



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

INFORME (Bimensual-NOVIEMBRE 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-Septiembre 2023, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

1 Personal (el Licenciado en Derecho y la Jefa de Sección) de esta Oficina (ODV) asistieron a la reunión, de fecha 10 de noviembre de 2023, de la **Mesa Técnica Municipal de Mediación**, de la cual la ODV forma parte, siendo el orden del día de la indicada reunión, el siguiente:

- 1. Información gestiones Conmemoración Día Europeo de la Mediación [Conmemoración 10 años desde la creación del 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].
- 2. Información reactivación MESA TÉCNICA DE MEDIACIÓN MUNICIPAL:** Actualización de la información de los servicios municipales de mediación, reactivación de gestiones para el Reconocimiento de MÁLAGA, CIUDAD MEDIADORA.
- 3. Acuerdos/Otros:** Actualización de las Fichas de Recursos (resumen de la información de los distintos Servicios de Mediación Municipal) que constan en la carpeta compartida de Mediación municipal, colaborar en la difusión del Día Europeo de la Mediación, y preparación de una reunión de dicha Mesa Técnica Municipal de Mediación para finales del próximo mes de enero, con el fin de concretar una Hoja de Ruta de actuaciones para el 2024.



2 Personal (Trabajadoras Sociales, el Licenciado en Derecho y la Jefa de Sección) de esta Oficina (ODV) asistieron, los días 16 y 17 de noviembre de 2023, al **ENCUENTRO INTERNACIONAL DE PROMOTORES Y GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA DEL EJE MEDITERRÁNEO**, celebrado en desarrollo del "Pacto del Panteón", y en el marco del Salón Inmobiliario del Mediterráneo de Málaga (SIMED) que se desarrolló en el Palacio de Ferias y Congresos de Málaga.



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

El evento estuvo organizado por el Ayuntamiento de Málaga, a través del IMV, la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), AVS Sección Andalucía, Housing Europe, Grupos de Trabajo Social y de Relaciones Europeas e Internacionales de AVS, y el Salón Inmobiliario del Mediterráneo (SIMED).

Dicho evento reunió a gestores públicos de vivienda de España, y también a representantes de otros puntos de Europa como Portugal, Italia, Albania, Eslovenia, Croacia, Malta y Grecia.

En dicho encuentro, entre otros temas:

- Se presentaron políticas públicas, proyectos y oferta pública de suelo, así como fórmulas de colaboración para facilitar el acceso a la vivienda.
- Se presentaron, por la Gerencia Municipal de Urbanismo-Ayuntamiento de Málaga, proyectos de la ciudad de Málaga (2030).
- Se trató sobre la construcción del derecho a la vivienda desde los parques públicos de alquiler, y se expuso los diferentes Planes de vivienda [estatal, autonómico, municipal (Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Málaga 2023-2027)], y la Ley estatal por el derecho a la vivienda.
- Se planteó la gestión social de los desahucios y las ocupaciones en parques públicos de viviendas.
- Se suscitó el impacto de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, en la gestión de la vivienda social, así como la Administración social de la vivienda, desde la innovación. El eje social, como proceso central.
- Se expuso, por cada uno de los representantes de España, Portugal, Italia, Albania, Eslovenia, Croacia, Malta y Grecia, la problemática específica de la vivienda social en su país, y las necesidades de desarrollo del Pacto del Panteón para el establecimiento de una política de vivienda social a la adecuada y específica realidad social de la Europa Mediterránea.

El encuentro se presentó, desde el Ayuntamiento de Málaga, como una oportunidad de identificar y recopilar el conocimiento existente en diferentes instituciones públicas encargadas de gestionar el parque de viviendas y, también, para establecer lazos de colaboración necesarios y sensibilizar sobre la importancia de este sector a nivel social y económico.

3 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:





3.1 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, 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-NOVIEMBRE 2023) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

- ❖ **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**

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.

3.2 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 del Área de Derechos Sociales (ADS) 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, éste 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, del Juzgado o de una Comisión Judicial; o a instancias del Servicio de Gestión del Parque Inmobiliario en Alquiler (SGPIA) del IMV.

3.3 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).

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.

4 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.





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

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

6 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, esencialmente, se ha concretado:

- *En la emisión, por Trabajadoras 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 personal de 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.*
- *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.*

7 Esta Oficina (ODV):

- Ha elaborado el presente Informe (Bimensual-NOVIEMBRE 2023) 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.





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

- Ha continuado 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), c.s.,
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.

