



Informe (Bimensual-marzo 2023) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMVRRU.

## INFORME (Bimensual-MARZO 2023) 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-Enero 2023, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

**1** El Excmo. Ayuntamiento de Málaga ha impulsado la redacción del Proyecto de Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2023-2027 del municipio de Málaga (*documento que contiene el estudio y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda, establece los objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda y suelo, y define y programa las actuaciones en materia de vivienda en el periodo de vigencia de dicho Plan*).

Dicho **Proyecto de PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2023-2027** del municipio de Málaga fue presentado, el 9 de enero de 2023, tanto a los medios de comunicación, como, en la sesión de la Comisión de Seguimiento de esta Oficina (ODV) celebrada en la indicada fecha, a los Grupos Políticos y al resto de los miembros de esa Comisión, y demás asistentes a la misma.

Tras dicha presentación, el **Excmo. Ayuntamiento de Málaga celebró cinco rondas presenciales de foros de debate, con agentes profesionales, económicos y sociales**, con el objetivo de enriquecer el documento con las aportaciones realizadas en dichos foros:

- El **02 de febrero de 2023**, las Trabajadoras Sociales y el Licenciado en Derecho de la ODV asistieron, **presencialmente, a una de esas rondas de debate**, en concreto, a **aquella destinada a profesionales de distintos ámbitos, y agentes del tejido profesional de Málaga, como colegios profesionales, universidades o técnicos de las administraciones públicas**. Mientras que, en esa misma fecha, la Jefa de Sección de esta ODV asistió, **presencialmente, al foro participativo destinado**, en este caso, a **agentes sociales, asociaciones vecinales y a asociaciones de consumidores de Málaga**. En dichas rondas o reuniones, tanto el Director Gerente del IMVRRU, como el equipo redactor del Plan (Espacio Común COOP) desgranaron el diagnóstico de dicho Proyecto de Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2023-2027 del municipio de Málaga, y la estrategia que del documento se desprende.

Después de los indicados procesos de presentación y foros de debate, y tras un período de participación ciudadana y de una campaña de difusión de dicho Plan, en distintos medios de comunicación, para conocimiento de la ciudadanía, **el indicado Plan fue aprobado inicialmente, en el Consejo Rector del IMVRRU celebrado el 16 de marzo de 2023.**





Informe (Bimensual-marzo 2023) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMVRRU.

**2** Personal de esta ODV (Trabajadora Social, Licenciado en Derecho y la Jefa de Sección) **asistieron**, presencialmente, **a la actividad formativa “La ocupación irregular de viviendas. Novedades en la vertiente penal. Especial atención a los supuestos de viviendas protegidas”**, que se celebró, el **día 02 de marzo de 2023**, organizada por el **Ilustre Colegio de Abogados de Málaga**.

En dicha actividad formativa se abordó, esencialmente, los datos básicos de la vivienda en España y de la ocupación irregular de vivienda; vías procesales frente a la ocupación irregular de viviendas protegidas: civil, penal y contencioso-administrativa; la vertiente penal de la ocupación de viviendas: allanamiento y usurpación, especialidades en la vivienda pública, procedimiento y ejecutividad del lanzamiento; casuística y especialidades en los casos de viviendas protegidas; propuestas (2022) de los grupos políticos ante el problema de la ocupación de viviendas y apuntes de Derecho comparado; y acción social del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

**3** La Facultad de Derecho de la Universidad de Málaga celebró, **el día 3 de marzo de 2023**, el **Seminario “Vulnerabilidad y vulnerabilizados ante el derecho a la vivienda”**, en el que expertos en distintas disciplinas abordaron los retos jurídicos del derecho a la vivienda de los colectivos más desprotegidos de nuestra sociedad. En dicho Seminario el Director-Gerente de este Instituto participó en la **Mesa 1 (“El Derecho a la Vivienda y las principales fórmulas para su protección”)** con la **Ponencia “Medidas adoptadas en el ámbito municipal para la protección del derecho a la vivienda”**. Asimismo, la Jefa de Sección de esta ODV asistió e intervino, como experta invitada, en los debates de dicho Seminario.

