PLAN DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2014-2023

BLOQUE 4: ADJUDICACIÓN, GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS E INFRAVIVIENDAS

Octubre 2014

ÍNDICE BLOQUE 4: ADJUDICACIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER E INFRAVIVIENDA

1. ADJUDICACIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1.3. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1.4. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER, EN UNIDADES FAMILIARES O DE CONVIVENCIA EN SITUACIÓN DE RIESGO O DE EXCLUSIÓN SOCIAL

1.5. CAMBIO Y TRASLADO DE TITULARIDAD O ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

1.6 TRASLADOS DE VIVIENDAS

2. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

2.1. INTRODUCCIÓN

2.1.1. Relación viviendas propiedad municipal

2.1.2. Relación viviendas propiedad Avra y gestionadas por el IMV

2.2. OBJETIVOS GENERALES

2.3. ORGANIZACIÓN

2.4. INPECCIÓN Y RELACIÓN CON COMUNIDADES

2.4.1. Objetivos

2.4.2. Acciones

2.5. MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y COMUNIDADES

2.5.1. Acciones

2.6. ACTUACIONES SINGULARES Y GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE AVRA

2.6.1. Objetivos

2.7. CONTRATOS

2.8. COMITÉ FRES, ADJUDICACIONES, CAMBIOS Y TRASLADOS

2.8.1. Objetivos

2.9. JURÍDICO

2.9.1. Objetivos

2.9.2. Acciones

2.10. RECAUDACIÓN, PLANES DE PAGO Y CONTROL DE IMPAGADOS

2.10.1. Objetivos

2.10.2. Acciones

3. INFRAVIVIENDAS

3.1. BARRIADA LOS ASPERONES

3.1.1 Propuesta de integración.

3.2. LA CORTA

3.2.1 Origen de la Corta.

3.2.2 Titularidad del suelo y de las viviendas.

3.2.3 Gestión del IMV.

3.2.4 Datos generales.

3.2.5 Propuesta de actuación.

1. ADJUDICACIÓN

1. ADJUDICACIÓN

1. 1. INTRODUCCIÓN

La Ley 1/2010 de 3 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, establece el contenido mínimo que han de recoger los Planes Municipales de Vivienda.

Antes de explicar y justificar el procedimiento de adjudicación previsto en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga, es importante detenerse brevemente en la distinción que la citada Ley establece respecto al sistema de selección de las personas destinatarias de las viviendas y alojamientos protegidos. De este modo se amplían las exigencias de contenido mínimo, de manera que no basta ya con establecer los criterios de selección, sino que se precisa determinar el procedimiento completo de adjudicación, esto es, tanto la metodología utilizada para seleccionar a los demandantes como el procedimiento que estructura la selección y la definitiva adjudicación.

De igual modo deben tenerse en cuenta, a nivel normativo, la aprobación del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, mediante el cual no solo se da cumplimiento a la Ley, estableciendo la regulación general de carácter mínimo de los mismos, sino que se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida. Establece también una serie de excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público de demandantes, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones de los servicio de asistencia y bienestar social,

En desarrollo de dicha Ley se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales.

Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por variación de las circunstancias de las familias inscritas.

A continuación y con objeto de realizar la descripción de los aspectos fundamentales recogidos en la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la Ordenanza que regula el Procedimiento de Adjudicación de Viviendas Protegidas en Alquiler a Unidades Familiares o de Convivencia en situación o Riesgo de Exclusión social, Cambio y Traslado de Viviendas Arrendadas y Permutas de viviendas Accesibles, se desarrollan los ámbitos correspondientes a los criterios de selección del demandante de vivienda protegida, el procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida y el sistema de selección de adjudicatarios. Para ello con fecha 25 de febrero de 2010, el Pleno del Exmo. Ayuntamiento de Málaga acordó aprobar la Ordenanza Reguladora del Funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas.

Posteriormente con fecha 31 de marzo de 2012 el Excmo. Ayuntamiento Pleno, aprobó la " Ordenanza por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a Unidades Familiares o de convivencia en situación de riesgo de exclusión social, cambios y traslados de viviendas arrendadas y permutas de viviendas accesibles."

Actualmente con fecha 30 de enero de 2014 se ha aprobado la modificación de la ordenanza reguladora del funcionamiento del Registro Municipal de demandantes de viviendas protegidas de Málaga,

1.2. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Los criterios para la selección del demandante de vivienda protegida son los siguientes:

- El demandante y en su caso, la unidad familiar o unidad de convivencia, debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda a la fecha de la solicitud del promotor o desde la oferta pública de vivienda protegida por parte del Instituto Municipal de Vivienda.

- El demandante y en su caso unidad familiar o la unidad de convivencia, debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

- El demandante deberá tener un mínimo de antigüedad de empadronamiento de un año. Se encuentra exentos de este requisito los solicitantes víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo o emigrantes retornados. De igual modo, los demandantes quedarán exentos del requisito de empadronamiento, cuando la calificación de la vivienda estableciera un cupo específico para las familias que no cumplan el requisito de empadronamiento.

- El demandante y, en su caso la unidad familiar y de convivencia, no podrá se ocupante ilegal, de ninguna vivienda protegida, declarado así por resolución firme.

La Ordenanza Municipal establece también que los requisitos habrán de mantenerse durante todo el proceso de inscripción así como en el momento de la adjudicación de la vivienda (a excepción del empadronamiento que solo será exigible para la adjudicación de la vivienda).

Finalmente, una vez que se verifican los requisitos que han sido señalados, los demandantes se ordenarán de acuerdo con todos los datos indicados en la solicitud.

1.3. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En base a Ordenanza Municipal, el procedimiento para la adjudicación de la vivienda protegida es el siguiente:

- La persona titular solicitará, al Registro Público de Demandantes de Vivienda, una vez obtenida la calificación provisional, una relación de demandantes acorde con la promoción ofertada.

- En el plazo de 30 días, desde dicha solicitud, el Registro remitirá al titular de las viviendas una relación ordenada de demandantes que cumplan con los requisitos exigidos para acceder a la promoción determinada.

- Si esta no recibe la relación en el tiempo previsto lo comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

- Si en el plazo de 15 días a contar desde la fecha de esta comunicación, la titular de las viviendas no ha recibido aún la relación de seleccionados podrá adjudicarla, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y acrediten su inscripción en el registro, previa acreditación presentada a efectos por las posibles adjudicatarias.

En la promociones de viviendas en las que convivan varios grupos de especial protección, el orden de elección de vivienda, atendido a tales grupos, será el siguiente:

1º. Mayores, que hayan cumplido los 65 años.
2º. Víctimas de la violencia de género.
3º. Víctimas del terrorismo.
4º. Unidades familiares con personas en situación de dependencia.
5º. Personas con discapacidad (no necesitados de vivienda adaptada).
6º. Personas en situación o riesgo de exclusión social.
7º. Jóvenes menores de 35 años.
8º. Emigrantes retornados.

9º. Persona afectada por situaciones catastróficas.
10º. Familias monoparentales.
11º. Familias numerosas.
12º. Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar.
13º. Grupo general.
14º. Unidades familiares que no cumplan el requisito de empadronamiento.

- Dicha relación incluirá el número de demandante suplentes igual doble de viviendas ofertadas.

- El Registro notificará la relación de demandantes seleccionados a la Consejería competente de Vivienda a efectos de la publicación en la página web.

- El Órgano competente para gestionar el Registro, en el momento de la selección, expedirá una certificación, a cada uno de los seleccionados, de cumplimiento de los requisitos para las viviendas ofertadas. Esta certificación tendrá el siguiente contenido mínimo:
  - Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda en protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.
  - Los ingresos de la solicitud calculados en el número de veces el IPREM.
  - Número del expediente de calificación provisional.
  - Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda.

- En el caso de que se produzcan renuncias, entendiéndose también la no comparecencia a los requerimientos de la persona titular de las viviendas en un plazo de 30 días, ésta podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes. Agotada dicha lista la persona titular de las viviendas pedirá al registro una nueva relación de seleccionados o adjudicará libremente las viviendas entre las personas inscrita en el Registro Público de Demandantes y que cumplan los requisitos exigidos para la promoción ofertada.

- Una vez adjudicadas las viviendas la persona titular de las viviendas tendrá que comunicar ese hecho al registro en el plazo de 10 días a contar desde la adjudicación. Será el registro el encargado de trasladar esta información a la

Consejería competente en materia de Vivienda . Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que la persona titular de las viviendas hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

- La persona titular de las viviendas formalizará la venta, el alquiler o el alquiler con opción a compra, mediante los correspondientes contrato de compraventa, arrendamiento o de arrendamiento con opción a compra de las viviendas, o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá de requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y la hora para la formalización.

- También se considerarán renuncia si el adjudicatario no da respuesta a la persona titular de las viviendas para la formalización de la adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el articulo 11.9 del Reglamento regulador de los Registros Públicos municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas.

- El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas, con las especificidades previstas en el articulo 12 del Decreto 1/2012,por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas .

- Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

1.4. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER EN UNIDADES FAMILIARES O DE CONVIVENCIA EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Los expedientes de las familias que cumplan los requisitos establecidos, con los informes y la documentación preceptiva, serán remitidos al Comité de Selección para cada una de las áreas que componen el mismo, en base a las evaluaciones sociales, familiares, laborales, o de cualquier otra índole realizadas a la familia, en ámbito

competencial de cada una de ellas, la remisión de los expedientes se podrá efectuar a lo largo de todo el año.

El Comité de Selección seleccionará a las familias que vayan a ser destinatarias de las viviendas protegidas en alquiler y comunicará al IMV la relación de las familias seleccionadas para optar a una vivienda junto con los expedientes completos, para que este organismo adjudique o proponga la adjudicación de las viviendas que vayan quedando vacantes.

El Listado de familias propuestas por el Comité quedará vigente hasta la siguiente sesión en la que se procederá a incorporar los expedientes remitidos por las áreas entre sesiones, así como los expedientes de familias que no hayan podido resultar adjudicatarias elaborándose una nueva lista.

Con la finalidad de facilitar su adjudicación, el listado de familias remitido se dividirá en cuatro grupos :

1) Familias de hasta tres miembros.

2) Familias de más de tres miembros.

3) Familias con algún miembro con discapacidad reconocida.

4) Mayores de 65 años.

1.5. CAMBIO Y TRASLADO DE TITULARIDAD O ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Se podrá autorizar siempre que la formativa aplicable lo autorice y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en las presentes normas.

No se podrá autorizar cambios entre viviendas en su momento autorizadas en alquiler conforme al decreto 413/1990 y otra vivienda de acceso diferido o protegidas en alquiler, acogidas a planes anteriores salvo regulación especifica al respecto.

Los cambios entre viviendas deberán solicitarse, con desistimiento expreso de sus contratados, simultáneamente por los dos adjudicatarios interesados y se autorizará siempre que concurran en una o ambas unidades solicitantes las siguientes circunstancias:

a) Aumento o disminución de la unidad familiar.

b) Conflictos personales, familiares o personales no imputables a la unidad familiar solicitante del cambio.

Problemas de salud grave de algunos de los miembros de la unidad familiar solicitante que hagan necesario el cambio de vivienda.

Tener movilidad reducida que motive las necesidades urgentes de cambio de vivienda.

Ser víctima de violencia de género.

1.6. TRASLADOS DE VIVIENDAS

Se podrá autorizar traslados entre viviendas protegidas en alquiler de titularidad municipal siempre que la normativa aplicable lo permita, y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en las presentes normas.

Solo se podrá autorizar traslados entre viviendas protegidas en alquiler de distinta titularidad, si la formativa aplicable lo permite o existe convenio que lo regule.

No se podrá autorizar traslados entre viviendas en su momento adjudicadas en alquiler conforme al Decreto 413/90 y otras viviendas de acceso diferido o protegida en alquiler acogidas a planes posteriores, salvo regulación especifica al respecto.

Para admitir la solicitud de traslado, el adjudicatario deberá encontrarse al corriente del abono de la renta, recibos de comunidad y de más cantidades que deban satisfacer en virtud del contrato de alquiler, y haber cumplido las condiciones exigidas en el contrato de la vivienda en cuanto a uso y ocupación, y no concurra causa de resolución del contrato. Su autorización quedará supeditada a la disponibilidad de viviendas vacías en la zona de destino.

La solicitud de traslado se tramitará según lo establecido en el apartado anterior para los cambios, en todo aquello que le resulte de aplicación.

2.GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

2. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

2.1. INTRODUCCIÓN

Gestión de las promociones de viviendas y locales en alquiler de titularidad y/o administración de este IMV con eficacia y eficiencia y satisfacción de los arrendatarios y ciudadanos del entorno (2.185 viviendas y 85 locales de titularidad del IMV (30 promociones y 59 pisos sueltos) y 1.298 viviendas y 40 locales de la AVRA).

