



Informe (Bimensual-ENERO 2025) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

INFORME (Bimensual-enero 2025) ACERCA DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS, POR PARTE DE ESTA ODV, EN RELACIÓN CON SUS FINES Y COMETIDOS.

La actividad de esta Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (ODV), desde la emisión del Informe Bimensual-noviembre 2024, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

1 En fecha 30 de diciembre de 2024, el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, con base en la Propuesta de la Mesa Técnica de Mediación Municipal (de la que es miembro la ODV), y teniendo en cuenta la moción aprobada, por unanimidad, en sesión ordinaria del Pleno Municipal, relativa a la promoción de Málaga como Ciudad Mediadora, autorizó iniciar los trámites para lograr la acreditación de MÁLAGA CIUDAD MEDIADORA, que otorga la entidad Foro Internacional de Mediadores Profesionales (FIMEP), como reconocimiento a aquellas ciudades que apuestan por favorecer la interacción social pacífica y que fomentan entre sus servicios y programas la resolución de conflictos mediante la mediación. Dicha entidad certifica, por medio de un sello de calidad, las buenas prácticas de una ciudad o entidad, mediante la acreditación de determinados aspectos.

2 El día 20 de enero de 2025 se celebró la sesión n.º 01/2025 de la Comisión de Seguimiento de esta Oficina (ODV). El orden del día de la expresada sesión de dicha Comisión de Seguimiento fue el siguiente:

- 1) Aprobación del Acta de la sesión anterior de la Comisión de Seguimiento de la ODV.
- 2) Dación de cuenta de la actividad de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda del Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana desde la celebración de la última sesión de la Comisión de Seguimiento de dicha Oficina.
- 3) Situación de las actuaciones de vivienda y suelo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2023-2027.
- 4) Dación de cuenta de la evolución del Plan de inserción socio-laboral.
- 5) Ruegos y preguntas.

3 El pasado 21 de enero, "Día Europeo de la Mediación", se conmemoró la aprobación del primer documento legislativo de mediación europeo, denominado Recomendación





Informe (Bimensual-ENERO 2025) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

n.º R (98) 1, de 21 de enero de 1998, del Comité de Ministros del Consejo de Europa, sobre Mediación Familiar.

En conmemoración de dicho "Día Europeo de la Mediación", y como cada año, el Grupo de Trabajo Mediación Málaga (GTMM), integrado por profesionales en el ámbito de la mediación del Ayuntamiento de Málaga, Junta de Andalucía, Diputación de Málaga, UMA, UNED, Universidad Internacional de Andalucía, Colegios Profesionales y Asociaciones de Mediadores, organizó un acto público, el día 21 de enero de 2025, en el Auditorio del Museo Carmen Thyssen de Málaga, y al que asistió personal de esta ODV.

Dicho acto se inició con una breve intervención de los representantes de las 3 Instituciones: Diputación de Málaga, Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Málaga con la intervención del Excmo. Sr. Alcalde de Málaga, D. Francisco de la Torre Prados, el cual puso de manifiesto que este Ayuntamiento ofrece a la ciudadanía hasta seis servicios municipales de mediación, a través de las Áreas de Participación Ciudadana, Derechos Sociales, Seguridad, Educación, Vivienda y Comercio (*a través de la Sección de Consumo*) y, asimismo, indicó que una de las principales actuaciones realizadas el año pasado, por la Mesa Técnica de Mediación Municipal, había sido el comienzo de los trámites necesarios por parte del Ayuntamiento para solicitar, al FIMEP (Foro Internacional de Mediadores Profesionales), la declaración de Málaga como "CIUDAD MEDIADORA" que otorga dicho Foro.

A continuación, se nombró Miembro de Honor de dicho Grupo de Trabajo (GTMM), a D.ª Catalina Cadena de Gea, Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia N.º 3 de Torremolinos, por su trabajo en el campo de la Mediación.



4 El día 24 de enero de 2025, la Jefa de Sección de esta Oficina-ODV asistió, como ponente, a la **Jornada Formativa sobre Vivienda**, dirigida a personas profesionales del CSSC 10-Puerto de la Torre, CSSC 9-Campanillas y Equipo ERACIS + ZD Campanillas-Los Asperones-Castañetas, y celebrada, de forma presencial, en el Centro de Servicios Sociales Comunitarios del Puerto de la Torre. Dicha Jefa de Sección desarrolló la 3ª Ponencia que tuvo como objeto "OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA: FUNCIONES".

