



**UN AÑO DE TRABAJO EN PRO
DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA
OCTUBRE 2016**



AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
Delegación de Servicios Sociales



En julio de 2015, la nueva Corporación Municipal inicia los trabajos preparatorios para la apertura de la Oficina en Defensa de la Vivienda, que finalmente abre como servicio al público el 21 de septiembre.

Pasado un año desde su apertura, es hora de dar cuenta e información públicas de los trabajos desarrollados al respecto. Como verán, los datos hablan por sí mismos de la ingente labor desarrollada, máxime si se tiene en cuenta el contexto en que se desarrolla dicho esfuerzo, un contexto de escasez de recursos humanos derivado de las limitaciones gubernamentales impuestas a los ayuntamientos para la contratación o reposición de personal.

Por mi parte, baste decir que mientras existan desahucios y vecinos y vecinas sin acceso a una vivienda digna, no nos podremos dar por satisfechos. Pero también quisiera dejar constancia que, aunque el problema requiere de medidas legislativas, administrativas, etc., de más amplio calado, que corresponden a otras administraciones e instituciones, me cabe la satisfacción de que nuestro ayuntamiento, en el marco de sus competencias, ha hecho y está haciendo cuanto le es posible por dar soluciones a un problema tan grave como la crisis habitacional, desde el compromiso con unos servicios públicos al servicio – valga la redundancia - de la ciudadanía y desde el compromiso con la defensa de un derecho humano tan elemental como el derecho a la vivienda.

Por todo ello, mi reconocimiento a la labor que viene desarrollando el personal municipal de Servicios Sociales, tanto el de la propia Oficina como el de los Centros Municipales de Servicios Sociales Comunitarios. Y también mi reconocimiento a aquellos movimientos sociales que, con apenas más recursos que sus manos y sus cabezas, han demostrado y nos han enseñado que, con voluntad, SÍ SE PUEDE.

Rafael del Castillo Gomáriz
Delegado de Servicios Sociales, Cooperación y Solidaridad

LA OFICINA MUNICIPAL EN DEFENSA DE LA VIVIENDA

septiembre 2015 / septiembre 2016

◆ TRABAJOS PREPARATORIOS PARA LA APERTURA DE LA OFICINA MUNICIPAL EN DEFENSA DE LA VIVIENDA:

En julio de 2015 se ponen en marcha los trabajos preparatorios para la apertura de la Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda, en el marco del Área de Servicios Sociales del ayuntamiento: búsqueda activa de información sobre experiencias similares; elaboración de la programación de trabajo, de un Manual de procedimiento de la Oficina y de los protocolos básicos de coordinación, especialmente con los Centros Municipales de Servicios Sociales Comunitarios (CMSSC); tramitación de expediente administrativo para la aprobación por la Junta Local de Gobierno de la programación y funcionamiento de la Oficina; habilitación de las nuevas dependencias y equipamiento para su instalación en el edificio municipal de Gran Capitán; incorporación del personal imprescindible para el funcionamiento de la misma; preparación de un sistema informático elemental para el registro de los expedientes y de la información básica de las familias atendidas, etc.

◆ FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA MUNICIPAL EN DEFENSA DE LA VIVIENDA COMO SERVICIO DE ATENCIÓN AL PÚBLICO, CASOS ATENDIDOS Y RESULTADOS:

Finalmente, el 21 de septiembre de 2015 la Oficina se abre como servicio de atención al público, a fin de atender a aquellas personas que padecen exclusión social y crisis habitacional. Durante el año transcurrido desde su apertura, se han abierto 510 expedientes, sin contar los numerosos casos de información o atención/gestión puntual que no generaron expediente y que podemos estimar en más del doble de los expedientes abiertos, esto es, unos 1.100 casos. Así pues, en total, a la Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda se abrían dirigido unas 1.610 personas sólo en el primer año de apertura al público.