Actualmente el Instituto Municipal de la Vivienda esta gestionando 3.420 viviendas en régimen de alquiler, de las cuales 2.122 viviendas son de propiedad Municipal y 1.298 viviendas son de propiedad de la Comunidad Autónoma, con la que tenemos un convenio de gestión

2.1.1. Relación de viviendas propiedad Municipal.

	Nº	PLAN	FECHA	REGIMEN	AÑOS	DORMITORIOS			
	viviendas		CALIFICACION			1	2	3	4
LIMONEROS	140					2	4	114	20
HACIENDA CABELLO-4	84	2090/1995	13/12/2002	ESPECIAL	25	0	8	71	5
HACIENDA CABELLO-3	112	2090/1995	13/12/2002	ESPECIAL	25	0	16	90	6
R-1 GARCIA GRANA	122	1186/1998	10/12/2003	GRUPO A	25	16	53	49	4
R-2 GARCIA GRANA	122	1186/1998	10/12/2003	GRUPO A	25	16	53	48	5
HACIENDA CABELLO-2-1	56	1186/1998	18/01/1999	RAPPA	25	0	21	34	1
HACIENDA CABELLO 1-2	92	1186/1998	08/01/1999	RAPPA	25	0	14	74	4
SAN FELIPE NERI	46	1186/1998	04/04/2006	GRUPO A	25	0	10	31	5
COLONIA SANTA INES	72	001/2002	13/02/2007	GENERAL	25	2	8	40	22
LOPEZ PINTO	46	001/2002	15/12/2006	ESPECIAL	25	6	18	21	1
VIRREINAS- BORODIN	204	001/2002	16/06/2006	GENERAL	25	6	17	132	49
VITAL AZA	12	001/2002	15/05/2009	ESPECIAL	25	2	6	3	1
ARENISCA-TETUAN	12	149/2003	22/02/2007	GRUPO A	25	0	8	4	0
R-3 GARCIA GRANA	97	149/2003	03/12/2008	VIS	25	0	45	48	4
R-4 GARCIA GRANA	96	149/2003	03/12/2008	VIS	25	0	42	50	4
R-5 GARCIA GRANA	64	149/2003	23/10/2012	RENTA BASICA	25	0	5	42	14
GOTA DE LECHE	51	149/2003	19/05/2009	VIS	25	3	4	33	11
HACIENDA CABELLO-2-2	61	149/2003		GRUPO A	25	0	10	42	9
HACIENDA CABELLO-1	92	149/2003	18/04/2008	VIS	25	0	18	70	4
MARISCAL 26	66	149/2003	23/04/2008	PROTEGIDA ALQUILER	25	30	36	0	0
ROSL CARMESI	59	149/2003	14/03/2011	VIS	25	4	12	34	9
SOLIVA R-1	56	149/2003	07/07/2011	VIS	25	1	14	34	7
SOLIVA R-2	56	149/2003	13/04/2010	VIS	25	0	13	36	7

SOLIVA R-6	70	149/2003	27/05/2010	VIS	25	0	16	47	7
SOLIVA R-11-A	64	149/2003	19/05/2011	RENTA BASICA	25	0	15	46	3
SOLIVA R-11-B	48	149/2003	07/07/2011	RENTA BASICA	25	0	11	35	2
SOLIVA R-13-B	62	149/2003	22/04/2010	VIS	25	0	14	40	8
SOLIVA R-13-C	30	149/2003	13/04/2010	RENTA BASICA	10	0	8	20	2
DIVINA PASTORA	30		*			0	8	22	0
total viviendas	**2122**					88	507	1.310	214

* convenio de gestión con La Comunidad Autónoma de Andalucía

2.1.2. Relación de viviendas propiedad Comunidad Autónoma y gestión Municipal.

	EXPEDIENTE	Nº Viv. VIVIENDAS
MANZANA CENTRAL	MA-87/01-AS	17
MUÑOZ TORRERO 4	MA-93/01-AS	8
PIZARRO 12-14	MA-89/31-AS	13
PIZARRO 2-4-6	MA-89/23-AS	6
PLAZA BRAVO 1-2	MA-87/02-AS	4
PLAZA BRAVO 3-4	MA-87/30-AS	4
PLAZA IMAGEN 7	MA-89/49-AS	18
POLVORISTA 10 A 16	MA-89/35-AS	9
POLVORISTA 11 A 17	MA-94/04-AS	20
PUENTE 15	MA-94/10-AS	9
PUENTE 6	MA-95/01-AS	12
ROSARIO PINO IV	MA-90/140-C	6
ROSARIO PINO V	MA-90/140-C	6
SAN JUAN BOSCO I	MA-90/160-C	16
SAN JUAN BOSCO II	MA-90/160-C	7
TRINIDAD 100-102-104	MA-88/06-AS	12
TRINIDAD 27-35	MA-89/46-AS	10
TRINIDAS PERCHEL 3 (Pulidero y Ritaluna)	MA-89/42-AS	14
TRINIDAD 23-35	MA-88/13-AS	6
TRINIDAD 96-98	MA-89/26-AS	11
TRINIDAD 75	MA-96/02-AS	8
TRINIDAD 89	MA-91/02-AS	47
TRINIDAD 90-92	MA-89/27-AS	6
TRINIDAD 94	MA-88/16-AS	6
ZAMORANO 28	MA-94/14-AS	10
ZAMORANO 31-35	MA-94/21-AS	16
ZAMORANO 27(Trinidad-Perchel 2)	MA-85/15-AS	2

ZAMORANO 29 (Trinidad-Perchel 2)	MA-85/16-AS	2
ZAMORANO 49	MA-94/19-AS	7
ZURRADORES 2	MA-89/47-AS	7
ZURRADORES 6-8	MA-89/24-AS	6
ALTA 25	MA-95/060-C	25
CARRASCO	MA-95/040-C	36
CORRALON DE SANTA SOFIA	MA-88/02-AS	56
EMPECINADO	MA-92/080-C	33
GARCILASO DE LA VEGA	MA-92/040-C	89
JUAN DE LA ENCINA II	MA-94/020-C	31
JUAN DE LA ENCINA 26	MA-92/060-C	47
LAGUNILLAS	MA-91/080-C	41
LOS CRISTOS	MA-95/070-C	37
LA CORTA I Y CORTA II	MA-89/040-C	220
LUCERO	MA-92/100-C	45
MELGAREJOS	MA-90/010-C	44
PASCUAL GAYANGOS	MA-90/040-C	19
POSTIGO JUAN BOLLERO	MA-92/120-C	104
POSTIGO 21 VIVIENDAS	MA-95/140-C	21
ROQUE GARCIA	MA-92/020-C	55
ROSARIO PINO I	MA-90/140-C	4
ROSARIO PINO II	MA-90/140-C	18
ROSARIO PINO III	MA-90/140-C	17
ZANCA	MA-95/020-C	31
TOTAL		**1.298**

2.2. OBJETIVOS GENERALES

1. Mejorar convivencia: morosidad, convivencia vecinal, integración FRES, no ocupaciones y ocupaciones irregulares.

2. Mejorar mantenimiento: mantenimiento preventivo, plazos reparaciones y revisión reparaciones.

3. Simplificar y agilizar la gestión administrativa: contratos arrendamiento, planes de pago, desahucios, subrogaciones, contratación, VIS y renovaciones.

4. Mejorar sinergias (Servicio Económico, Personal (Oficina Información, Informática, sección Jurídica, Contratación, …), Secretaría, y también con Servicios Sociales, Policía, Juntas de Distritos, AVRA, Junta, etc.

2.3. ORGANIZACIÓN

Para la gestión del patrimonio de viviendas en alquiler, el servicio se estructura en las siguientes unidades:

- Inspección y relaciones con comunidades
- Mantenimiento viviendas y comunidades. Obras en general
- Gestión del Parque de viviendas de AVRA
- Contratos
- Adjudicaciones. Comité Fres, adjudicaciones Fres y cambios y traslados
- JURÍDICO
- Recaudación, planes de pago, cartas y control impagados

2.4. INSPECCIÓN Y RELACIÓN CON COMUNIDADES

Los objetivos específicos de la inspección son:

- Control del uso adecuado de las viviendas
- Convivencia vecinal
- Reuniones periódicas con comunidades
- Peticiones colectivos
- Coordinación Plan de Convivencia con "Más Cerca".
- Control ocupaciones de vivienda. Inicio expedientes no ocupación y ocupaciones irregulares. Recuperación viviendas mutuo acuerdo
- Control y coordinación conserjes y servicio de limpieza
- Censos
- Coordinación Policía

2.4.1. Objetivos

- Reducción quejas vecinales
- Reducción no ocupaciones y ocupaciones irregulares
- Integración familias en comunidad

2.4.2. Acciones

- Plan morosos singulares
- Plataformas presidentes

- Plan de autogestión. Experimental
- Plan Integración Social + familias conflictivas
- Coordinación con Distritos y Centros SSS
- MÁS CERCA (Soliva y García Grana)
- Coordinación Policía Local (usurpación y desahucios)
- Protocolo denuncias robos y actos vandálicos
- Protocolo desinsectaciones, etc
- Protocolo síndrome Diógenes

2.5. MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y COMUNIDADES

El Instituto Municipal de la Vivienda gestiona y administra el conjunto del patrimonio inmobiliario de viviendas en régimen de alquiler de propiedad municipal, siendo competencia de este organismo la conservación, mantenimiento y promoción de obras y/o servicios que garanticen las condiciones de habitabilidad y uso de las viviendas, así como la prolongación de la vida útil de las mismas.

Así mismo, el Instituto Municipal de la Vivienda gestiona, en base a diversos convenios suscritos al efecto entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, distintas promociones de viviendas de promoción pública.

VIVIENDAS

Nº VIVIENDAS PROPIEDAD MUNICIPAL: 2.189

Nº DE PROMOCIONES: 31

Nº DE PISOS SUELTOS: 63

Nº VIV. DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA: 2.027

ENTREGADAS HASTA LA FECHA: 729 (4ª ENTREGA)

PENDIENTES: 1.298

BARRIADA LOS ASPERONES: 184

LOCALES

Nº DE LOCALES PROPIEDAD MUNICIPAL: 85 CEDIDOS O ALQUILADOS A TERCEROS.

Nº DE LOCALES PROPIEDAD AVRA: 40

La Ley de Ordenación de la Edificación establece la obligación de los propietarios de los edificios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento.

El mantenimiento de un edificio consiste en efectuar el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que sus instalaciones, sus elementos constructivos, sus acabados, etc., puedan seguir funcionando adecuadamente y cumpliendo su misión, persiguiendo los siguientes objetivos:

- Prevenir riesgos y costes accidentales, protegiendo la integridad de las personas y bienes, tanto propios como ajenos a la edificación de que se trate.
- Contribuir a la mejora del confort y de la calidad de vida.
- Propiciar el alargamiento de la vida útil de la vivienda, el edificio y sus instalaciones.
- Colaborar a la protección del entorno y del medio ambiente, especialmente en materia de limitación de la contaminación atmosférica y molestias acústicas.
- Garantizar el servicio de las instalaciones, máquinas, aparatos y equipos cuidando de la eficacia de su funcionamiento.
- Fomentar el ahorro en los costes de explotación de los inmuebles, sobre todo en materia de consumos de agua y energía.

En algunos casos, debido a que la antigüedad de algunos edificios es superior a 20 años, presenta todo el conjunto un notable deterioro, y principalmente en las zonas comunes, así como una serie de vicios en la ejecución y carencias constructivas relacionadas con la accesibilidad y las instalaciones.

Al objeto de cumplir con la obligación de los propietarios en materia de mantenimiento, el Instituto Municipal de la Vivienda lleva a cabo las siguientes actuaciones:

- Tramitación de expedientes de contratación de mantenimiento de las promociones y viviendas así como de servicios a comunidades administradas por este organismo.

- Recepción y tramitación en su caso, de solicitudes de reparación procedentes de averías por uso en las viviendas o bien en zonas comunes, a través de distintos canales (registro, telf, fax, mail, inspección).
- Realización de visitas técnicas y emisión de informes.
- Control económico de gastos de mantenimiento de viviendas y comunidades.
- Coordinar empresas mantenedoras y técnicos de inspección

Existen otro tipo de actuaciones que con objeto de optimizar las condiciones de uso, habitabilidad y garantizar el servicio de sus instalaciones contribuyen a mejorar la calidad de vida de sus inquilinos (adecuación funcional básica de viviendas, mejoras en promociones, etc.)

Los objetivos específicos de la inspección son:

- Atención inmediata (menos de 24 horas) a reparaciones y averías urgentes
- Mantenimiento viviendas alcance del propietario
- Mantenimiento elementos comunes TV, ascensores, placas solares, puerta garaje, puertas, pasillos, escaleras, jardines, etc.
- Obras de mejora en viviendas y promociones
- Control económico de gastos de mantenimiento viviendas y comunidades
- Coordinar empresas mantenedoras y técnicos de inspección

2.5.1. Acciones

- Campaña concienciación uso de viviendas y elementos comunes
- Información sobre reparaciones a cargo de propiedad y de arrendatario
- Agrupación contratos y contratos empresas especializadas

2.6. ACTUACIONES SINGULARES Y GESTIÓN PARQUE DE VIVIENDAS DE AVRA

Se trata de una unidad dedicada al estudio y ejecución de actuaciones que por su complejidad y/o singularidad quedan fuera del mantenimiento de las promociones del Servicio de Gestión de Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, generalmente desarrolladas en promociones administradas por el IMV, sean o no de su propiedad. Entre estas actuaciones se encuentra la instalación de ascensores en promociones del IMV carentes de estos, la participación en planes de compra o venta de inmuebles para el parque en alquiler del IMV, o la reparación de instalaciones de un edificio propiedad del IMV cedido al distrito centro.

Es la encargada de la devolución completa del parque de viviendas propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y administradas por el IMV, incluyendo la liquidación económica resultante de la gestión.

Durante este proceso de devolución se encarga de coordinar las actuaciones de rehabilitación realizadas conjuntamente con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en las promociones propiedad de esta Agencia y administradas por el IMV, tales como la rehabilitación del Corralón de Santa Sofía o mejoras en las infraestructuras en el barrio de Los Asperones y La Corta.

Por último, esta unidad presta asesoramiento técnico-constructivo al Servicio de Gestión de Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, además de coordinar la ejecución de la clasificación energética de las promociones propiedad del IMV.

Es importante indicar que todas estas actuaciones precisan de una estrecha coordinación con el resto de unidades del departamento, en especial de inspección y mantenimiento.

2.6.1. Objetivos

- Devolución completa del parque de viviendas propiedad de AVRA y administradas por el IMV.
- Coordinación Plan erradicación Asperones, la Corta y Trinidad Perchel.
- Coordinación con unidades 1 y 2 para Asperones y la Corta

2.7. CONTRATOS

La unidad de contratos se encarga de la administración de las viviendas y locales que el IMV tiene tanto en propiedad como los de administración municipal de titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

A través de la administración, se pretende llevar la gestión de los trámites administrativos derivados de las relaciones arrendaticias.

Además, se encarga de todas las relaciones con las distintas asociaciones adjudicatarias de locales administrados por el IMV, así como de las relaciones con los administradores que gestionan las comunidades de propietarios, de las promociones de viviendas promovidas por este Instituto, y en las que en la actualidad aún mantiene algún inmueble en propiedad.

