

MEMORIA Septiembre 2015- Junio 2017

RESUMEN DEL EJERCICIO

Durante el tiempo de funcionamiento de la **Oficina de Defensa de Derecho a la Vivienda**, esta ha desarrollado diferentes estrategias metodológicas para llevar adelante la asistencia personalizada de todos los ciudadanos de Móstoles que han buscado asesoramiento general en materia de defensa del derecho a la vivienda.

Desde su apertura en septiembre de 2015 cada vez han sido más, los vecinos y vecinas del municipio, que han ido haciendo uso de los servicios que ofrece.

Desde su apertura no ha habido ningún lanzamiento sin solución alternativa.

NUESTRAS ACTUACIONES

El objetivo de esta Oficina es ofrecer asesoramiento jurídico y social en materia de vivienda, dar servicio a la ciudadanía que se encuentra en situación de posible pérdida de vivienda, bien por ejecución hipotecaria o por falta de pago en la renta del alquiler.

Se pretende dar una atención integral ya que a menudo la pérdida de la vivienda viene generada por multitud de problemáticas sociales, por ello se tiene que abordar de forma integral.

DESARROLLO DE LAS MISMAS

Desde la Concejalía de Urbanismo y Vivienda se ha puesto en marcha este proyecto, consiguiendo mediante un sistema bien estructurado y gracias a la colaboración y al trabajo en equipo realizado por todos los componentes de la oficina y a la buena comunicación entre Servicios Sociales Municipales, IMS, EMPESA, u otras administraciones e instituciones, y en dependencia de Concejalía de Urbanismo y Vivienda.

RECURSOS EMPLEADOS

La oficina cuenta con dos administrativas, una trabajadora social y un abogado. Ambos cuentan con la titulación oficial en Mediación.

Los recursos que hemos empleado, han sido la negociación y/o mediación con bancos, con los propietarios de las viviendas o empresas tenedoras de viviendas en los casos de alquileres, proponiendo soluciones alternativas y eficaces para evitar los desahucios.

También redirigiendo y derivando a las familias hacia los servicios públicos competentes, que adicionalmente puedan darles solución o ayuda en otros aspectos de especial necesidad. Principalmente recursos sociales y de empleo con los que se trabaja de forma coordinada.

NUEVOS PROYECTOS

Al detectar un volumen de atenciones, aperturas de expedientes y casuísticas nuevas, la Oficina de Defensa de Derecho a la Vivienda, desarrolla a partir de enero del año 2016, un nuevo sistema de trabajo:

- Desarrollo de base de datos.
- Modificación de expedientes.
- Planificación semanal de todo el departamento para revisión de expedientes.
- Incorporación de una trabajadora social para dar una atención integral a la problemática de la pérdida de vivienda.

RESULTADOS DESDE EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE LA OFICINA HASTA 30 DE JUNIO DE 2017.

Desde la apertura de la oficina se han abierto 441 expedientes, de los cuales 63 han sido consultas, 17 expedientes de casos de ocupación, 136 arrendamientos y 225 hipotecarios.

En relación a los expedientes de hipoteca:

De los 51 lanzamientos paralizados desde la oficina, 23 han sido hipotecarios; de los cuales se ha gestionado 5 alquileres sociales y 1 renovación de uno vencido, se ha conseguido 1 vivienda del IMS adaptada, se han conseguido 11 moratorias de lanzamiento y se ha pactado 10 condonaciones de deuda.

Se están paralizando desde el Juzgado incluso con fecha de lanzamiento, al tener cláusula de vencimiento anticipado, tipificada como abusiva.

En 20 ocasiones han venido con la subasta señalada y en 16 de estos casos ha sido posible paralizar la subasta.

Se ha solicitado Moratoria de Lanzamiento en 14 casos, habiendo sido denegada en uno de ellos, que se consiguió el alquiler social. Las otras 13 familias tienen concedida esta moratoria gratuita hasta el 15 de mayo de 2017, con posibilidad de prórroga.

Se ha solicitado la prórroga de moratoria de lanzamiento hasta 2020 con la nueva normativa RD 5/2017. De momento han concedido 6, estamos pendientes que nos contesten en los otros casos.

Se ha solicitado 90 veces el Código de Buenas Prácticas, y se ha refinanciado el crédito en 31 ocasiones. Si se cumplen los requisitos requeridos por ley, durante cinco años solo tendrán que pagar el 0,25 de los intereses. En estas ocasiones son entre 15 y 65 euros/mes durante cinco años, pudiendo amortizar capital. A veces también se amplía el crédito otros cinco o diez años, para que una vez finalizado el periodo de carencia, no se incremente la cuota.

Además se han acordado 3 refinanciaciones distintas a la del Código de Buenas Prácticas, por no cumplir las familias los requisitos exigidos en el R.D.

Se han cerrado con el banco 9 acuerdos de Venta a Terceros. Esto es que la persona vende la vivienda a precio de mercado y la entidad financiera le

condona el 100% del resto de cantidad que quedara a deber. Este último mes una condonación de casi 100mil €.

