



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (mayo 2020) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMV.

INFORME (MAYO 2020) ACERCA DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS, desde la emisión del Informe Bimensual – enero 2020, POR PARTE DE LA OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA, EN RELACIÓN CON SUS FINES Y OBJETIVOS.

La actividad de la Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

1. Actividad de esta Oficina (ODV), PERÍODO a partir del (31/01/2020), fecha de finalización del lapso de tiempo al que venía referido el Informe Bimensual – enero 2020, y hasta el 14 de marzo de 2020, fecha esta última en la que el Gobierno dictó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaraba el **estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el **COVID-19**.**

Que, DURANTE EL INDICADO PERÍODO, esta Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV), dicho sea en forma sucinta, en el ámbito de sus funciones, y conforme a los fines y objetivos que le han sido encomendados:

1.1 Continúa prestando (primordialmente, en Asuntos Hipotecarios, de Alquileres y de Ocupaciones Irregulares), y de forma predominantemente presencial:

- **Servicio de información y orientación**, en cuestiones tales como, las vías para acceder a la tenencia de una vivienda protegida, en el municipio de Málaga, y sobre ayudas públicas al alquiler y otras ayudas, especialmente en relación con los Planes de Ayudas al Alquiler para el acceso a una vivienda de alquiler a familias en situación o riesgo de exclusión social, Planes estos que gestiona el IMV.
- **Servicio de atención social** prestado por las Trabajadoras Sociales de la ODV, en colaboración con el **Área de Derechos Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga**, colaboración que se materializa, entre otras actuaciones:
 - Especialmente en la emisión, por las expresadas Trabajadoras Sociales de la ODV y de dicha Área de Derechos Sociales, 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



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (mayo 2020) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMV.

son luego remitidos al Comité FRES (Comité de Selección de familias en Situación o Riesgo de exclusión social). Dicho Servicio de atención social prestado por las Trabajadoras Sociales de la ODV conlleva, en los casos en los que así procede, la realización de visita domiciliaria a los usuarios.

- En la continua y fluida comunicación y coordinación de la ODV, con los distintos Centros de Servicios Sociales Comunitarios.
- Esta ODV también ha seguido manteniendo un frecuente contacto con la citada Área de Derecho Sociales, especialmente, en relación con las comunicaciones (correspondientes, tanto a procedimientos judiciales de ejecución hipotecaria, como a los procedimientos judiciales de desahucio instados al amparo de lo dispuesto en el art. 250.1.1º de la LEC), que se reciben de los Juzgados de Málaga capital, a efectos de la aportación, en su caso, a tales Juzgados, de los correspondientes informes de vulnerabilidad social y/o económica.
- Y en la Coordinación, 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 la vivienda, y habiendo solicitado las mismas, los Juzgados, o el SCACE (Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución), la asistencia del expresado Servicio de Emergencia, esta ODV le efectúa comunicación a este último, a fin de que, si resulta procedente, el referido Servicio de Emergencia asista a dichas personas. Las Comunicaciones que, en los mencionados supuestos, ha sido preciso que sean remitidas, por esta ODV, al SES (Servicio de Emergencia Social del Excmo. Ayuntamiento de Málaga), han pasado de ser 186, en el año 2018, a ser 246, en el 2019.

Instituto Municipal
de la Vivienda



ISO 9001 - 2008
Nº FS 554652

- ❖ **Servicios de asesoramiento jurídico, y en su caso, de intermediación, en asuntos hipotecarios (incluyendo los asuntos relativos a cláusulas suelo), arrendaticios, ocupaciones sin título legal para ello, etc.** 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. Para la prestación de dichos servicios la expresada oficina colabora con terceros, como los Juzgados y Tribunales, Administraciones Públicas y el Ilustre Colegio de Abogados de Málaga, a fin de proporcionar la mejor atención posible.