- Simplificación trámite expedientes administrativos en contratos y renovaciones (VIS)
- Poner al día contratos AVRA

2.8. ADJUDICACIONES, COMITÉ FRES, CAMBIOS Y TRASLADOS

- Secretaría Comité Fres
- Relaciones con las familias seleccionadas
- Control y coordinación para el ofrecimiento de viviendas a Fres
- Secretaría Comisión de cambios y traslados
- Control y coordinación cambios y traslados
- Propuestas de adjudicación y entrega de llaves
- Realojos: pagos mensuales

2.8.1. Objetivos

- Adjudicación en 24H desde la recuperación
- Regularizaciones (tipo B)

2.9. JURÍDICO

- Tramitación expedientes de no ocupación hasta la ocupación regular o la recuperación
- Tramitación expedientes de ocupaciones irregulares. Usurpación
- Trámites jurídicos-contenciosos
- Trámite expedientes subrogaciones
- Control y coordinación jurídica administrativa del Servicio

2.9.1. Objetivos

- Simplificar y agilizar expedientes de subrogaciones y desahucios en coordinación con inspección.
- Desahucios selectivos morosos singulares
- Poner al día expedientes de subrogaciones y desahucios

2.9.2. Acciones

- Delegación desahucios y subrogaciones en Director-Gerente
- Nuevo sistema informático
- Protocolos desahucios administrativos, civil y penal

2.10. RECAUDACIÓN, PLANES DE PAGO, CONTROL IMPAGADOS

- Tramitar planes de pagos. Control de los planes y fechas de revisión.
- Cobro banco y caja y control de la recaudación.
- Cartas y envíos para impagados

2.10.1. Objetivos

- Estabilizar la morosidad (interanual 22% M, 24% P Y 18% R)

2.10.2. Acciones

- Incremento domiciliaciones. Campaña.
- Cartas masivas reclamando deuda.
- Bajadas selectivas rentas por promoción
- Parámetros definidos plan de pagos en función de ingresos

3. INFRAVIVIENDAS

3.1. BARRIADA DE TRANSICIÓN. LOS ASPERONES

En el año 1985 el Ayuntamiento de Málaga ofreció a la Comunidad Autónoma Andaluza la cesión de dos parcelas para la construcción de 145 viviendas prefabricadas divididas en dos núcleos, fase 1 y fase 2. Estas viviendas se adjudicaron de acuerdo con el Plan de Erradicación del Chabolismo, a familias procedentes de Calle Castilla, puente de los Morenos y de la Estación del Perro.

En el año 1986 se cede una tercera parcela sobre la cual la Consejería de Educación y Ciencia edificó un grupo escolar y la Consejería de Trabajo construyó la guardería y un centro Preescolar.

En 1987 el Ayuntamiento cedió a la Consejería otra parcela para familias que habitasen en viviendas ruinosas o damnificadas en los temporales catastróficos de 1989.

La situación de provisionalidad de esta familia que dieron lugar al asentamiento de Los Asperones, se ha prolongado hasta la fecha, con lo que ha dado lugar a un crecimiento poblacional producido tanto por el desarrollo de las propias familias como por la movilidad de las mismas, lo que ha originado la actual situación de falta de arraigo. El deterioro de las urbanizaciones y las viviendas ha ido creciendo en estos últimos 20 años, dadas las características constructivas y materiales empleados, previstos para el limitado uso de la edificación. En este periodo el desalojo y ocupación de las viviendas ha sido continuo, ocasionando graves deterioros en las mismas (cada vez que se producía esta situación el usuario procedía al desmontaje de parte del material de la vivienda).

En el año 2006, la Consejería de Obras Públicas y Trasporte autorizó el inicio de un expediente para declarar la barriada de Los Asperones como Área de Rehabilitación Integral, y encargó a EPSA el inicio de las actuaciones de carácter prioritario y la intervención material necesaria. Fruto de la necesidad de partir de un esfuerzo coordinado surge el Plan de Actuación Coordinado de la Junta de Andalucía, la creación de una oficina de Rehabilitación de la Barriada Los Asperones y la firma del Protocolo de Acuerdo con el Ayuntamiento de Málaga.

El censo actual de las tres fases está formado:

Fase 1. Formada por 114 viviendas y 28 añadido. En total residen 142 unidades familiares.

Fase 2. Formada por 31 viviendas y 14 añadidos. En total residen 45 unidades familiares.

Fase 3. Formada por 40 viviendas y 23 añadidos. En total residen 63 unidades familiares.

En resumen en el asentamiento hay 185 viviendas y 65 anexos aunque el último censo del 2010 las familias censadas son 274 (921 personas censadas).

A través de distintos convenios de financiación y colaboración entre las Administraciones Autonómica y Municipal se han ido garantizando la presencia de los Servicios Sociales con el objeto de trasformar la barriada de los Asperones, favoreciendo la integración social de las personas residentes en un entorno normalizado, a través del traslado a viviendas dignas, el establecimiento de medidas socioeducativas laborales que apoyen y garanticen su inserción y la ejecución progresiva de un nuevo diseño urbano que conduzca la erradicación de los asentamientos actuales, mediante medidas como mejorar infraestructura, equipamientos y saneamiento de la barriada, establecimiento de oficinas de Servicios Sociales de ambas administraciones y colaboración con ONGS con el fin de diseñar planes individualizados destinados a salir del asentamiento a través del proyecto CASA.

En el año 2010 el Ministerio de Fomento y la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de la Junta de Andalucía acordaron financiar las actuaciones para la erradicación del chabolismo del barrio de los Asperones de Málaga, dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-12.

Se han producido 60 traslados de los cuales 22 familias chabolistas se han trasladado a viviendas dentro del propio barrio y 38 familias fueron trasladadas a viviendas libres o del Parque Público en distintos barrios de la capital.

Estos primeros traslados han servido para eliminar las chabolas existentes.

3.1.1 Propuesta de integración

- Búsqueda de financiación para la compra de viviendas.
  La propuesta de integración social de los habitantes de este barrio pasa por el realojo de esta familia en pisos distribuidos en distintos barrios. Su precaria situación económica hace inviable que puedan hacer frente a las cuotas de alquiler, por tanto sería necesario que se le ofreciera un régimen de alquiler social.

- Adjudicación de viviendas.
  Sería necesario que la labor de adjudicación de viviendas se llevara a cabo por personal cualificado que analizara las situaciones de la familia poniendo un especial énfasis en la convivencia de integración en su nuevo social.

- Integradores sociales.
  La consecuencia de la integración social de estas familias no se consigue únicamente con la adjudicación de una vivienda en un nuevo barrio. Es básico el seguimiento y la ayuda personalizada a la integración que tienen que hacer los trabajadores sociales.

3.2. BARRIADA DE LA CORTA

3.2.1 Origen de la Corta

En virtud del Convenio Marco de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga de fecha 18 de abril de 1998 y mediante Resolución de 26 de febrero de 1992 de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, se acuerda la declaración de actuación singular al amparo del expediente MA-89/040-C para la construcción de 220 viviendas en la Barriada La Corta.

Una vez finalizadas las obras, y en ejecución de la mencionada Resolución en tanto se les adjudicaban viviendas definitivas en sus lugares de origen, se realojaron en La Barriada con carácter transitorio a familias procedentes de viviendas en ruinas o de habitabilidad inadecuada del Centro Histórico afectadas por las inundaciones de 1989. En julio de 1992 se realojaron a 118 familias en la Primera Fase y en octubre de 1993 se realojaron a 102 familias en la Segunda Fase.

De conformidad con lo anterior y una vez realojadas las familias temporalmente en la Corta, se demolieron sus viviendas y se construyeron nuevas promociones de viviendas protegidas en alquiler conforme al Convenio Marco; del mismo modo, según se finalizaba la ejecución de las promociones se iban adjudicando las viviendas definitivas hasta que se completó todo el proceso de realojo y adjudicación.

3.2.2 Titularidad del suelo y de las viviendas

La titularidad del suelo y las vivienda (conforme al Convenio Marco) la ostentaba la propia Junta de Andalucía hasta el 10 de octubre de 2006 en que cedió la titularidad del suelo y las viviendas a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) en virtud del Decreto 202/2004 de 21 de septiembre, quedando el Ayuntamiento y por ende el instituto Municipal de la vivienda como administradores de las viviendas.

3.2.3 Gestión del IMV

El Instituto Municipal de la Vivienda actúa como administradores de las viviendas de La Corta, realizando labores de adjudicación en precario de las mismas, emisión y cobro de recibos mensuales en concepto de gastos de administración y mantenimiento y, por último, el mantenimiento de las viviendas, cuyo alcance es el que resulta de las cuotas que los inquilinos pagan.

3.2.4 Datos generales

La promoción de La Corta está dividida en dos fases. La Primera Fase, La Corta I, está compuesta por 118 viviendas en 20 edificios, y la segunda Fase, La Corta II, está compuesta por 102 viviendas en 17 edificios.

3.2.5 Propuesta de actuación

La actuación dentro de la barriada de la Corta no debe reducirse a la mera actuación sobre las familias, ni tan siquiera sobre los edificios residenciales en su conjunto, es decir, sobre sus elementos comunes (estructura, cerramientos, instalaciones, y accesos comunitarios) es preciso actuar sobre el barrio, planteando mejoras de los espacios libres, viario, sobre los equipamientos, las infraestructuras de servicios urbanos, los sistemas de movilidad y accesibilidad urbana.

La Rehabilitación del Conjunto ha de ser integral, con el objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad, urbanísticas y sociales de la barriada, para lograrlo se plantea la revitalización de la comunidad, siendo indispensable la colaboración activa de los residentes, la participación Ciudadana, y el trabajo social continuado. Desde la ejecución de la promoción se viene produciendo de manera habitual, problemas relacionados con la red se saneamiento, alumbrado público etc.

La edificación también plantea problemas de zona comunes, como deterioro de los revestimientos, alumbrado, cuartos de contadores

PLAN DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2014-2023

BLOQUE 4: ADJUDICACIÓN GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS E INFRAVIVIENDAS

Octubre 2014

ÍNDICE BLOQUE 4: ADJUDICACIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER E INFRAVIVIENDA

1. ADJUDICACIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1.3. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1.4. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER, EN UNIDADES FAMILIARES O DE CONVIVENCIA EN SITUACIÓN DE RIESGO O DE EXCLUSIÓN SOCIAL

1.5. CAMBIO Y TRASLADO DE TITULARIDAD O ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

1.6 TRASLADOS DE VIVIENDAS

2. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

2.1. INTRODUCCIÓN

2.1.1. Relación viviendas propiedad municipal

2.1.2. Relación viviendas propiedad Avra y gestionadas por el IMV

2.2. OBJETIVOS GENERALES

2.3. ORGANIZACIÓN

2.4. INPECCIÓN Y RELACIÓN CON COMUNIDADES

2.4.1. Objetivos

2.4.2. Acciones

2.5. MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y COMUNIDADES

2.5.1. Acciones

2.6. ACTUACIONES SINGULARES Y GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE AVRA

2.6.1. Objetivos

2.7. CONTRATOS

2.8. COMITÉ FRES, ADJUDICACIONES, CAMBIOS Y TRASLADOS

2.8.1. Objetivos

2.9. JURÍDICO

2.9.1. Objetivos

2.9.2. Acciones

2.10. RECAUDACIÓN, PLANES DE PAGO Y CONTROL DE IMPAGADOS

2.10.1. Objetivos

2.10.2. Acciones

3. INFRAVIVIENDAS

3.1. BARRIADA LOS ASPERONES

3.1.1 Propuesta de integración.

3.2. LA CORTA

3.2.1 Origen de la Corta.

3.2.2 Titularidad del suelo y de las viviendas.

3.2.3 Gestión del IMV.

3.2.4 Datos generales.

3.2.5 Propuesta de actuación.

1. ADJUDICACIÓN

1. ADJUDICACIÓN

1. 1. INTRODUCCIÓN

La Ley 1/2010 de 3 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, establece el contenido mínimo que han de recoger los Planes Municipales de Vivienda.

Antes de explicar y justificar el procedimiento de adjudicación previsto en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga, es importante detenerse brevemente en la distinción que la citada Ley establece respecto al sistema de selección de las personas destinatarias de las viviendas y alojamientos protegidos. De este modo se amplían las exigencias de contenido mínimo, de manera que no basta ya con establecer los criterios de selección, sino que se precisa determinar el procedimiento completo de adjudicación, esto es, tanto la metodología utilizada para seleccionar a los demandantes como el procedimiento que estructura la selección y la definitiva adjudicación.

De igual modo deben tenerse en cuenta, a nivel normativo, la aprobación del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, mediante el cual no solo se da cumplimiento a la Ley, estableciendo la regulación general de carácter mínimo de los mismos, sino que se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida. Establece también una serie de excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público de demandantes, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones de los servicio de asistencia y bienestar social,

En desarrollo de dicha Ley se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales.

Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por variación de las circunstancias de las familias inscritas.

A continuación y con objeto de realizar la descripción de los aspectos fundamentales recogidos en la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la Ordenanza que regula el Procedimiento de Adjudicación de Viviendas Protegidas en Alquiler a Unidades Familiares o de Convivencia en situación o Riesgo de Exclusión social, Cambio y Traslado de Viviendas Arrendadas y Permutas de viviendas Accesibles, se desarrollan los ámbitos correspondientes a los criterios de selección del demandante de vivienda protegida, el procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida y el sistema de selección de adjudicatarios. Para ello con fecha 25 de febrero de 2010, el Pleno del Exmo. Ayuntamiento de Málaga acordó aprobar la Ordenanza Reguladora del Funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas.

Posteriormente con fecha 31 de marzo de 2012 el Excmo. Ayuntamiento Pleno, aprobó la " Ordenanza por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a Unidades Familiares o de convivencia en situación de riesgo de exclusión social, cambios y traslados de viviendas arrendadas y permutas de viviendas accesibles."

Actualmente con fecha 30 de enero de 2014 se ha aprobado la modificación de la ordenanza reguladora del funcionamiento del Registro Municipal de demandantes de viviendas protegidas de Málaga,

1.2. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Los criterios para la selección del demandante de vivienda protegida son los siguientes:

- El demandante y en su caso, la unidad familiar o unidad de convivencia, debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda a la fecha de la solicitud del promotor o desde la oferta pública de vivienda protegida por parte del Instituto Municipal de Vivienda.

- El demandante y en su caso unidad familiar o la unidad de convivencia, debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

- El demandante deberá tener un mínimo de antigüedad de empadronamiento de un año. Se encuentra exentos de este requisito los solicitantes víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo o emigrantes retornados. De igual modo, los demandantes quedarán exentos del requisito de empadronamiento, cuando la calificación de la vivienda estableciera un cupo específico para las familias que no cumplan el requisito de empadronamiento.

