



Informe (Bimensual-NOVIEMBRE 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

INFORME (Bimensual-NOVIEMBRE 2024) 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 2024, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

1 La Jefa de Sección de esta Oficina (ODV) asistió al **II Encuentro Internacional sobre la Vivienda protegida, social y asequible** y al **II Foro de Colaboración Público-Privada para la Inversión**, que se celebraron, respectivamente, **los días 07 y 08 de noviembre de 2024**, en el marco del Salón Inmobiliario del Mediterráneo de Málaga (SIMED). Dichas jornadas fueron organizadas por la **Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS)**, **AVS Sección Andalucía**, **Ayuntamiento de Málaga**, **este Instituto (IMV)**, **Housing Europe** y el **Salón Inmobiliario del Mediterráneo (SIMED)**.

En dicho encuentro estuvieron presentes distintos agentes intervinientes en esta materia: promotores de vivienda, cooperativas, Housing Associations, gestores públicos y privados...

Entre los temas tratados en el **II Encuentro Internacional sobre la Vivienda protegida, social y asequible**:

- Se abordó la financiación de la vivienda en la Unión Europea.
- Se plantearon los retos en materia de vivienda, desde la perspectiva global europea y desde la más específica, concerniente a los países del sur de Europa, entre los que está España.
- Se acogió una Jornada Técnica sobre la industrialización en el proceso de producción de vivienda social y asequible.
- Y dentro de las Buenas Prácticas en materia de Vivienda y Rehabilitación:
 - Se explicó en qué consisten los Certificados de Ahorros Energéticos (CAE) (*instrumento que permite monetizar los ahorros energéticos*).
 - Se presentó el "Atlas Global de la Vivienda" (*plataforma que, por primera vez, aúna datos oficiales y de otras fuentes, hasta ahora, dispersas y no "normalizadas" para ofrecer una mirada intersectorial, y a diferentes escalas sobre la realidad de la vivienda en todo el mundo*).
 - Se compartieron Casos de Buenas Prácticas de los Gestores Públicos de Vivienda y Suelo en distintos países europeos; *en el caso de España, se compartieron aquellos casos de buenas prácticas que habían sido galardonados con los Premios AVS 2024*.

Entre las materias tratadas en el **II Foro de Colaboración Público-Privada para la Inversión**, dedicado a la colaboración público-privada como catalizador económico y fuente de soluciones para los desafíos en el ámbito de la vivienda:





Informe (Bimensual-NOVIEMBRE 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

- Se expuso el Proyecto Impulso Andaluz a Suelos Sociales y Sostenibles (IMPASS) *que busca incrementar la oferta de suelo para poder construir más viviendas con menos demora y "a precio asequible"*.
- Se abordó la Perspectiva Empresarial en la Colaboración Público-Privada.
- Se presentaron las políticas públicas, proyectos y oferta pública de suelo.
- Se celebró una Mesa sobre entidades sin ánimo de lucro y la producción de vivienda, en la que se pudo conocer el relevante papel de algunas organizaciones sin ánimo de lucro dedicadas a modelos habitacionales inclusivos.

2 La Jefa de Sección de esta ODV asistió a la reunión, de fecha **29 de noviembre de 2024**, de la Mesa Técnica Municipal de Mediación, siendo el orden del día de la indicada reunión, el siguiente:

1. Celebración del Día Europeo de la Mediación 2025.
2. Estado de las gestiones para la solicitud de declaración "Málaga Ciudad Mediadora".
3. Gestiones a realizar para incluir la formación en materia de mediación como actividad formativa municipal.
4. Otros.

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



Informe (Bimensual-NOVIEMBRE 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

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 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 establecidas en:

- 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.





Informe (Bimensual-NOVIEMBRE 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

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 jubilación o invalidez. Asimismo, se ha orientado sobre diferentes 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 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, 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



Informe (Bimensual-NOVIEMBRE 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

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.

Este IMV (entidad pública de vivienda), como parte actora, en los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del art. 250 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), en el supuesto de que el inmueble objeto de demanda constituya vivienda habitual de la persona ocupante, y esta última se halle en situación de vulnerabilidad económica, está instando a esta Oficina-ODV [como servicio específico de intermediación del propio IMV], para que, con base en lo preceptuado en la disposición final quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, mediante la que se añade el apartado 7, al artículo 439 de la LEC, lleve a cabo las correspondientes actuaciones de intermediación, y así el IMV (parte actora) pueda acreditar que se ha sometido a procedimiento de intermediación, como requisito para la admisión de la correspondiente demanda que pretenda la recuperación de la posesión de la finca, en los indicados casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado 1 del artículo 250 de la LEC.



CERTIFICADORA Acreditada por IECOC/CV

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.

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 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 los Juzgados de Málaga, a efectos de la aportación, en su caso, a tales Juzgados, de los correspondientes informes de vulnerabilidad.*



Informe (Bimensual-NOVIEMBRE 2024) para su remisión a la próxima sesión del Consejo Rector del IMV.

- 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 2024) 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.