1.2 **Continuó recibiendo, esta ODV, Comunicaciones procedentes de los Órganos judiciales, del citado SCACE, o de ambos, y relativas a procedimientos judiciales que conllevan el lanzamiento de los ocupantes de las viviendas, Comunicaciones, que han pasado de ser 14, en el año 2018, a ser 223, en el 2019.**



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (mayo 2020) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMV.

2. Actividad de esta Oficina (ODV), PERÍODO desde el 14 de marzo de 2020, fecha en el que se declaró el citado ESTADO DE ALARMA (Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo), y hasta el 31 de mayo de 2020, fecha de finalización del lapso de tiempo al que viene referido el presente Informe (mayo 2020). Sin perjuicio de lo expuesto, dicho estado de alarma, a la fecha de emisión de presente Informe, continua vigente.

La Disposición adicional tercera de dicho Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo estableció, en su apartado 1, como regla general, que se suspendían los términos y se interrumpían los plazos administrativos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público, y en sus apartados 3 a 6 (ambos inclusive), las salvedades a dicha regla general. La indicada **Disposición adicional tercera se ha derogado, con efectos de 1 de junio de 2020,** por la disposición derogatoria única.2 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, y desde esa fecha, el cómputo de los plazos administrativos que habían sido suspendidos se ha reanudado, (o reiniciado, si así se hubiera previsto en una norma, con rango de ley, aprobada durante la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas, según determina el art. 9 del citado Real Decreto 537/2020).

La Disposición adicional segunda del citado Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo dispuso, en su apartado 1, como regla general, la suspensión de los términos, y la suspensión e interrupción de los plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales, y en sus apartados 2 a 4 (ambos inclusive), las salvedades a dicha regla general. La citada **Disposición adicional segunda se deroga, con efectos de 4 de junio de 2020,** por la disposición derogatoria única.1 del expresado Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, y desde esa fecha, se alzaría la suspensión de los plazos procesales contemplados en la misma, según determina el art. 8 del citado Real Decreto 537/2020.



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (mayo 2020) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMV.

DURANTE DICHO PERÍODO, y con motivo, de la expresada crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y del referido estado de alarma, dicho sea en forma sucinta:

2.1 Se pospuso la celebración de la sesión de la Comisión de Seguimiento de esta ODV que estaba prevista para el 17 de marzo de 2020, y en la que, dado lo planteado por dicha Comisión de Seguimiento, y tras múltiples gestiones realizadas, tanto por el Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y Presidente de la Comisión de Seguimiento de esta ODV, como por parte de la propia ODV, estaba prevista la asistencia de la Sra. Secretaria General de Vivienda de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, a fin de tratar de buscar soluciones, a los problemas de vivienda (creación de grandes parques públicos de vivienda) y, paralelamente, a la problemática actual del mercado del alquiler.

2.2 La Oficina del Derecho a la Vivienda (ODV) ha continuado prestando, en dicho período, los servicios, de información y orientación, de atención social, y de asesoramiento jurídico, y en algún caso excepcional, **de intermediación, pero de forma no presencial**, habiéndose concretado la realización de dichos servicios en la forma siguiente:

2.2.1 LOS SERVICIOS DE INFORMACIÓN Y ORIENTACIÓN, Y DE ASESORAMIENTO JURÍDICO:

Esta ODV ha proporcionado, a la ciudadanía, por vía telefónica, y/o a través de los correos electrónicos enviados y recibidos, por medio de su dirección de correo electrónico (oficina.derecho.vivienda@malaga.eu), **dichos servicios de Información y Orientación, y de Asesoramiento Jurídico**, especialmente:

- **Sobre algunas de las medidas urgentes aprobadas por el Gobierno, para paliar los efectos económicos y sociales desfavorables ocasionados por el COVID-19, y dirigidas a familias y colectivos vulnerables:**
 - **En materia hipotecaria:** Moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de la vivienda habitual, de quienes padecen extraordinarias dificultades, como consecuencia de la crisis del COVID-19, para atender al pago de la su deuda hipotecaria.
 - **En materia de arrendamiento:**
 - Suspensión de los procedimientos de desahucios, y de los lanzamientos, de aquellas personas arrendatarias que, afectadas por un procedimiento de desahucio derivado de contrato de arrendamiento de vivienda, acrediten, ante el Juzgado, una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (mayo 2020) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMV.

del estado de alarma, que la crisis del COVID-19 les ha dejado en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida, que les imposibilita encontrar una alternativa habitacional.

- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.
- Moratoria de deuda arrendaticia, para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica (tanto en caso de arrendadores que sean empresas o entidades públicas de vivienda, o grandes tenedores, como en el caso de arrendadores que no se encuentren en ninguno de dichos supuestos).
- Programa de ayudas transitorias de financiación: Aprobación de una línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica, como consecuencia de la expansión del COVID-19: Ayudas transitorias de financiación en forma de préstamos sin gastos ni intereses para el solicitante.
- Nuevo programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

- **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), que gestiona el IMV.**

SERVICIOS DE INFORMACIÓN Y ORIENTACIÓN, Y DE ASESORAMIENTO JURÍDICO:
Nº total de atenciones efectuadas, a través del teléfono de la ODV (951926164): 212 atenciones.
Nº total de atenciones realizadas, a través de la dirección de correo electrónico de la ODV (oficina.derecho.vivienda@malaga.eu): 53 atenciones.

2.2.2 EL SERVICIO DE ATENCIÓN SOCIAL, a usuarios de la ODV, realizado, en el indicado período, por vía telefónica, por parte de las Trabajadoras Sociales de esta ODV.

2.3 Esta Oficina, dentro de sus funciones **ha continuado manteniendo una estrecha colaboración con el Área de Derechos Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y con el Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler (SGPIA) del IMV:**

Dicha colaboración, entre otros extremos, se ha concretado, en las siguientes reuniones:

- Reunión (vía telefónica) celebrada, en fecha 30 de abril de 2020, entre el Sr. Concejal Delegado del Área Derechos Sociales, Igualdad, Accesibilidad,



OFICINA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (ODV) DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA

Informe (mayo 2020) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMV.

Políticas Inclusivas y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, el Director -Gerente del IMV (y Director de la ODV), la Jefa del SGPIA del IMV, y la Coordinadora de esta ODV. El asunto sobre el que versaba dicha reunión era la estrategia de atención, a los ciudadanos, para ayudas al alquiler, y la atención, a los mismos, por parte de la ODV.

- Reunión celebrada, en fecha 04 de mayo de 2020, entre el Director - Gerente del IMV (y Director de la ODV), la Jefa del SGPIA del IMV, y la Coordinadora de esta ODV. La expresada reunión tuvo como objeto la *coordinación, a efectos del nuevo Plan de Ayudas al Alquiler (PAA-5) que gestiona el Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler (SGPIA) del IMV.*

2.4 En cumplimiento del objetivo de **transparencia, seguimiento y publicidad de esta Oficina**, entre otros extremos, **se ha dado publicidad a enlaces de interés como los seguidamente relacionados:**

En la Sección de esta ODV, de la web del IMV, entre otros, los enlaces correspondientes a:

- Modelo de petición de moratoria del pago de la cuota hipotecaria motivada por el Covid-19.
- 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).

En "ENLACES RELACIONADOS" de la web del IMV, entre otros, los enlaces correspondientes a:

- El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19.
- El Real Decreto-ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente a la COVID-19.
- La Línea de créditos ICO para hacer frente al pago del alquiler.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

**LA COORDINADORA DE LA ODV
Y JEFA DEL NEGOCIADO JURÍDICO DEL SGPIA DEL IMV**

Fdo.: Francisca García Jiménez.

EL DIRECTOR DE LA ODV

Fdo.: José María López Cerezo.