- El demandante y, en su caso la unidad familiar y de convivencia, no podrá se ocupante ilegal, de ninguna vivienda protegida, declarado así por resolución firme.

La Ordenanza Municipal establece también que los requisitos habrán de mantenerse durante todo el proceso de inscripción así como en el momento de la adjudicación de la vivienda (a excepción del empadronamiento que solo será exigible para la adjudicación de la vivienda).

Finalmente, una vez que se verifican los requisitos que han sido señalados, los demandantes se ordenarán de acuerdo con todos los datos indicados en la solicitud.

1.3. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En base a Ordenanza Municipal, el procedimiento para la adjudicación de la vivienda protegida es el siguiente:

- La persona titular solicitará, al Registro Público de Demandantes de Vivienda, una vez obtenida la calificación provisional, una relación de demandantes acorde con la promoción ofertada.

- En el plazo de 30 días, desde dicha solicitud, el Registro remitirá al titular de las viviendas una relación ordenada de demandantes que cumplan con los requisitos exigidos para acceder a la promoción determinada.

- Si esta no recibe la relación en el tiempo previsto lo comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

- Si en el plazo de 15 días a contar desde la fecha de esta comunicación, la titular de las viviendas no ha recibido aún la relación de seleccionados podrá adjudicarla, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y acrediten su inscripción en el registro, previa acreditación presentada a efectos por las posibles adjudicatarias.

En la promociones de viviendas en las que convivan varios grupos de especial protección, el orden de elección de vivienda, atendido a tales grupos, será el siguiente:

1º. Mayores, que hayan cumplido los 65 años.
2º. Víctimas de la violencia de género.
3º. Víctimas del terrorismo.
4º. Unidades familiares con personas en situación de dependencia.
5º. Personas con discapacidad (no necesitados de vivienda adaptada).
6º. Personas en situación o riesgo de exclusión social.
7º. Jóvenes menores de 35 años.
8º. Emigrantes retornados.

9º. Persona afectada por situaciones catastróficas.
10º. Familias monoparentales.
11º. Familias numerosas.
12º. Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar.
13º. Grupo general.
14º. Unidades familiares que no cumplan el requisito de empadronamiento.

- Dicha relación incluirá el número de demandante suplentes igual doble de viviendas ofertadas.

- El Registro notificará la relación de demandantes seleccionados a la Consejería competente de Vivienda a efectos de la publicación en la página web.

- El Órgano competente para gestionar el Registro, en el momento de la selección, expedirá una certificación, a cada uno de los seleccionados, de cumplimiento de los requisitos para las viviendas ofertadas. Esta certificación tendrá el siguiente contenido mínimo:
  - Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda en protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.
  - Los ingresos de la solicitud calculados en el número de veces el IPREM.
  - Número del expediente de calificación provisional.
  - Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda.

- En el caso de que se produzcan renuncias, entendiéndose también la no comparecencia a los requerimientos de la persona titular de las viviendas en un plazo de 30 días, ésta podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes. Agotada dicha lista la persona titular de las viviendas pedirá al registro una nueva relación de seleccionados o adjudicará libremente las viviendas entre las personas inscrita en el Registro Público de Demandantes y que cumplan los requisitos exigidos para la promoción ofertada.

- Una vez adjudicadas las viviendas la persona titular de las viviendas tendrá que comunicar ese hecho al registro en el plazo de 10 días a contar desde la adjudicación. Será el registro el encargado de trasladar esta información a la

Consejería competente en materia de Vivienda . Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que la persona titular de las viviendas hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

- La persona titular de las viviendas formalizará la venta, el alquiler o el alquiler con opción a compra, mediante los correspondientes contrato de compraventa, arrendamiento o de arrendamiento con opción a compra de las viviendas, o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá de requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y la hora para la formalización.

- También se considerarán renuncia si el adjudicatario no da respuesta a la persona titular de las viviendas para la formalización de la adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el articulo 11.9 del Reglamento regulador de los Registros Públicos municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas.

- El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas, con las especificidades previstas en el articulo 12 del Decreto 1/2012,por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas .

- Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

1.4. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER EN UNIDADES FAMILIARES O DE CONVIVENCIA EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Los expedientes de las familias que cumplan los requisitos establecidos, con los informes y la documentación preceptiva, serán remitidos al Comité de Selección para cada una de las áreas que componen el mismo, en base a las evaluaciones sociales, familiares, laborales, o de cualquier otra índole realizadas a la familia, en ámbito

competencial de cada una de ellas, la remisión de los expedientes se podrá efectuar a lo largo de todo el año.

El Comité de Selección seleccionará a las familias que vayan a ser destinatarias de las viviendas protegidas en alquiler y comunicará al IMV la relación de las familias seleccionadas para optar a una vivienda junto con los expedientes completos, para que este organismo adjudique o proponga la adjudicación de las viviendas que vayan quedando vacantes.

El Listado de familias propuestas por el Comité quedará vigente hasta la siguiente sesión en la que se procederá a incorporar los expedientes remitidos por las áreas entre sesiones, así como los expedientes de familias que no hayan podido resultar adjudicatarias elaborándose una nueva lista.

Con la finalidad de facilitar su adjudicación, el listado de familias remitido se dividirá en cuatro grupos :

1) Familias de hasta tres miembros.

2) Familias de más de tres miembros.

3) Familias con algún miembro con discapacidad reconocida.

4) Mayores de 65 años.

1.5. CAMBIO Y TRASLADO DE TITULARIDAD O ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Se podrá autorizar siempre que la formativa aplicable lo autorice y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en las presentes normas.

No se podrá autorizar cambios entre viviendas en su momento autorizadas en alquiler conforme al decreto 413/1990 y otra vivienda de acceso diferido o protegidas en alquiler, acogidas a planes anteriores salvo regulación especifica al respecto.

Los cambios entre viviendas deberán solicitarse, con desistimiento expreso de sus contratados, simultáneamente por los dos adjudicatarios interesados y se autorizará siempre que concurran en una o ambas unidades solicitantes las siguientes circunstancias:

a) Aumento o disminución de la unidad familiar.

b) Conflictos personales, familiares o personales no imputables a la unidad familiar solicitante del cambio.

Problemas de salud grave de algunos de los miembros de la unidad familiar solicitante que hagan necesario el cambio de vivienda.

Tener movilidad reducida que motive las necesidades urgentes de cambio de vivienda.

Ser víctima de violencia de género.

1.6. TRASLADOS DE VIVIENDAS

Se podrá autorizar traslados entre viviendas protegidas en alquiler de titularidad municipal siempre que la normativa aplicable lo permita, y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en las presentes normas.

Solo se podrá autorizar traslados entre viviendas protegidas en alquiler de distinta titularidad, si la formativa aplicable lo permite o existe convenio que lo regule.

No se podrá autorizar traslados entre viviendas en su momento adjudicadas en alquiler conforme al Decreto 413/90 y otras viviendas de acceso diferido o protegida en alquiler acogidas a planes posteriores, salvo regulación especifica al respecto.

Para admitir la solicitud de traslado, el adjudicatario deberá encontrarse al corriente del abono de la renta, recibos de comunidad y de más cantidades que deban satisfacer en virtud del contrato de alquiler, y haber cumplido las condiciones exigidas en el contrato de la vivienda en cuanto a uso y ocupación, y no concurra causa de resolución del contrato. Su autorización quedará supeditada a la disponibilidad de viviendas vacías en la zona de destino.

La solicitud de traslado se tramitará según lo establecido en el apartado anterior para los cambios, en todo aquello que le resulte de aplicación.

2.GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

2. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

2.1. INTRODUCCIÓN

Gestión de las promociones de viviendas y locales en alquiler de titularidad y/o administración de este IMV con eficacia y eficiencia y satisfacción de los arrendatarios y ciudadanos del entorno (2.185 viviendas y 85 locales de titularidad del IMV (30 promociones y 59 pisos sueltos) y 1.298 viviendas y 40 locales de la AVRA).

Actualmente el Instituto Municipal de la Vivienda esta gestionando 3.420 viviendas en régimen de alquiler, de las cuales 2.122 viviendas son de propiedad Municipal y 1.298 viviendas son de propiedad de la Comunidad Autónoma, con la que tenemos un convenio de gestión

2.1.1. Relación de viviendas propiedad Municipal.

	Nº	PLAN	FECHA	REGIMEN	AÑOS	DORMITORIOS			
	viviendas		CALIFICACION			1	2	3	4
LIMONEROS	140					2	4	114	20
HACIENDA CABELLO-4	84	2090/1995	13/12/2002	ESPECIAL	25	0	8	71	5
HACIENDA CABELLO-3	112	2090/1995	13/12/2002	ESPECIAL	25	0	16	90	6
R-1 GARCIA GRANA	122	1186/1998	10/12/2003	GRUPO A	25	16	53	49	4
R-2 GARCIA GRANA	122	1186/1998	10/12/2003	GRUPO A	25	16	53	48	5
HACIENDA CABELLO-2-1	56	1186/1998	18/01/1999	RAPPA	25	0	21	34	1
HACIENDA CABELLO 1-2	92	1186/1998	08/01/1999	RAPPA	25	0	14	74	4
SAN FELIPE NERI	46	1186/1998	04/04/2006	GRUPO A	25	0	10	31	5
COLONIA SANTA INES	72	001/2002	13/02/2007	GENERAL	25	2	8	40	22
LOPEZ PINTO	46	001/2002	15/12/2006	ESPECIAL	25	6	18	21	1
VIRREINAS- BORODIN	204	001/2002	16/06/2006	GENERAL	25	6	17	132	49
VITAL AZA	12	001/2002	15/05/2009	ESPECIAL	25	2	6	3	1
ARENISCA-TETUAN	12	149/2003	22/02/2007	GRUPO A	25	0	8	4	0
R-3 GARCIA GRANA	97	149/2003	03/12/2008	VIS	25	0	45	48	4
R-4 GARCIA GRANA	96	149/2003	03/12/2008	VIS	25	0	42	50	4
R-5 GARCIA GRANA	64	149/2003	23/10/2012	RENTA BASICA	25	0	5	42	14
GOTA DE LECHE	51	149/2003	19/05/2009	VIS	25	3	4	33	11
HACIENDA CABELLO-2-2	61	149/2003		GRUPO A	25	0	10	42	9
HACIENDA CABELLO-1	92	149/2003	18/04/2008	VIS	25	0	18	70	4
MARISCAL 26	66	149/2003	23/04/2008	PROTEGIDA ALQUILER	25	30	36	0	0
ROSL CARMESI	59	149/2003	14/03/2011	VIS	25	4	12	34	9
SOLIVA R-1	56	149/2003	07/07/2011	VIS	25	1	14	34	7
SOLIVA R-2	56	149/2003	13/04/2010	VIS	25	0	13	36	7

SOLIVA R-6	70	149/2003	27/05/2010	VIS	25	0	16	47	7
SOLIVA R-11-A	64	149/2003	19/05/2011	RENTA BASICA	25	0	15	46	3
SOLIVA R-11-B	48	149/2003	07/07/2011	RENTA BASICA	25	0	11	35	2
SOLIVA R-13-B	62	149/2003	22/04/2010	VIS	25	0	14	40	8
SOLIVA R-13-C	30	149/2003	13/04/2010	RENTA BASICA	10	0	8	20	2
DIVINA PASTORA	30		*			0	8	22	0
total viviendas	**2122**					88	507	1.310	214

* convenio de gestión con La Comunidad Autónoma de Andalucía

2.1.2. Relación de viviendas propiedad Comunidad Autónoma y gestión Municipal.

	EXPEDIENTE	Nº Viv. VIVIENDAS
MANZANA CENTRAL	MA-87/01-AS	17
MUÑOZ TORRERO 4	MA-93/01-AS	8
PIZARRO 12-14	MA-89/31-AS	13
PIZARRO 2-4-6	MA-89/23-AS	6
PLAZA BRAVO 1-2	MA-87/02-AS	4
PLAZA BRAVO 3-4	MA-87/30-AS	4
PLAZA IMAGEN 7	MA-89/49-AS	18
POLVORISTA 10 A 16	MA-89/35-AS	9
POLVORISTA 11 A 17	MA-94/04-AS	20
PUENTE 15	MA-94/10-AS	9
PUENTE 6	MA-95/01-AS	12
ROSARIO PINO IV	MA-90/140-C	6
ROSARIO PINO V	MA-90/140-C	6
SAN JUAN BOSCO I	MA-90/160-C	16
SAN JUAN BOSCO II	MA-90/160-C	7
TRINIDAD 100-102-104	MA-88/06-AS	12
TRINIDAD 27-35	MA-89/46-AS	10
TRINIDAS PERCHEL 3 (Pulidero y Ritaluna)	MA-89/42-AS	14
TRINIDAD 23-35	MA-88/13-AS	6
TRINIDAD 96-98	MA-89/26-AS	11
TRINIDAD 75	MA-96/02-AS	8
TRINIDAD 89	MA-91/02-AS	47
TRINIDAD 90-92	MA-89/27-AS	6
TRINIDAD 94	MA-88/16-AS	6
ZAMORANO 28	MA-94/14-AS	10
ZAMORANO 31-35	MA-94/21-AS	16
ZAMORANO 27(Trinidad-Perchel 2)	MA-85/15-AS	2

ZAMORANO 29 (Trinidad-Perchel 2)	MA-85/16-AS	2
ZAMORANO 49	MA-94/19-AS	7
ZURRADORES 2	MA-89/47-AS	7
ZURRADORES 6-8	MA-89/24-AS	6
ALTA 25	MA-95/060-C	25
CARRASCO	MA-95/040-C	36
CORRALON DE SANTA SOFIA	MA-88/02-AS	56
EMPECINADO	MA-92/080-C	33
GARCILASO DE LA VEGA	MA-92/040-C	89
JUAN DE LA ENCINA II	MA-94/020-C	31
JUAN DE LA ENCINA 26	MA-92/060-C	47
LAGUNILLAS	MA-91/080-C	41
LOS CRISTOS	MA-95/070-C	37
LA CORTA I Y CORTA II	MA-89/040-C	220
LUCERO	MA-92/100-C	45
MELGAREJOS	MA-90/010-C	44
PASCUAL GAYANGOS	MA-90/040-C	19
POSTIGO JUAN BOLLERO	MA-92/120-C	104
POSTIGO 21 VIVIENDAS	MA-95/140-C	21
ROQUE GARCIA	MA-92/020-C	55
ROSARIO PINO I	MA-90/140-C	4
ROSARIO PINO II	MA-90/140-C	18
ROSARIO PINO III	MA-90/140-C	17
ZANCA	MA-95/020-C	31
TOTAL		**1.298**

2.2. OBJETIVOS GENERALES

1. Mejorar convivencia: morosidad, convivencia vecinal, integración FRES, no ocupaciones y ocupaciones irregulares.

2. Mejorar mantenimiento: mantenimiento preventivo, plazos reparaciones y revisión reparaciones.

3. Simplificar y agilizar la gestión administrativa: contratos arrendamiento, planes de pago, desahucios, subrogaciones, contratación, VIS y renovaciones.