**4** **La ODV ha continuado 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:





#### 4.1 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.
- **Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda**, sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y ello según lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.
- **Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual**, sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- **Medidas de refuerzo de la protección de deudores hipotecarios**, establecidas, tanto en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios, como en 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.





Informe (Bimensual-marzo 2023) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMVRRU.

- 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 IMVRRU.
- Sobre el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el **Bono Alquiler Joven** y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Y, en concreto, sobre la:

- Orden de 3 de octubre de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al Alquiler a los Jóvenes: Bono Alquiler Joven en Andalucía.
- Orden de 26 de octubre de 2022, por la que se convocan ayudas al Alquiler a los Jóvenes: Bono Alquiler Joven en Andalucía.
- Sobre la Orden de 10 de junio de 2022, de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas de alquiler, en régimen de concurrencia no competitiva, a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. Y, asimismo, sobre la Resolución de 24 de octubre de 2022, de la Secretaría General de Vivienda, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, por la que se convocan dichas ayudas al alquiler, en régimen de concurrencia no competitiva.

Asimismo, se ha informado y se ha orientado, respecto de otras ayudas públicas al alquiler, y sobre otros tipos de ayudas, que pudieran ser de interés para la persona, atendiendo a su concreta situación, entre otras ayudas, se informó sobre la línea directa de ayuda (pago único, de 200 euros) a personas físicas de bajo nivel de ingresos y patrimonio, aprobada mediante el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, con el fin de paliar el efecto perjudicial en los precios ocasionado, principalmente, por la crisis energética derivada de la invasión de Ucrania.





#### 4.2 EL SERVICIO DE ATENCIÓN SOCIAL:

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

- *En la emisión, por Trabajadores Sociales de esta ODV y del Área de Derechos Sociales (ADS) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de forma conjunta, de los 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, fundamentalmente en aquellos supuestos en los que, teniendo las personas señalado lanzamiento judicial o administrativo de la vivienda, y habiendo solicitado las mismas la asistencia del expresado Servicio de Emergencia, o bien como consecuencia de comunicación recibida de los Juzgados, la ODV le efectúa comunicación a dicho SES, a fin de que, si resulta procedente, el referido Servicio de Emergencia asista a dichas personas.*

#### 4.3 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-marzo 2023) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMVRRU.**

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.

**5** La ODV ha seguido recibiendo Comunicaciones procedentes de los Órganos judiciales, relativas a procedimientos judiciales que pueden conllevar el desalojo y lanzamiento de los ocupantes de las viviendas.

**6** La ODV ha continuado realizando seguimiento del resultado de dichos lanzamientos de vivienda.

**7** Esta Oficina (ODV), dentro de sus funciones, ha seguido manteniendo una estrecha colaboración con personal del Área de Derechos Sociales (ADS) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

Dicha colaboración, entre otros extremos, se ha concretado:

- *En la emisión, por Trabajadores Sociales de esta ODV y del Área de Derechos Sociales (ADS) 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 la citada Área de Derecho Sociales (ADS), de continuos contactos, especialmente, en relación con las comunicaciones, que se reciben de los Juzgados de Málaga, a efectos de la aportación, en su caso, a tales Juzgados, de los correspondientes informes de vulnerabilidad.*





**Informe (Bimensual-marzo 2023) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMVRRU.**

- 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.

**8** Esta Oficina (ODV):

- Ha elaborado el presente Informe (Bimensual-MARZO 2023) sobre sus actuaciones, el cual, una vez dada cuenta del mismo al Consejo Rector del IMVRRU, 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 continuado dando publicidad, en la Sección de la web del IMVRRU, a enlaces de interés como los seguidamente relacionados:
  - **PLANES DE AYUDA AL ALQUILER DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.**
  - BOP 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 IMVRRU.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**Jefa de Sección de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (ODV), c.s.,**  
del Servicio de Gestión del Parque Inmobiliario en Alquiler  
Instituto Municipal de la Vivienda,  
la Rehabilitación y la Regeneración Urbana (IMVRRU)  
Fdo.: Francisca García Jiménez.

**Director-Gerente**  
**del IMVRRU**  
Fdo.: José María López Cerezo.