5 El día 31 de enero de 2025, le fue comunicada, a esta ODV (como miembro de la Mesa Técnica de Mediación Municipal) que, tras iniciarse todo el proceso para conseguir la distinción de Málaga como "CIUDAD MEDIADORA", el FIMEP (Foro Internacional de Mediadores Profesionales), día 21 de enero de 2025, en sesión extraordinaria, y con ocasión del Día Europeo de la Mediación, resolvió, por unanimidad, otorgar el sello de "Ciudad Mediadora" a nuestra institución municipal, y ello debido a su esfuerzo y dedicación, durante muchos años, para establecer "la cultura del acuerdo" entre sus ciudadanos.

Informe (Bimensual-ENERO 2025) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

6 La ODV ha seguido prestando (esencialmente, en ASUNTOS HIPOTECARIOS, de ALQUILERES y de OCUPACIONES IRREGULARES) los servicios, de información y orientación, de atención social, y de asesoramiento jurídico y, en su caso, de intermediación, habiéndose concretado la realización de dichos servicios en la forma siguiente:

6.1 EL SERVICIO DE INFORMACIÓN Y ORIENTACIÓN:

Esta ODV ha proporcionado dicho servicio de Información y Orientación, especialmente:

❖ **Sobre algunas de las medidas aprobadas en materia de vivienda:**

- **Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables**, con sujeción al Artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- **Suspensión de los procedimientos de desahucio, y de los lanzamientos**, conforme a lo dispuesto en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.
- **Derecho a solicitar compensación** (*con base en lo preceptuado en la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, en relación con el Artículo 3 del Real Decreto 401/2021, de 8 de junio*), por parte de los arrendadores y propietarios de las viviendas, afectados por dicha suspensión, prevista en los artículos 1 y 1 bis del indicado Real Decreto-ley 11/2020.
- **Definición, mediante la Resolución, de 18 de diciembre de 2024, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística (Resolución que ha surtido efectos a partir del 1 de enero de 2025), del índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda**, a los efectos del artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- **Prórroga extraordinaria del plazo de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual**, sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- **Medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas (CBP-2012) para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual**, *incluido en el Anexo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*
- **Medidas de refuerzo de la protección de deudores hipotecarios (CBP-2022) establecidas en:**



Informe (Bimensual-ENERO 2025) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

- 1) El Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas (CBP-2022), para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual.
- 2) La Resolución de 23 de noviembre de 2022, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de noviembre de 2022, por el que se aprueba el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.
- 3) La Resolución de 27 de diciembre de 2023, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de diciembre de 2023, por el que se modifica el Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad.
- 4) La Resolución de 12 de noviembre de 2024, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de noviembre de 2024, por el que se modifica dicho CBP-2022, para adaptarlo al Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA), en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024.

- ❖ **Sobre las novedades relevantes (*modificaciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos y del procedimiento de desahucio; incentivos y desincentivos fiscales; derecho a recibir una información mínima, la persona interesada en la compra o arrendamiento de una vivienda que se encuentre en oferta...*) y medidas en materia de vivienda, contenidas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la cual entró en vigor el 26 de mayo de 2023, tras su publicación el 25 de mayo de 2023 en el Boletín Oficial del Estado.**
- ❖ **Sobre las vías para acceder a la tenencia de una vivienda protegida, en el municipio de Málaga.**
- ❖ **Sobre el PLAN DE AYUDAS AL ACCESO A UNA VIVIENDA DE ALQUILER, A FAMILIAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y NECESIDAD URGENTE DE VIVIENDA (PAA-5), Plan este que es gestionado por el IMV, y que, mediante acuerdo del Consejo Rector del IMV, de fecha 15 de diciembre de 2023, se ha ampliado, su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2027, y su dotación presupuestaria.**

Asimismo, se ha informado y orientado respecto de otras ayudas públicas al alquiler, como la que pueden solicitar, como complemento de la pensión, por una cuantía anual de 525 euros, y para pagar la vivienda en alquiler, aquellos pensionistas que, cumpliendo determinados requisitos, cobren una pensión no contributiva de





Informe (Bimensual-ENERO 2025) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

jubilación o invalidez. Asimismo, se ha orientado sobre diferentes tipos de ayudas que pudieran ser de interés para la persona, atendiendo a su concreta situación.

6.2 EL SERVICIO DE ATENCIÓN SOCIAL:

Servicio de atención social prestado por Trabajadoras Sociales de la ODV, que se materializa, entre otras actuaciones:

- *En la emisión, por Trabajadoras Sociales de esta ODV y de los Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de forma conjunta, de Informes Sociales de valoración de la situación o riesgo de exclusión social y de la necesidad urgente de vivienda, a efectos de la Ordenanza FRES (Ordenanza por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a unidades familiares o de convivencia en situación o riesgo de exclusión social). Informes que son luego remitidos al Comité FRES (Comité de Selección de familias en Situación o Riesgo de exclusión social).*
- *En la valoración de la situación de exclusión social y necesidad urgente de vivienda, de las unidades familiares o de convivencia, a efectos del referido PAA-5.*
- *Y en la Coordinación de esta ODV, con el Servicio de Emergencia Social (SES) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, en aquellos supuestos en los que, teniendo las personas señalado lanzamiento judicial o administrativo de su vivienda, la ODV le efectúa comunicación a ese Servicio de Emergencia, a fin de que, si resulta procedente, este asista a las indicadas personas en dichos lanzamientos. La indicada comunicación de la ODV, mediante la que se recaba la asistencia del SES, puede venir originada, por la solicitud de dicho Servicio de Emergencia realizada, a la ODV, por la propia persona afectada por el lanzamiento; como consecuencia de comunicación recibida, por esta ODV, de un órgano judicial o de una Comisión Judicial; o a instancias del Servicio de Gestión del Parque Inmobiliario en Alquiler (SGPIA) del IMV.*



6.3 EL SERVICIO DE ASESORAMIENTO JURÍDICO y, en su caso, DE INTERMEDIACIÓN, primordialmente, en:

- **En asuntos de arrendamientos** referentes a: Dificultades o falta de pago de las rentas de alquiler; expiración del plazo de duración del contrato...
- **En asuntos hipotecarios** sobre: Dificultades o falta de pago de las cuotas del préstamo hipotecario, formalizado para la adquisición de vivienda habitual; estipulación en el contrato de préstamo hipotecario de posibles cláusulas abusivas: Cláusulas suelo...
- **Y en asuntos de ocupaciones irregulares** (ocupaciones de viviendas sin título legal habilitante para ello).



Informe (Bimensual-ENERO 2025) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

El citado servicio de intermediación tiene como objetivo el que esta ODV medie entre las partes en conflicto, con el fin de que se pueda llegar a una solución consensuada del mismo, que posibilite que la persona solicitante del servicio continúe en su vivienda habitual, y no la pierda, o bien, en el supuesto de que la pérdida de esa vivienda sea inevitable, conseguir, si procede, que se demore, temporalmente, dicha pérdida, mientras se busca a la indicada persona una posible solución habitacional alternativa.

Dicho servicio de intermediación se lleva a cabo, fundamentalmente, con las entidades financieras, las SOCIMI, Fondos y otros tipos de entidades, así como con arrendadores y propietarios (personas físicas) y administradores de fincas.

7 Esta Oficina (ODV) ha continuado recibiendo Comunicaciones procedentes de los Organos judiciales, relativas a procedimientos judiciales que pueden conllevar el desalojo y lanzamiento de los ocupantes de las viviendas.

8 La ODV ha seguido realizando seguimiento del resultado de dichos lanzamientos de vivienda.

9 Esta ODV, dentro de sus funciones, ha continuado manteniendo una estrecha colaboración con los Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Dicha colaboración, esencialmente, se ha concretado:

- En la emisión, por Trabajadoras Sociales de esta ODV y de los Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de forma conjunta, de los citados Informes Sociales de valoración, a efectos de la referida Ordenanza FRES.
- En la continua y fluida comunicación y coordinación de la ODV, con los distintos Centros de Servicios Sociales Comunitarios del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.
- En el mantenimiento de la ODV, con personal de dichos Servicios Sociales, de continuos contactos, especialmente, en relación con las comunicaciones, que se reciben de órganos judiciales de Málaga, a efectos de la aportación, en su caso, a tales órganos judiciales, de los correspondientes informes de vulnerabilidad.
- Y, asimismo, en la referida Coordinación de esta ODV, con el Servicio de Emergencia Social (SES) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, respecto a los lanzamientos judiciales o administrativos señalados.





Informe (Bimensual-ENERO 2025) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

10 Esta Oficina (ODV):

- Ha elaborado el presente Informe (Bimensual-ENERO 2025) sobre sus actuaciones, el cual, una vez dada cuenta de este al Consejo Rector del IMV, será publicado en la web de dicho Instituto, en la sección dedicada a la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (ODV), y ello, para dar publicidad a tal Informe, por transparencia, y a fin de facilitar el seguimiento de las actividades de esta ODV.
- Ha seguido dando publicidad, en la Sección de la web del IMV, a enlaces de interés como el del Programa de Ayudas al Acceso a una Vivienda de Alquiler a Familias en Situación de Exclusión Social y Necesidad Urgente de Vivienda (PAA-5). Plan este que es gestionado por el IMV.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**Jefa de Sección de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (ODV)
del Servicio de Gestión del Parque Inmobiliario en Alquiler**

**Instituto Municipal de la Vivienda,
la Rehabilitación y la Regeneración Urbana (IMV)**

Fdo.: Francisca García Jiménez.



**Director-Gerente
del IMV**

Fdo.: José María López Cerezo.