4. Mejorar sinergias (Servicio Económico, Personal (Oficina Información, Informática, sección Jurídica, Contratación, …), Secretaría, y también con Servicios Sociales, Policía, Juntas de Distritos, AVRA, Junta, etc.

2.3. ORGANIZACIÓN

Para la gestión del patrimonio de viviendas en alquiler, el servicio se estructura en las siguientes unidades:

- Inspección y relaciones con comunidades
- Mantenimiento viviendas y comunidades. Obras en general
- Gestión del Parque de viviendas de AVRA
- Contratos
- Adjudicaciones. Comité Fres, adjudicaciones Fres y cambios y traslados
- JURÍDICO
- Recaudación, planes de pago, cartas y control impagados

2.4. INSPECCIÓN Y RELACIÓN CON COMUNIDADES

Los objetivos específicos de la inspección son:

- Control del uso adecuado de las viviendas
- Convivencia vecinal
- Reuniones periódicas con comunidades
- Peticiones colectivos
- Coordinación Plan de Convivencia con "Más Cerca".
- Control ocupaciones de vivienda. Inicio expedientes no ocupación y ocupaciones irregulares. Recuperación viviendas mutuo acuerdo
- Control y coordinación conserjes y servicio de limpieza
- Censos
- Coordinación Policía

2.4.1. Objetivos

- Reducción quejas vecinales
- Reducción no ocupaciones y ocupaciones irregulares
- Integración familias en comunidad

2.4.2. Acciones

- Plan morosos singulares
- Plataformas presidentes

- Plan de autogestión. Experimental
- Plan Integración Social + familias conflictivas
- Coordinación con Distritos y Centros SSS
- MÁS CERCA (Soliva y García Grana)
- Coordinación Policía Local (usurpación y desahucios)
- Protocolo denuncias robos y actos vandálicos
- Protocolo desinsectaciones, etc
- Protocolo síndrome Diógenes

2.5. MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y COMUNIDADES

El Instituto Municipal de la Vivienda gestiona y administra el conjunto del patrimonio inmobiliario de viviendas en régimen de alquiler de propiedad municipal, siendo competencia de este organismo la conservación, mantenimiento y promoción de obras y/o servicios que garanticen las condiciones de habitabilidad y uso de las viviendas, así como la prolongación de la vida útil de las mismas.

Así mismo, el Instituto Municipal de la Vivienda gestiona, en base a diversos convenios suscritos al efecto entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, distintas promociones de viviendas de promoción pública.

VIVIENDAS

Nº VIVIENDAS PROPIEDAD MUNICIPAL: 2.189

Nº DE PROMOCIONES: 31

Nº DE PISOS SUELTOS: 63

Nº VIV. DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA: 2.027

ENTREGADAS HASTA LA FECHA: 729 (4ª ENTREGA)

PENDIENTES: 1.298

BARRIADA LOS ASPERONES: 184

LOCALES

Nº DE LOCALES PROPIEDAD MUNICIPAL: 85 CEDIDOS O ALQUILADOS A TERCEROS.

Nº DE LOCALES PROPIEDAD AVRA: 40

La Ley de Ordenación de la Edificación establece la obligación de los propietarios de los edificios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento.

El mantenimiento de un edificio consiste en efectuar el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que sus instalaciones, sus elementos constructivos, sus acabados, etc., puedan seguir funcionando adecuadamente y cumpliendo su misión, persiguiendo los siguientes objetivos:

- Prevenir riesgos y costes accidentales, protegiendo la integridad de las personas y bienes, tanto propios como ajenos a la edificación de que se trate.
- Contribuir a la mejora del confort y de la calidad de vida.
- Propiciar el alargamiento de la vida útil de la vivienda, el edificio y sus instalaciones.
- Colaborar a la protección del entorno y del medio ambiente, especialmente en materia de limitación de la contaminación atmosférica y molestias acústicas.
- Garantizar el servicio de las instalaciones, máquinas, aparatos y equipos cuidando de la eficacia de su funcionamiento.
- Fomentar el ahorro en los costes de explotación de los inmuebles, sobre todo en materia de consumos de agua y energía.

En algunos casos, debido a que la antigüedad de algunos edificios es superior a 20 años, presenta todo el conjunto un notable deterioro, y principalmente en las zonas comunes, así como una serie de vicios en la ejecución y carencias constructivas relacionadas con la accesibilidad y las instalaciones.

Al objeto de cumplir con la obligación de los propietarios en materia de mantenimiento, el Instituto Municipal de la Vivienda lleva a cabo las siguientes actuaciones:

- Tramitación de expedientes de contratación de mantenimiento de las promociones y viviendas así como de servicios a comunidades administradas por este organismo.

- Recepción y tramitación en su caso, de solicitudes de reparación procedentes de averías por uso en las viviendas o bien en zonas comunes, a través de distintos canales (registro, telf, fax, mail, inspección).
- Realización de visitas técnicas y emisión de informes.
- Control económico de gastos de mantenimiento de viviendas y comunidades.
- Coordinar empresas mantenedoras y técnicos de inspección

Existen otro tipo de actuaciones que con objeto de optimizar las condiciones de uso, habitabilidad y garantizar el servicio de sus instalaciones contribuyen a mejorar la calidad de vida de sus inquilinos (adecuación funcional básica de viviendas, mejoras en promociones, etc.)

Los objetivos específicos de la inspección son:

- Atención inmediata (menos de 24 horas) a reparaciones y averías urgentes
- Mantenimiento viviendas alcance del propietario
- Mantenimiento elementos comunes TV, ascensores, placas solares, puerta garaje, puertas, pasillos, escaleras, jardines, etc.
- Obras de mejora en viviendas y promociones
- Control económico de gastos de mantenimiento viviendas y comunidades
- Coordinar empresas mantenedoras y técnicos de inspección

2.5.1. Acciones

- Campaña concienciación uso de viviendas y elementos comunes
- Información sobre reparaciones a cargo de propiedad y de arrendatario
- Agrupación contratos y contratos empresas especializadas

2.6. ACTUACIONES SINGULARES Y GESTIÓN PARQUE DE VIVIENDAS DE AVRA

Se trata de una unidad dedicada al estudio y ejecución de actuaciones que por su complejidad y/o singularidad quedan fuera del mantenimiento de las promociones del Servicio de Gestión de Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, generalmente desarrolladas en promociones administradas por el IMV, sean o no de su propiedad. Entre estas actuaciones se encuentra la instalación de ascensores en promociones del IMV carentes de estos, la participación en planes de compra o venta de inmuebles para el parque en alquiler del IMV, o la reparación de instalaciones de un edificio propiedad del IMV cedido al distrito centro.

Es la encargada de la devolución completa del parque de viviendas propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y administradas por el IMV, incluyendo la liquidación económica resultante de la gestión.

Durante este proceso de devolución se encarga de coordinar las actuaciones de rehabilitación realizadas conjuntamente con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en las promociones propiedad de esta Agencia y administradas por el IMV, tales como la rehabilitación del Corralón de Santa Sofía o mejoras en las infraestructuras en el barrio de Los Asperones y La Corta.

Por último, esta unidad presta asesoramiento técnico-constructivo al Servicio de Gestión de Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, además de coordinar la ejecución de la clasificación energética de las promociones propiedad del IMV.

Es importante indicar que todas estas actuaciones precisan de una estrecha coordinación con el resto de unidades del departamento, en especial de inspección y mantenimiento.

2.6.1. Objetivos

- Devolución completa del parque de viviendas propiedad de AVRA y administradas por el IMV.
- Coordinación Plan erradicación Asperones, la Corta y Trinidad Perchel.
- Coordinación con unidades 1 y 2 para Asperones y la Corta

2.7. CONTRATOS

La unidad de contratos se encarga de la administración de las viviendas y locales que el IMV tiene tanto en propiedad como los de administración municipal de titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

A través de la administración, se pretende llevar la gestión de los trámites administrativos derivados de las relaciones arrendaticias.

Además, se encarga de todas las relaciones con las distintas asociaciones adjudicatarias de locales administrados por el IMV, así como de las relaciones con los administradores que gestionan las comunidades de propietarios, de las promociones de viviendas promovidas por este Instituto, y en las que en la actualidad aún mantiene algún inmueble en propiedad.

- Simplificación trámite expedientes administrativos en contratos y renovaciones (VIS)
- Poner al día contratos AVRA

2.8. ADJUDICACIONES, COMITÉ FRES, CAMBIOS Y TRASLADOS

- Secretaría Comité Fres
- Relaciones con las familias seleccionadas
- Control y coordinación para el ofrecimiento de viviendas a Fres
- Secretaría Comisión de cambios y traslados
- Control y coordinación cambios y traslados
- Propuestas de adjudicación y entrega de llaves
- Realojos: pagos mensuales

2.8.1. Objetivos

- Adjudicación en 24H desde la recuperación
- Regularizaciones (tipo B)

2.9. JURÍDICO

- Tramitación expedientes de no ocupación hasta la ocupación regular o la recuperación
- Tramitación expedientes de ocupaciones irregulares. Usurpación
- Trámites jurídicos-contenciosos
- Trámite expedientes subrogaciones
- Control y coordinación jurídica administrativa del Servicio

2.9.1. Objetivos

- Simplificar y agilizar expedientes de subrogaciones y desahucios en coordinación con inspección.
- Desahucios selectivos morosos singulares
- Poner al día expedientes de subrogaciones y desahucios

2.9.2. Acciones

- Delegación desahucios y subrogaciones en Director-Gerente
- Nuevo sistema informático
- Protocolos desahucios administrativos, civil y penal

2.10. RECAUDACIÓN, PLANES DE PAGO, CONTROL IMPAGADOS

- Tramitar planes de pagos. Control de los planes y fechas de revisión.
- Cobro banco y caja y control de la recaudación.
- Cartas y envíos para impagados

2.10.1. Objetivos

- Estabilizar la morosidad (interanual 22% M, 24% P Y 18% R)

2.10.2. Acciones

- Incremento domiciliaciones. Campaña.
- Cartas masivas reclamando deuda.
- Bajadas selectivas rentas por promoción
- Parámetros definidos plan de pagos en función de ingresos

3. INFRAVIVIENDAS

3.1. BARRIADA DE TRANSICIÓN. LOS ASPERONES

En el año 1985 el Ayuntamiento de Málaga ofreció a la Comunidad Autónoma Andaluza la cesión de dos parcelas para la construcción de 145 viviendas prefabricadas divididas en dos núcleos, fase 1 y fase 2. Estas viviendas se adjudicaron de acuerdo con el Plan de Erradicación del Chabolismo, a familias procedentes de Calle Castilla, puente de los Morenos y de la Estación del Perro.

En el año 1986 se cede una tercera parcela sobre la cual la Consejería de Educación y Ciencia edificó un grupo escolar y la Consejería de Trabajo construyó la guardería y un centro Preescolar.

En 1987 el Ayuntamiento cedió a la Consejería otra parcela para familias que habitasen en viviendas ruinosas o damnificadas en los temporales catastróficos de 1989.

La situación de provisionalidad de esta familia que dieron lugar al asentamiento de Los Asperones, se ha prolongado hasta la fecha, con lo que ha dado lugar a un crecimiento poblacional producido tanto por el desarrollo de las propias familias como por la movilidad de las mismas, lo que ha originado la actual situación de falta de arraigo. El deterioro de las urbanizaciones y las viviendas ha ido creciendo en estos últimos 20 años, dadas las características constructivas y materiales empleados, previstos para el limitado uso de la edificación. En este periodo el desalojo y ocupación de las viviendas ha sido continuo, ocasionando graves deterioros en las mismas (cada vez que se producía esta situación el usuario procedía al desmontaje de parte del material de la vivienda).

En el año 2006, la Consejería de Obras Públicas y Trasporte autorizó el inicio de un expediente para declarar la barriada de Los Asperones como Área de Rehabilitación Integral, y encargó a EPSA el inicio de las actuaciones de carácter prioritario y la intervención material necesaria. Fruto de la necesidad de partir de un esfuerzo coordinado surge el Plan de Actuación Coordinado de la Junta de Andalucía, la creación de una oficina de Rehabilitación de la Barriada Los Asperones y la firma del Protocolo de Acuerdo con el Ayuntamiento de Málaga.

El censo actual de las tres fases está formado:

Fase 1. Formada por 114 viviendas y 28 añadido. En total residen 142 unidades familiares.

Fase 2. Formada por 31 viviendas y 14 añadidos. En total residen 45 unidades familiares.

Fase 3. Formada por 40 viviendas y 23 añadidos. En total residen 63 unidades familiares.

En resumen en el asentamiento hay 185 viviendas y 65 anexos aunque el último censo del 2010 las familias censadas son 274 (921 personas censadas).

A través de distintos convenios de financiación y colaboración entre las Administraciones Autonómica y Municipal se han ido garantizando la presencia de los Servicios Sociales con el objeto de trasformar la barriada de los Asperones, favoreciendo la integración social de las personas residentes en un entorno normalizado, a través del traslado a viviendas dignas, el establecimiento de medidas socioeducativas laborales que apoyen y garanticen su inserción y la ejecución progresiva de un nuevo diseño urbano que conduzca la erradicación de los asentamientos actuales, mediante medidas como mejorar infraestructura, equipamientos y saneamiento de la barriada, establecimiento de oficinas de Servicios Sociales de ambas administraciones y colaboración con ONGS con el fin de diseñar planes individualizados destinados a salir del asentamiento a través del proyecto CASA.

