



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

INFORME (JULIO 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-Mayo 2023, la podemos sintetizar, en la forma siguiente:

1 Personal de esta Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda asistieron, el **01 de junio de 2023**, a la webinar de la **Jornada “ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DEL GESTOR PÚBLICO DE LA NUEVA LEY 12/2023, POR EL DERECHO A LA VIVIENDA”**. Dicha Jornada se incluía en el programa de acciones del **Grupo Jurídico de AVS**, y dentro de su estrategia de formación y capacitación del sector y sus agentes, con el apoyo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En dicha webinar se llevó a cabo:

- Una BREVE INTRODUCCIÓN de los caracteres generales de la nueva Ley: Principios generales; función social y régimen jurídico de la vivienda.
- Una MESA REDONDA (“Análisis de la nueva Ley y su aplicación a los Gestores Públicos”), en la que los intervinientes trataron las materias siguientes:
 - Nuevas condiciones del arrendamiento: Novedades en materia de desahucios y ocupación.
 - Acción pública: Acción pública en materia de vivienda. Tipología Vivienda y Zonas.
 - Parques públicos de vivienda: Régimen jurídico y protección.
 - Medidas de protección y transparencia en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.
- Un DEBATE.

2 La Jefa de Sección de esta Oficina-ODV asistió, *online*, a la Jornada: **“IMPACTO DE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA. ADMINISTRACIÓN DE LOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDA. SITUACIONES DE VULNERABILIDAD, DESAHUCIOS Y OCUPACIONES,”** celebrada el día 04 de julio 2023, y organizada por la AVS, y por la Entidad Valenciana de Suelo y Vivienda (EVHA). Dicha Jornada técnica





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

estuvo dedicada, fundamentalmente, a profundizar sobre la administración de los parques públicos de vivienda, desde la perspectiva de la implantación de la Ley por el derecho a la Vivienda, prestándose especial atención a los desahucios por falta de pago y las ocupaciones ilegales, analizándose su realidad, así como el tratamiento legal y social que ofrecen las diferentes administraciones.

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





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

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.**

- **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 IMVRRU.

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.



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

3.2 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, 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 IMVRRU.



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...



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

- **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.

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 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.*





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

- 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 (JULIO 2023) sobre sus actuaciones, el cual, una vez dada cuenta de este 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 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 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.