Se han realizado 17 daciones en pago.

19 familias se han puesto al día en el pago, la gran mayoría debido a una ayuda de emergencia tramitada desde servicios sociales.

Se han conseguido una quita para 7 personas: una de hasta 40%, el resto de 20%, 15%.

Se ha tramitado bajadas importantes de tipo de interés a 7 personas.

Se han tramitado negociaciones con las entidades de 26 condonaciones de deuda, previa entrega de llaves, ascendiendo la suma de las cantidades a unos casi 550.000€.

14 hipotecarias: 78.000€, 59.500€, 74.000€, 60.000€, 53.199€, 57.000 €, 78.000€, 68.000€, 46.000€, 90.000€, 78.000€ (+5000€ que le aportan), 12.000€ y dos que fueron conseguidas pero rechazadas a cambio de quedarse en la casa de 140.000 €, 90.000 €.

Se han tramitado 10 exenciones de plusvalía.

Además se ha mediado con algunas entidades el pago impuestos municipales y otras cargas de la vivienda que en escritura pública, la entidad se había comprometido a abonar.

Se realiza asesoramiento a personas que habiendo sido ejecutadas o entregado su vivienda en dación en pago, se les está reclamando desde Hacienda el pago de la plusvalía.

Antes de la aprobación del Real Decreto Ley 1/2017, de 20 de enero, se han ganado 5 reclamaciones de Clausula Suelo.

Actualmente se está apoyando a unas 14 familias a su reclamación. La generalidad de las clausulas suelo se llevan a cabo desde la Oficina de Consumo.

Se han conseguido 7 alquileres sociales por parte de los bancos, varios con expedientes de lanzamiento inminentes.

Devolución de 3 plusvalías por dación de pago. Después de hacer el seguimiento e instar la devolución, se ha conseguido que el Ayuntamiento proceda a la devolución de plusvalía generada por dación en pago de dos expedientes. Actualmente se está tramitando otros 3 expedientes de devolución de plusvalía.

Se ha pactado 11 reducciones del tipo de interés.

De los casos en los que se ha mediado desde esta oficina, se ha resuelto satisfactoriamente la situación de más de 47 avalistas, la mayoría de ellos de manera indirecta, al solucionar la situación en la que se encontraba el crédito, e incluso en algunos casos, se ha acordado directamente su desvinculación del préstamo.

En relación a los expedientes de arrendamiento:

De los 119 expedientes de arrendamiento.

Más del 50% se encuentran en situación de impago y un 32.25% acuden ya con fecha de lanzamiento.

De los 119 expedientes de arrendamiento, 21 pertenecen a Encasa Cibeles, 10 de ellas con la fecha de la vista y lanzamiento.

Se ha mantenido reuniones con la dirección de la empresa, para presionar acuerdos de no lanzar a las familias.

Se ha negociado todos los casos, suspendidos todos los lanzamientos.

Se ha realizado 96 mediaciones en casos de arrendamiento y ocupación.

56 expedientes de Alquiler con opción a compra, pertenecientes a Fidere (tres promociones, Testa, Inmocam, Aldesa Home)

Se han atendido las problemáticas individuales, se han mantenido reuniones grupales con los vecinos/as. Se han mantenido reuniones con las direcciones de las empresas.

Se ha realizado un documento jurídico de análisis de cláusulas abusivas de los nuevos contratos de arrendamiento que se ha colgado en la web municipal y remitido a los representantes de las empresas y colectivos de vecinos.

DESDE EL AREA DE TRABAJO SOCIAL:

Se han realizado 120 derivaciones a servicios sociales municipales.

Se han solicitado 78 ayudas de emergencia, algunas concedidas de hasta 3.500€.

Se ha solicitado desde servicios sociales 24 familias la Renta Mínima de Inserción a personas sin recursos económicos que han agotado todas las prestaciones.

Se ha derivado a EMPESA a más de 95 personas (ya que a veces se ha derivado a varios miembros de la unidad familiar) con protocolo de derivación a los talleres de orientación laboral.

Más de 30 personas han encontrado empleo, apoyadas en la búsqueda desde los recursos de empleo del Ayuntamiento.

Se ha realizado MEDIACION FAMILIAR en más de 46 casos, donde las parejas estaban divorciadas o en proceso de separación y en 7 casos donde existe situación de violencia de género. Además también cuando existían mas deudores hipotecarios o avalistas, como tíos/as, sobrinos/as, suegros/as y padres, madres y ha habido que apoyarles para llegar a un acuerdo, no siendo esto en ocasiones sencillo.

Se han realizado 64 informes sociales dirigidos a: Entidades Bancarias, Juzgados, Agencia de Vivienda Social.

Se han solicitado 39 viviendas del IMS, y han sido adjudicadas 8

Se ha apoyado en la solicitud de vivienda de emergencia social de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a 55 personas: 2 ya han sido adjudicadas

Se han solicitado 24 alquileres sociales a entidades bancarias y se han aprobado 11, estando otros 13 en tramitación.