En el año 2010 el Ministerio de Fomento y la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de la Junta de Andalucía acordaron financiar las actuaciones para la erradicación del chabolismo del barrio de los Asperones de Málaga, dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-12.

Se han producido 60 traslados de los cuales 22 familias chabolistas se han trasladado a viviendas dentro del propio barrio y 38 familias fueron trasladadas a viviendas libres o del Parque Público en distintos barrios de la capital.

Estos primeros traslados han servido para eliminar las chabolas existentes.

3.1.1 Propuesta de integración

- Búsqueda de financiación para la compra de viviendas.
  La propuesta de integración social de los habitantes de este barrio pasa por el realojo de esta familia en pisos distribuidos en distintos barrios. Su precaria situación económica hace inviable que puedan hacer frente a las cuotas de alquiler, por tanto sería necesario que se le ofreciera un régimen de alquiler social.

- Adjudicación de viviendas.
  Sería necesario que la labor de adjudicación de viviendas se llevara a cabo por personal cualificado que analizara las situaciones de la familia poniendo un especial énfasis en la convivencia de integración en su nuevo social.

- Integradores sociales.
  La consecuencia de la integración social de estas familias no se consigue únicamente con la adjudicación de una vivienda en un nuevo barrio. Es básico el seguimiento y la ayuda personalizada a la integración que tienen que hacer los trabajadores sociales.

3.2. BARRIADA DE LA CORTA

3.2.1 Origen de la Corta

En virtud del Convenio Marco de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga de fecha 18 de abril de 1998 y mediante Resolución de 26 de febrero de 1992 de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, se acuerda la declaración de actuación singular al amparo del expediente MA-89/040-C para la construcción de 220 viviendas en la Barriada La Corta.

Una vez finalizadas las obras, y en ejecución de la mencionada Resolución en tanto se les adjudicaban viviendas definitivas en sus lugares de origen, se realojaron en La Barriada con carácter transitorio a familias procedentes de viviendas en ruinas o de habitabilidad inadecuada del Centro Histórico afectadas por las inundaciones de 1989. En julio de 1992 se realojaron a 118 familias en la Primera Fase y en octubre de 1993 se realojaron a 102 familias en la Segunda Fase.

De conformidad con lo anterior y una vez realojadas las familias temporalmente en la Corta, se demolieron sus viviendas y se construyeron nuevas promociones de viviendas protegidas en alquiler conforme al Convenio Marco; del mismo modo, según se finalizaba la ejecución de las promociones se iban adjudicando las viviendas definitivas hasta que se completó todo el proceso de realojo y adjudicación.

3.2.2 Titularidad del suelo y de las viviendas

La titularidad del suelo y las vivienda (conforme al Convenio Marco) la ostentaba la propia Junta de Andalucía hasta el 10 de octubre de 2006 en que cedió la titularidad del suelo y las viviendas a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) en virtud del Decreto 202/2004 de 21 de septiembre, quedando el Ayuntamiento y por ende el instituto Municipal de la vivienda como administradores de las viviendas.

3.2.3 Gestión del IMV

El Instituto Municipal de la Vivienda actúa como administradores de las viviendas de La Corta, realizando labores de adjudicación en precario de las mismas, emisión y cobro de recibos mensuales en concepto de gastos de administración y mantenimiento y, por último, el mantenimiento de las viviendas, cuyo alcance es el que resulta de las cuotas que los inquilinos pagan.

3.2.4 Datos generales

La promoción de La Corta está dividida en dos fases. La Primera Fase, La Corta I, está compuesta por 118 viviendas en 20 edificios, y la segunda Fase, La Corta II, está compuesta por 102 viviendas en 17 edificios.

3.2.5 Propuesta de actuación

La actuación dentro de la barriada de la Corta no debe reducirse a la mera actuación sobre las familias, ni tan siquiera sobre los edificios residenciales en su conjunto, es decir, sobre sus elementos comunes (estructura, cerramientos, instalaciones, y accesos comunitarios) es preciso actuar sobre el barrio, planteando mejoras de los espacios libres, viario, sobre los equipamientos, las infraestructuras de servicios urbanos, los sistemas de movilidad y accesibilidad urbana.

La Rehabilitación del Conjunto ha de ser integral, con el objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad, urbanísticas y sociales de la barriada, para lograrlo se plantea la revitalización de la comunidad, siendo indispensable la colaboración activa de los residentes, la participación Ciudadana, y el trabajo social continuado. Desde la ejecución de la promoción se viene produciendo de manera habitual, problemas relacionados con la red se saneamiento, alumbrado público etc.

La edificación también plantea problemas de zona comunes, como deterioro de los revestimientos, alumbrado, cuartos de contadores

PLAN DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y SUELO DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA 2014-2023

BLOQUE 4: ADJUDICACIÓN GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS E INFRAVIVIENDAS

Octubre 2014

ÍNDICE BLOQUE 4: ADJUDICACIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER E INFRAVIVIENDA

1. ADJUDICACIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1.3. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

1.4. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER, EN UNIDADES FAMILIARES O DE CONVIVENCIA EN SITUACIÓN DE RIESGO O DE EXCLUSIÓN SOCIAL

1.5. CAMBIO Y TRASLADO DE TITULARIDAD O ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL.

1.6 TRASLADOS DE VIVIENDAS

2. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

2.1. INTRODUCCIÓN

2.1.1. Relación viviendas propiedad municipal

2.1.2. Relación viviendas propiedad Avra y gestionadas por el IMV

2.2. OBJETIVOS GENERALES

2.3. ORGANIZACIÓN

2.4. INPECCIÓN Y RELACIÓN CON COMUNIDADES

2.4.1. Objetivos

2.4.2. Acciones

2.5. MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y COMUNIDADES

2.5.1. Acciones

2.6. ACTUACIONES SINGULARES Y GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE AVRA

2.6.1. Objetivos

2.7. CONTRATOS

2.8. COMITÉ FRES, ADJUDICACIONES, CAMBIOS Y TRASLADOS

2.8.1. Objetivos

2.9. JURÍDICO

2.9.1. Objetivos

2.9.2. Acciones

2.10. RECAUDACIÓN, PLANES DE PAGO Y CONTROL DE IMPAGADOS

2.10.1. Objetivos

2.10.2. Acciones

3. INFRAVIVIENDAS

3.1. BARRIADA LOS ASPERONES

3.1.1 Propuesta de integración.

3.2. LA CORTA

3.2.1 Origen de la Corta.

3.2.2 Titularidad del suelo y de las viviendas.

3.2.3 Gestión del IMV.

3.2.4 Datos generales.

3.2.5 Propuesta de actuación.

1. ADJUDICACIÓN

1. ADJUDICACIÓN

1. 1. INTRODUCCIÓN

La Ley 1/2010 de 3 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, establece el contenido mínimo que han de recoger los Planes Municipales de Vivienda.

Antes de explicar y justificar el procedimiento de adjudicación previsto en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga, es importante detenerse brevemente en la distinción que la citada Ley establece respecto al sistema de selección de las personas destinatarias de las viviendas y alojamientos protegidos. De este modo se amplían las exigencias de contenido mínimo, de manera que no basta ya con establecer los criterios de selección, sino que se precisa determinar el procedimiento completo de adjudicación, esto es, tanto la metodología utilizada para seleccionar a los demandantes como el procedimiento que estructura la selección y la definitiva adjudicación.

De igual modo deben tenerse en cuenta, a nivel normativo, la aprobación del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, mediante el cual no solo se da cumplimiento a la Ley, estableciendo la regulación general de carácter mínimo de los mismos, sino que se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida. Establece también una serie de excepciones a la obligación de adjudicación mediante el registro público de demandantes, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones de los servicio de asistencia y bienestar social,

En desarrollo de dicha Ley se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales.

Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por variación de las circunstancias de las familias inscritas.

A continuación y con objeto de realizar la descripción de los aspectos fundamentales recogidos en la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y la Ordenanza que regula el Procedimiento de Adjudicación de Viviendas Protegidas en Alquiler a Unidades Familiares o de Convivencia en situación o Riesgo de Exclusión social, Cambio y Traslado de Viviendas Arrendadas y Permutas de viviendas Accesibles, se desarrollan los ámbitos correspondientes a los criterios de selección del demandante de vivienda protegida, el procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida y el sistema de selección de adjudicatarios. Para ello con fecha 25 de febrero de 2010, el Pleno del Exmo. Ayuntamiento de Málaga acordó aprobar la Ordenanza Reguladora del Funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas.

Posteriormente con fecha 31 de marzo de 2012 el Excmo. Ayuntamiento Pleno, aprobó la " Ordenanza por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a Unidades Familiares o de convivencia en situación de riesgo de exclusión social, cambios y traslados de viviendas arrendadas y permutas de viviendas accesibles."

Actualmente con fecha 30 de enero de 2014 se ha aprobado la modificación de la ordenanza reguladora del funcionamiento del Registro Municipal de demandantes de viviendas protegidas de Málaga,

1.2. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Los criterios para la selección del demandante de vivienda protegida son los siguientes:

- El demandante y en su caso, la unidad familiar o unidad de convivencia, debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda a la fecha de la solicitud del promotor o desde la oferta pública de vivienda protegida por parte del Instituto Municipal de Vivienda.

- El demandante y en su caso unidad familiar o la unidad de convivencia, debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

- El demandante deberá tener un mínimo de antigüedad de empadronamiento de un año. Se encuentra exentos de este requisito los solicitantes víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo o emigrantes retornados. De igual modo, los demandantes quedarán exentos del requisito de empadronamiento, cuando la calificación de la vivienda estableciera un cupo específico para las familias que no cumplan el requisito de empadronamiento.

- El demandante y, en su caso la unidad familiar y de convivencia, no podrá se ocupante ilegal, de ninguna vivienda protegida, declarado así por resolución firme.

La Ordenanza Municipal establece también que los requisitos habrán de mantenerse durante todo el proceso de inscripción así como en el momento de la adjudicación de la vivienda (a excepción del empadronamiento que solo será exigible para la adjudicación de la vivienda).

Finalmente, una vez que se verifican los requisitos que han sido señalados, los demandantes se ordenarán de acuerdo con todos los datos indicados en la solicitud.

1.3. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

En base a Ordenanza Municipal, el procedimiento para la adjudicación de la vivienda protegida es el siguiente:

- La persona titular solicitará, al Registro Público de Demandantes de Vivienda, una vez obtenida la calificación provisional, una relación de demandantes acorde con la promoción ofertada.

- En el plazo de 30 días, desde dicha solicitud, el Registro remitirá al titular de las viviendas una relación ordenada de demandantes que cumplan con los requisitos exigidos para acceder a la promoción determinada.

- Si esta no recibe la relación en el tiempo previsto lo comunicará a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

- Si en el plazo de 15 días a contar desde la fecha de esta comunicación, la titular de las viviendas no ha recibido aún la relación de seleccionados podrá adjudicarla, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y acrediten su inscripción en el registro, previa acreditación presentada a efectos por las posibles adjudicatarias.

En la promociones de viviendas en las que convivan varios grupos de especial protección, el orden de elección de vivienda, atendido a tales grupos, será el siguiente:

1º. Mayores, que hayan cumplido los 65 años.
2º. Víctimas de la violencia de género.
3º. Víctimas del terrorismo.
4º. Unidades familiares con personas en situación de dependencia.
5º. Personas con discapacidad (no necesitados de vivienda adaptada).
6º. Personas en situación o riesgo de exclusión social.
7º. Jóvenes menores de 35 años.
8º. Emigrantes retornados.

9º. Persona afectada por situaciones catastróficas.
10º. Familias monoparentales.
11º. Familias numerosas.
12º. Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar.
13º. Grupo general.
14º. Unidades familiares que no cumplan el requisito de empadronamiento.

- Dicha relación incluirá el número de demandante suplentes igual doble de viviendas ofertadas.

- El Registro notificará la relación de demandantes seleccionados a la Consejería competente de Vivienda a efectos de la publicación en la página web.

- El Órgano competente para gestionar el Registro, en el momento de la selección, expedirá una certificación, a cada uno de los seleccionados, de cumplimiento de los requisitos para las viviendas ofertadas. Esta certificación tendrá el siguiente contenido mínimo:
  - Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda en protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.
  - Los ingresos de la solicitud calculados en el número de veces el IPREM.
  - Número del expediente de calificación provisional.
  - Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda.

- En el caso de que se produzcan renuncias, entendiéndose también la no comparecencia a los requerimientos de la persona titular de las viviendas en un plazo de 30 días, ésta podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes. Agotada dicha lista la persona titular de las viviendas pedirá al registro una nueva relación de seleccionados o adjudicará libremente las viviendas entre las personas inscrita en el Registro Público de Demandantes y que cumplan los requisitos exigidos para la promoción ofertada.

- Una vez adjudicadas las viviendas la persona titular de las viviendas tendrá que comunicar ese hecho al registro en el plazo de 10 días a contar desde la adjudicación. Será el registro el encargado de trasladar esta información a la

Consejería competente en materia de Vivienda . Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que la persona titular de las viviendas hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

- La persona titular de las viviendas formalizará la venta, el alquiler o el alquiler con opción a compra, mediante los correspondientes contrato de compraventa, arrendamiento o de arrendamiento con opción a compra de las viviendas, o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá de requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y la hora para la formalización.

- También se considerarán renuncia si el adjudicatario no da respuesta a la persona titular de las viviendas para la formalización de la adjudicación, de conformidad con lo dispuesto en el articulo 11.9 del Reglamento regulador de los Registros Públicos municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas.

- El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas, con las especificidades previstas en el articulo 12 del Decreto 1/2012,por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas .

- Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

1.4. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER EN UNIDADES FAMILIARES O DE CONVIVENCIA EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Los expedientes de las familias que cumplan los requisitos establecidos, con los informes y la documentación preceptiva, serán remitidos al Comité de Selección para cada una de las áreas que componen el mismo, en base a las evaluaciones sociales, familiares, laborales, o de cualquier otra índole realizadas a la familia, en ámbito

competencial de cada una de ellas, la remisión de los expedientes se podrá efectuar a lo largo de todo el año.

