



Informe (Bimensual-septiembre 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.

## INFORME (Bimensual-SEPTIEMBRE 2022) 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-Julio 2022, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

**1** Que la Jefa de Sección de esta Oficina-ODV ha asistido a la **Jornada “La casa a costas: el problema de la vivienda asequible en España”**, organizada, el 27 de septiembre de 2022, por el **Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda** (financiado por el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030). En dicha Jornada se han presentado los datos sobre la falta de vivienda asequible en España, sus causas y consecuencias, y analizado cuáles son los principales impactos de esa preocupante realidad, tales como el constante aumento de los desahucios o las graves situaciones de exclusión residencial a las que nos enfrentamos. Asimismo, se han repasado y analizado, la implementación de las políticas públicas de vivienda (*como la aplicación del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y del Bono Alquiler Joven, o los avances en el Proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda*) y, además, los principales indicadores sobre exclusión residencial y vivienda asequible en nuestro país.

**2** 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:

### 2.1 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





Informe (Bimensual-septiembre 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.

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.

- **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.**
- **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.**

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, especialmente, se ha informado 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 11/2022, de 25 de junio, con el fin de paliar el efecto perjudicial en los precios, ocasionado por la crisis energética derivada de la invasión de Ucrania.





Informe (Bimensual-septiembre 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.

## 2.2 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 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 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.

## 2.3 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





**Informe (Bimensual-septiembre 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.**

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.

**3** 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.

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

**5** Esta Oficina (ODV), dentro de sus funciones, ha seguido manteniendo una estrecha colaboración con el 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-septiembre 2022) para su remisión a la próxima sesión del CR del IMVRRU.**

- Y en la citada *Coordinación de esta ODV, con el Servicio de Emergencia Social (SES) del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a efectos de lanzamientos judiciales o administrativos señalados.*

**6** Esta Oficina (ODV):

- Ha seguido elaborando informes sobre sus actuaciones, los cuales, una vez dada cuenta de estos al Consejo Rector de este Instituto, son publicados en la web del IMVRRU, en la sección dedicada a la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (ODV), y ello, por transparencia, y a fin de, facilitar el seguimiento de tales actuaciones, y dar publicidad a dichos Informes.
- Ha continuado dando publicidad, en su Sección de la web del IMVRRU, a enlaces de interés como el del 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**).

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.