El Comité de Selección seleccionará a las familias que vayan a ser destinatarias de las viviendas protegidas en alquiler y comunicará al IMV la relación de las familias seleccionadas para optar a una vivienda junto con los expedientes completos, para que este organismo adjudique o proponga la adjudicación de las viviendas que vayan quedando vacantes.

El Listado de familias propuestas por el Comité quedará vigente hasta la siguiente sesión en la que se procederá a incorporar los expedientes remitidos por las áreas entre sesiones, así como los expedientes de familias que no hayan podido resultar adjudicatarias elaborándose una nueva lista.

Con la finalidad de facilitar su adjudicación, el listado de familias remitido se dividirá en cuatro grupos :

1) Familias de hasta tres miembros.

2) Familias de más de tres miembros.

3) Familias con algún miembro con discapacidad reconocida.

4) Mayores de 65 años.

1.5. CAMBIO Y TRASLADO DE TITULARIDAD O ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Se podrá autorizar siempre que la formativa aplicable lo autorice y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en las presentes normas.

No se podrá autorizar cambios entre viviendas en su momento autorizadas en alquiler conforme al decreto 413/1990 y otra vivienda de acceso diferido o protegidas en alquiler, acogidas a planes anteriores salvo regulación especifica al respecto.

Los cambios entre viviendas deberán solicitarse, con desistimiento expreso de sus contratados, simultáneamente por los dos adjudicatarios interesados y se autorizará siempre que concurran en una o ambas unidades solicitantes las siguientes circunstancias:

a) Aumento o disminución de la unidad familiar.

b) Conflictos personales, familiares o personales no imputables a la unidad familiar solicitante del cambio.

Problemas de salud grave de algunos de los miembros de la unidad familiar solicitante que hagan necesario el cambio de vivienda.

Tener movilidad reducida que motive las necesidades urgentes de cambio de vivienda.

Ser víctima de violencia de género.

1.6. TRASLADOS DE VIVIENDAS

Se podrá autorizar traslados entre viviendas protegidas en alquiler de titularidad municipal siempre que la normativa aplicable lo permita, y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en las presentes normas.

Solo se podrá autorizar traslados entre viviendas protegidas en alquiler de distinta titularidad, si la formativa aplicable lo permite o existe convenio que lo regule.

No se podrá autorizar traslados entre viviendas en su momento adjudicadas en alquiler conforme al Decreto 413/90 y otras viviendas de acceso diferido o protegida en alquiler acogidas a planes posteriores, salvo regulación especifica al respecto.

Para admitir la solicitud de traslado, el adjudicatario deberá encontrarse al corriente del abono de la renta, recibos de comunidad y de más cantidades que deban satisfacer en virtud del contrato de alquiler, y haber cumplido las condiciones exigidas en el contrato de la vivienda en cuanto a uso y ocupación, y no concurra causa de resolución del contrato. Su autorización quedará supeditada a la disponibilidad de viviendas vacías en la zona de destino.

La solicitud de traslado se tramitará según lo establecido en el apartado anterior para los cambios, en todo aquello que le resulte de aplicación.

2.GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

2. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

2.1. INTRODUCCIÓN

Gestión de las promociones de viviendas y locales en alquiler de titularidad y/o administración de este IMV con eficacia y eficiencia y satisfacción de los arrendatarios y ciudadanos del entorno (2.185 viviendas y 85 locales de titularidad del IMV (30 promociones y 59 pisos sueltos) y 1.298 viviendas y 40 locales de la AVRA).

Actualmente el Instituto Municipal de la Vivienda esta gestionando 3.420 viviendas en régimen de alquiler, de las cuales 2.122 viviendas son de propiedad Municipal y 1.298 viviendas son de propiedad de la Comunidad Autónoma, con la que tenemos un convenio de gestión

2.1.1. Relación de viviendas propiedad Municipal.

	Nº	PLAN	FECHA	REGIMEN	AÑOS	DORMITORIOS			
	viviendas		CALIFICACION			1	2	3	4
LIMONEROS	140					2	4	114	20
HACIENDA CABELLO-4	84	2090/1995	13/12/2002	ESPECIAL	25	0	8	71	5
HACIENDA CABELLO-3	112	2090/1995	13/12/2002	ESPECIAL	25	0	16	90	6
R-1 GARCIA GRANA	122	1186/1998	10/12/2003	GRUPO A	25	16	53	49	4
R-2 GARCIA GRANA	122	1186/1998	10/12/2003	GRUPO A	25	16	53	48	5
HACIENDA CABELLO-2-1	56	1186/1998	18/01/1999	RAPPA	25	0	21	34	1
HACIENDA CABELLO 1-2	92	1186/1998	08/01/1999	RAPPA	25	0	14	74	4
SAN FELIPE NERI	46	1186/1998	04/04/2006	GRUPO A	25	0	10	31	5
COLONIA SANTA INES	72	001/2002	13/02/2007	GENERAL	25	2	8	40	22
LOPEZ PINTO	46	001/2002	15/12/2006	ESPECIAL	25	6	18	21	1
VIRREINAS- BORODIN	204	001/2002	16/06/2006	GENERAL	25	6	17	132	49
VITAL AZA	12	001/2002	15/05/2009	ESPECIAL	25	2	6	3	1
ARENISCA-TETUAN	12	149/2003	22/02/2007	GRUPO A	25	0	8	4	0
R-3 GARCIA GRANA	97	149/2003	03/12/2008	VIS	25	0	45	48	4
R-4 GARCIA GRANA	96	149/2003	03/12/2008	VIS	25	0	42	50	4
R-5 GARCIA GRANA	64	149/2003	23/10/2012	RENTA BASICA	25	0	5	42	14
GOTA DE LECHE	51	149/2003	19/05/2009	VIS	25	3	4	33	11
HACIENDA CABELLO-2-2	61	149/2003		GRUPO A	25	0	10	42	9
HACIENDA CABELLO-1	92	149/2003	18/04/2008	VIS	25	0	18	70	4
MARISCAL 26	66	149/2003	23/04/2008	PROTEGIDA ALQUILER	25	30	36	0	0
ROSL CARMESI	59	149/2003	14/03/2011	VIS	25	4	12	34	9
SOLIVA R-1	56	149/2003	07/07/2011	VIS	25	1	14	34	7
SOLIVA R-2	56	149/2003	13/04/2010	VIS	25	0	13	36	7

SOLIVA R-6	70	149/2003	27/05/2010	VIS	25	0	16	47	7
SOLIVA R-11-A	64	149/2003	19/05/2011	RENTA BASICA	25	0	15	46	3
SOLIVA R-11-B	48	149/2003	07/07/2011	RENTA BASICA	25	0	11	35	2
SOLIVA R-13-B	62	149/2003	22/04/2010	VIS	25	0	14	40	8
SOLIVA R-13-C	30	149/2003	13/04/2010	RENTA BASICA	10	0	8	20	2
DIVINA PASTORA	30		*			0	8	22	0
total viviendas	**2122**					88	507	1.310	214

* convenio de gestión con La Comunidad Autónoma de Andalucía

2.1.2. Relación de viviendas propiedad Comunidad Autónoma y gestión Municipal.

	EXPEDIENTE	Nº Viv. VIVIENDAS
MANZANA CENTRAL	MA-87/01-AS	17
MUÑOZ TORRERO 4	MA-93/01-AS	8
PIZARRO 12-14	MA-89/31-AS	13
PIZARRO 2-4-6	MA-89/23-AS	6
PLAZA BRAVO 1-2	MA-87/02-AS	4
PLAZA BRAVO 3-4	MA-87/30-AS	4
PLAZA IMAGEN 7	MA-89/49-AS	18
POLVORISTA 10 A 16	MA-89/35-AS	9
POLVORISTA 11 A 17	MA-94/04-AS	20
PUENTE 15	MA-94/10-AS	9
PUENTE 6	MA-95/01-AS	12
ROSARIO PINO IV	MA-90/140-C	6
ROSARIO PINO V	MA-90/140-C	6
SAN JUAN BOSCO I	MA-90/160-C	16
SAN JUAN BOSCO II	MA-90/160-C	7
TRINIDAD 100-102-104	MA-88/06-AS	12
TRINIDAD 27-35	MA-89/46-AS	10
TRINIDAS PERCHEL 3 (Pulidero y Ritaluna)	MA-89/42-AS	14
TRINIDAD 23-35	MA-88/13-AS	6
TRINIDAD 96-98	MA-89/26-AS	11
TRINIDAD 75	MA-96/02-AS	8
TRINIDAD 89	MA-91/02-AS	47
TRINIDAD 90-92	MA-89/27-AS	6
TRINIDAD 94	MA-88/16-AS	6
ZAMORANO 28	MA-94/14-AS	10
ZAMORANO 31-35	MA-94/21-AS	16
ZAMORANO 27(Trinidad-Perchel 2)	MA-85/15-AS	2

ZAMORANO 29 (Trinidad-Perchel 2)	MA-85/16-AS	2
ZAMORANO 49	MA-94/19-AS	7
ZURRADORES 2	MA-89/47-AS	7
ZURRADORES 6-8	MA-89/24-AS	6
ALTA 25	MA-95/060-C	25
CARRASCO	MA-95/040-C	36
CORRALON DE SANTA SOFIA	MA-88/02-AS	56
EMPECINADO	MA-92/080-C	33
GARCILASO DE LA VEGA	MA-92/040-C	89
JUAN DE LA ENCINA II	MA-94/020-C	31
JUAN DE LA ENCINA 26	MA-92/060-C	47
LAGUNILLAS	MA-91/080-C	41
LOS CRISTOS	MA-95/070-C	37
LA CORTA I Y CORTA II	MA-89/040-C	220
LUCERO	MA-92/100-C	45
MELGAREJOS	MA-90/010-C	44
PASCUAL GAYANGOS	MA-90/040-C	19
POSTIGO JUAN BOLLERO	MA-92/120-C	104
POSTIGO 21 VIVIENDAS	MA-95/140-C	21
ROQUE GARCIA	MA-92/020-C	55
ROSARIO PINO I	MA-90/140-C	4
ROSARIO PINO II	MA-90/140-C	18
ROSARIO PINO III	MA-90/140-C	17
ZANCA	MA-95/020-C	31
TOTAL		**1.298**

2.2. OBJETIVOS GENERALES

1. Mejorar convivencia: morosidad, convivencia vecinal, integración FRES, no ocupaciones y ocupaciones irregulares.

2. Mejorar mantenimiento: mantenimiento preventivo, plazos reparaciones y revisión reparaciones.

3. Simplificar y agilizar la gestión administrativa: contratos arrendamiento, planes de pago, desahucios, subrogaciones, contratación, VIS y renovaciones.

4. Mejorar sinergias (Servicio Económico, Personal (Oficina Información, Informática, sección Jurídica, Contratación, …), Secretaría, y también con Servicios Sociales, Policía, Juntas de Distritos, AVRA, Junta, etc.

2.3. ORGANIZACIÓN

Para la gestión del patrimonio de viviendas en alquiler, el servicio se estructura en las siguientes unidades:

- Inspección y relaciones con comunidades
- Mantenimiento viviendas y comunidades. Obras en general
- Gestión del Parque de viviendas de AVRA
- Contratos
- Adjudicaciones. Comité Fres, adjudicaciones Fres y cambios y traslados
- JURÍDICO
- Recaudación, planes de pago, cartas y control impagados

2.4. INSPECCIÓN Y RELACIÓN CON COMUNIDADES

Los objetivos específicos de la inspección son:

- Control del uso adecuado de las viviendas
- Convivencia vecinal
- Reuniones periódicas con comunidades
- Peticiones colectivos
- Coordinación Plan de Convivencia con "Más Cerca".
- Control ocupaciones de vivienda. Inicio expedientes no ocupación y ocupaciones irregulares. Recuperación viviendas mutuo acuerdo
- Control y coordinación conserjes y servicio de limpieza
- Censos
- Coordinación Policía

2.4.1. Objetivos

- Reducción quejas vecinales
- Reducción no ocupaciones y ocupaciones irregulares
- Integración familias en comunidad

2.4.2. Acciones

- Plan morosos singulares
- Plataformas presidentes

- Plan de autogestión. Experimental
- Plan Integración Social + familias conflictivas
- Coordinación con Distritos y Centros SSS
- MÁS CERCA (Soliva y García Grana)
- Coordinación Policía Local (usurpación y desahucios)
- Protocolo denuncias robos y actos vandálicos
- Protocolo desinsectaciones, etc
- Protocolo síndrome Diógenes

2.5. MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS Y COMUNIDADES

El Instituto Municipal de la Vivienda gestiona y administra el conjunto del patrimonio inmobiliario de viviendas en régimen de alquiler de propiedad municipal, siendo competencia de este organismo la conservación, mantenimiento y promoción de obras y/o servicios que garanticen las condiciones de habitabilidad y uso de las viviendas, así como la prolongación de la vida útil de las mismas.

Así mismo, el Instituto Municipal de la Vivienda gestiona, en base a diversos convenios suscritos al efecto entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, distintas promociones de viviendas de promoción pública.

VIVIENDAS

Nº VIVIENDAS PROPIEDAD MUNICIPAL: 2.189

Nº DE PROMOCIONES: 31

Nº DE PISOS SUELTOS: 63

Nº VIV. DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA: 2.027

ENTREGADAS HASTA LA FECHA: 729 (4ª ENTREGA)

PENDIENTES: 1.298

BARRIADA LOS ASPERONES: 184

LOCALES

Nº DE LOCALES PROPIEDAD MUNICIPAL: 85 CEDIDOS O ALQUILADOS A TERCEROS.

Nº DE LOCALES PROPIEDAD AVRA: 40

La Ley de Ordenación de la Edificación establece la obligación de los propietarios de los edificios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento.

El mantenimiento de un edificio consiste en efectuar el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que sus instalaciones, sus elementos constructivos, sus acabados, etc., puedan seguir funcionando adecuadamente y cumpliendo su misión, persiguiendo los siguientes objetivos:

- Prevenir riesgos y costes accidentales, protegiendo la integridad de las personas y bienes, tanto propios como ajenos a la edificación de que se trate.
- Contribuir a la mejora del confort y de la calidad de vida.
- Propiciar el alargamiento de la vida útil de la vivienda, el edificio y sus instalaciones.
- Colaborar a la protección del entorno y del medio ambiente, especialmente en materia de limitación de la contaminación atmosférica y molestias acústicas.
- Garantizar el servicio de las instalaciones, máquinas, aparatos y equipos cuidando de la eficacia de su funcionamiento.
- Fomentar el ahorro en los costes de explotación de los inmuebles, sobre todo en materia de consumos de agua y energía.

En algunos casos, debido a que la antigüedad de algunos edificios es superior a 20 años, presenta todo el conjunto un notable deterioro, y principalmente en las zonas comunes, así como una serie de vicios en la ejecución y carencias constructivas relacionadas con la accesibilidad y las instalaciones.

Al objeto de cumplir con la obligación de los propietarios en materia de mantenimiento, el Instituto Municipal de la Vivienda lleva a cabo las siguientes actuaciones:

- Tramitación de expedientes de contratación de mantenimiento de las promociones y viviendas así como de servicios a comunidades administradas por este organismo.

- Recepción y tramitación en su caso, de solicitudes de reparación procedentes de averías por uso en las viviendas o bien en zonas comunes, a través de distintos canales (registro, telf, fax, mail, inspección).
- Realización de visitas técnicas y emisión de informes.
- Control económico de gastos de mantenimiento de viviendas y comunidades.
- Coordinar empresas mantenedoras y técnicos de inspección

Existen otro tipo de actuaciones que con objeto de optimizar las condiciones de uso, habitabilidad y garantizar el servicio de sus instalaciones contribuyen a mejorar la calidad de vida de sus inquilinos (adecuación funcional básica de viviendas, mejoras en promociones, etc.)

Los objetivos específicos de la inspección son:

- Atención inmediata (menos de 24 horas) a reparaciones y averías urgentes
- Mantenimiento viviendas alcance del propietario
- Mantenimiento elementos comunes TV, ascensores, placas solares, puerta garaje, puertas, pasillos, escaleras, jardines, etc.
- Obras de mejora en viviendas y promociones
- Control económico de gastos de mantenimiento viviendas y comunidades
- Coordinar empresas mantenedoras y técnicos de inspección

2.5.1. Acciones

- Campaña concienciación uso de viviendas y elementos comunes
- Información sobre reparaciones a cargo de propiedad y de arrendatario
- Agrupación contratos y contratos empresas especializadas

2.6. ACTUACIONES SINGULARES Y GESTIÓN PARQUE DE VIVIENDAS DE AVRA

Se trata de una unidad dedicada al estudio y ejecución de actuaciones que por su complejidad y/o singularidad quedan fuera del mantenimiento de las promociones del Servicio de Gestión de Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, generalmente desarrolladas en promociones administradas por el IMV, sean o no de su propiedad. Entre estas actuaciones se encuentra la instalación de ascensores en promociones del IMV carentes de estos, la participación en planes de compra o venta de inmuebles para el parque en alquiler del IMV, o la reparación de instalaciones de un edificio propiedad del IMV cedido al distrito centro.

Es la encargada de la devolución completa del parque de viviendas propiedad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y administradas por el IMV, incluyendo la liquidación económica resultante de la gestión.

Durante este proceso de devolución se encarga de coordinar las actuaciones de rehabilitación realizadas conjuntamente con la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en las promociones propiedad de esta Agencia y administradas por el IMV, tales como la rehabilitación del Corralón de Santa Sofía o mejoras en las infraestructuras en el barrio de Los Asperones y La Corta.

Por último, esta unidad presta asesoramiento técnico-constructivo al Servicio de Gestión de Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, además de coordinar la ejecución de la clasificación energética de las promociones propiedad del IMV.

Es importante indicar que todas estas actuaciones precisan de una estrecha coordinación con el resto de unidades del departamento, en especial de inspección y mantenimiento.

2.6.1. Objetivos

- Devolución completa del parque de viviendas propiedad de AVRA y administradas por el IMV.
- Coordinación Plan erradicación Asperones, la Corta y Trinidad Perchel.
- Coordinación con unidades 1 y 2 para Asperones y la Corta

2.7. CONTRATOS

La unidad de contratos se encarga de la administración de las viviendas y locales que el IMV tiene tanto en propiedad como los de administración municipal de titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA).

A través de la administración, se pretende llevar la gestión de los trámites administrativos derivados de las relaciones arrendaticias.

Además, se encarga de todas las relaciones con las distintas asociaciones adjudicatarias de locales administrados por el IMV, así como de las relaciones con los administradores que gestionan las comunidades de propietarios, de las promociones de viviendas promovidas por este Instituto, y en las que en la actualidad aún mantiene algún inmueble en propiedad.

- Simplificación trámite expedientes administrativos en contratos y renovaciones (VIS)
- Poner al día contratos AVRA

2.8. ADJUDICACIONES, COMITÉ FRES, CAMBIOS Y TRASLADOS

- Secretaría Comité Fres
- Relaciones con las familias seleccionadas
- Control y coordinación para el ofrecimiento de viviendas a Fres
- Secretaría Comisión de cambios y traslados
- Control y coordinación cambios y traslados
- Propuestas de adjudicación y entrega de llaves
- Realojos: pagos mensuales

2.8.1. Objetivos

- Adjudicación en 24H desde la recuperación
- Regularizaciones (tipo B)

2.9. JURÍDICO

- Tramitación expedientes de no ocupación hasta la ocupación regular o la recuperación
- Tramitación expedientes de ocupaciones irregulares. Usurpación
- Trámites jurídicos-contenciosos
- Trámite expedientes subrogaciones
- Control y coordinación jurídica administrativa del Servicio

2.9.1. Objetivos

- Simplificar y agilizar expedientes de subrogaciones y desahucios en coordinación con inspección.
- Desahucios selectivos morosos singulares
- Poner al día expedientes de subrogaciones y desahucios

2.9.2. Acciones

- Delegación desahucios y subrogaciones en Director-Gerente
- Nuevo sistema informático
- Protocolos desahucios administrativos, civil y penal

2.10. RECAUDACIÓN, PLANES DE PAGO, CONTROL IMPAGADOS

- Tramitar planes de pagos. Control de los planes y fechas de revisión.
- Cobro banco y caja y control de la recaudación.
- Cartas y envíos para impagados

2.10.1. Objetivos

- Estabilizar la morosidad (interanual 22% M, 24% P Y 18% R)

2.10.2. Acciones

- Incremento domiciliaciones. Campaña.
- Cartas masivas reclamando deuda.
- Bajadas selectivas rentas por promoción
- Parámetros definidos plan de pagos en función de ingresos

3. INFRAVIVIENDAS

3.1. BARRIADA DE TRANSICIÓN. LOS ASPERONES

En el año 1985 el Ayuntamiento de Málaga ofreció a la Comunidad Autónoma Andaluza la cesión de dos parcelas para la construcción de 145 viviendas prefabricadas divididas en dos núcleos, fase 1 y fase 2. Estas viviendas se adjudicaron de acuerdo con el Plan de Erradicación del Chabolismo, a familias procedentes de Calle Castilla, puente de los Morenos y de la Estación del Perro.

En el año 1986 se cede una tercera parcela sobre la cual la Consejería de Educación y Ciencia edificó un grupo escolar y la Consejería de Trabajo construyó la guardería y un centro Preescolar.

En 1987 el Ayuntamiento cedió a la Consejería otra parcela para familias que habitasen en viviendas ruinosas o damnificadas en los temporales catastróficos de 1989.

La situación de provisionalidad de esta familia que dieron lugar al asentamiento de Los Asperones, se ha prolongado hasta la fecha, con lo que ha dado lugar a un crecimiento poblacional producido tanto por el desarrollo de las propias familias como por la movilidad de las mismas, lo que ha originado la actual situación de falta de arraigo. El deterioro de las urbanizaciones y las viviendas ha ido creciendo en estos últimos 20 años, dadas las características constructivas y materiales empleados, previstos para el limitado uso de la edificación. En este periodo el desalojo y ocupación de las viviendas ha sido continuo, ocasionando graves deterioros en las mismas (cada vez que se producía esta situación el usuario procedía al desmontaje de parte del material de la vivienda).

En el año 2006, la Consejería de Obras Públicas y Trasporte autorizó el inicio de un expediente para declarar la barriada de Los Asperones como Área de Rehabilitación Integral, y encargó a EPSA el inicio de las actuaciones de carácter prioritario y la intervención material necesaria. Fruto de la necesidad de partir de un esfuerzo coordinado surge el Plan de Actuación Coordinado de la Junta de Andalucía, la creación de una oficina de Rehabilitación de la Barriada Los Asperones y la firma del Protocolo de Acuerdo con el Ayuntamiento de Málaga.

El censo actual de las tres fases está formado:

Fase 1. Formada por 114 viviendas y 28 añadido. En total residen 142 unidades familiares.

Fase 2. Formada por 31 viviendas y 14 añadidos. En total residen 45 unidades familiares.

Fase 3. Formada por 40 viviendas y 23 añadidos. En total residen 63 unidades familiares.

En resumen en el asentamiento hay 185 viviendas y 65 anexos aunque el último censo del 2010 las familias censadas son 274 (921 personas censadas).

A través de distintos convenios de financiación y colaboración entre las Administraciones Autonómica y Municipal se han ido garantizando la presencia de los Servicios Sociales con el objeto de trasformar la barriada de los Asperones, favoreciendo la integración social de las personas residentes en un entorno normalizado, a través del traslado a viviendas dignas, el establecimiento de medidas socioeducativas laborales que apoyen y garanticen su inserción y la ejecución progresiva de un nuevo diseño urbano que conduzca la erradicación de los asentamientos actuales, mediante medidas como mejorar infraestructura, equipamientos y saneamiento de la barriada, establecimiento de oficinas de Servicios Sociales de ambas administraciones y colaboración con ONGS con el fin de diseñar planes individualizados destinados a salir del asentamiento a través del proyecto CASA.

En el año 2010 el Ministerio de Fomento y la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de la Junta de Andalucía acordaron financiar las actuaciones para la erradicación del chabolismo del barrio de los Asperones de Málaga, dentro del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-12.

Se han producido 60 traslados de los cuales 22 familias chabolistas se han trasladado a viviendas dentro del propio barrio y 38 familias fueron trasladadas a viviendas libres o del Parque Público en distintos barrios de la capital.

Estos primeros traslados han servido para eliminar las chabolas existentes.

3.1.1 Propuesta de integración

- Búsqueda de financiación para la compra de viviendas.
  La propuesta de integración social de los habitantes de este barrio pasa por el realojo de esta familia en pisos distribuidos en distintos barrios. Su precaria situación económica hace inviable que puedan hacer frente a las cuotas de alquiler, por tanto sería necesario que se le ofreciera un régimen de alquiler social.

- Adjudicación de viviendas.
  Sería necesario que la labor de adjudicación de viviendas se llevara a cabo por personal cualificado que analizara las situaciones de la familia poniendo un especial énfasis en la convivencia de integración en su nuevo social.

- Integradores sociales.
  La consecuencia de la integración social de estas familias no se consigue únicamente con la adjudicación de una vivienda en un nuevo barrio. Es básico el seguimiento y la ayuda personalizada a la integración que tienen que hacer los trabajadores sociales.

3.2. BARRIADA DE LA CORTA

3.2.1 Origen de la Corta

En virtud del Convenio Marco de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga de fecha 18 de abril de 1998 y mediante Resolución de 26 de febrero de 1992 de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, se acuerda la declaración de actuación singular al amparo del expediente MA-89/040-C para la construcción de 220 viviendas en la Barriada La Corta.

Una vez finalizadas las obras, y en ejecución de la mencionada Resolución en tanto se les adjudicaban viviendas definitivas en sus lugares de origen, se realojaron en La Barriada con carácter transitorio a familias procedentes de viviendas en ruinas o de habitabilidad inadecuada del Centro Histórico afectadas por las inundaciones de 1989. En julio de 1992 se realojaron a 118 familias en la Primera Fase y en octubre de 1993 se realojaron a 102 familias en la Segunda Fase.

De conformidad con lo anterior y una vez realojadas las familias temporalmente en la Corta, se demolieron sus viviendas y se construyeron nuevas promociones de viviendas protegidas en alquiler conforme al Convenio Marco; del mismo modo, según se finalizaba la ejecución de las promociones se iban adjudicando las viviendas definitivas hasta que se completó todo el proceso de realojo y adjudicación.

3.2.2 Titularidad del suelo y de las viviendas

La titularidad del suelo y las vivienda (conforme al Convenio Marco) la ostentaba la propia Junta de Andalucía hasta el 10 de octubre de 2006 en que cedió la titularidad del suelo y las viviendas a la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) en virtud del Decreto 202/2004 de 21 de septiembre, quedando el Ayuntamiento y por ende el instituto Municipal de la vivienda como administradores de las viviendas.

3.2.3 Gestión del IMV

El Instituto Municipal de la Vivienda actúa como administradores de las viviendas de La Corta, realizando labores de adjudicación en precario de las mismas, emisión y cobro de recibos mensuales en concepto de gastos de administración y mantenimiento y, por último, el mantenimiento de las viviendas, cuyo alcance es el que resulta de las cuotas que los inquilinos pagan.

3.2.4 Datos generales

La promoción de La Corta está dividida en dos fases. La Primera Fase, La Corta I, está compuesta por 118 viviendas en 20 edificios, y la segunda Fase, La Corta II, está compuesta por 102 viviendas en 17 edificios.

3.2.5 Propuesta de actuación

La actuación dentro de la barriada de la Corta no debe reducirse a la mera actuación sobre las familias, ni tan siquiera sobre los edificios residenciales en su conjunto, es decir, sobre sus elementos comunes (estructura, cerramientos, instalaciones, y accesos comunitarios) es preciso actuar sobre el barrio, planteando mejoras de los espacios libres, viario, sobre los equipamientos, las infraestructuras de servicios urbanos, los sistemas de movilidad y accesibilidad urbana.

La Rehabilitación del Conjunto ha de ser integral, con el objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad, urbanísticas y sociales de la barriada, para lograrlo se plantea la revitalización de la comunidad, siendo indispensable la colaboración activa de los residentes, la participación Ciudadana, y el trabajo social continuado. Desde la ejecución de la promoción se viene produciendo de manera habitual, problemas relacionados con la red se saneamiento, alumbrado público etc.

La edificación también plantea problemas de zona comunes, como deterioro de los revestimientos, alumbrado, cuartos de contadores