De los 510 expedientes abiertos se han desprendido numerosas gestiones de todo tipo:

- mediación ante entidades bancarias;
- mediación ante los Juzgados;
- derivación y coordinación de casos con el Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda;
- derivación a justicia gratuita;
- coordinación de actuaciones con los Centros de Servicios Sociales Comunitarios;
- búsqueda de alternativas habitacionales;
- información y asesoramiento sobre ayudas públicas al alquiler y otras ayudas;
- acompañamientos;
- coordinación de actuaciones con entidades sociales varias;
- elaboración de informes para entidades y organismos;
- asesoramiento jurídico; etc.

La distribución de los expedientes, según la relación de propiedad con la vivienda, resultados y estado actual de los mismos, es la siguiente:

A.- CASOS HIPOTECARIOS 76

A.1.- CERRADOS: 59

- A.1.1.- POR FALTA DE COLABORACIÓN : 13
- A.1.2.- DESAHUCIO, TRASLADO DOMICILIO, SIN COMPETENCIA OMDV, DERIVADO JA.: 24
- A.1.3.- CERRADO POSITIVAMENTE: 22
 - A. 1.3.1.- Venta vivienda: 2
 - A. 1.3.2.- Dación en pago, alquiler social, moratoria, reestructuración, etc.: 20

A.2.-ABIERTOS EN ALOJAMIENTO EMERGENCIA: 0

- A.2.1.- PISO COMPARTIDO OMDV
- A.2.2.- CASA DE ACOGIDA/MOD. FAMILIAR RESIDENCIA

A.3.- ABIERTO EN TRAMITE JUDICIAL/MEDIACION BANCARIA : 17

- A.3.1.- SIN RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 16
- A.3.2.- CON RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 1

B.- ALQUILER 185

B.1.- CERRADO S: 136

- B.1.1.- POR FALTA DE COLABORACION: 22
- B.1.2.- DESAHUCIO, TRASLADO DOMICILIO, SIN COMPETENCIA OMDV, DERIVADO... :15
- B.1.3.- CERRADO POSITIVAMENTE: 99
 - B.1.3.1.- Temporal por concesión ayuda económica: 56
 - B.1.3.2.- Definitivo por mejora económica, traslado ciudad.: 13
 - B.1.3.3.- Definitivo por concesión piso en alquiler social/2ª ocupación: 30

B.2.- ABIERTOS EN ALOJAMIENTO DE EMERGENCIA: 3

- B.2.1.- PISO COMPARTIDO OMDV: 3
- B.2.2.- CASA DE ACOGIDA/MOD. FAMILIAR RESIDENCIA

B.3.- CASO ABIERTO EN LISTA DE ESPERA DE RECURSO: 46

- B.3.1.- SIN RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 42
- B.3.2.- CON RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 4

C.- OCUPACION 101

C.1.- CERRADO S: 40

- C.1.1.- POR FALTA DE COLABORACION: 13
- C.1.2.- DESAHUCIO, TRASLADO DOMICILIO, SIN COMPETENCIA OMDV, DERIVADO...: 8
- C.1.3.- CERRADO POSITIVAMENTE: 19
 - C.1.3.1.- Cierre temporal por concesión ayuda económica : 1
 - C.1.3.2.- Cierre definitivo por mejora económica, traslado ciudad...: 1
 - C.1.3.3.- Cierre definitivo por concesión piso en alquiler social/2ª ocupación : 17

C.2.- ABIERTOS EN ALOJAMIENTO DE EMERGENCIA: 3

- C.2.1.- PISO COMPARTIDO OMDV: 3
- C.2.2.- CASA DE ACOGIDA/MOD. FAMILIAR RESIDENCIA

C.3.- ABIERTOS EN TRAMITE JUDICIAL/MEDIACION BANCARIA / EN ESPERA DE RECURSO: 58

- C.3.1.- SIN RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 50
- C.3.2.- CON RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 8

D.- ACOGIMIENTO/HACINAMIENTO/CESION/ASENTAMIENTOS/OTROS 148

D.1.- CERRADOS: 72

- D.1.1.- POR FALTA DE COLABORACION : 18
- D.1.2.- SIN COMPETENCIA OMDV, TRASLADO DE DOMICILIO...: 8
- D.1.3.- CERRADO POSITIVAMENTE: 46
 - D.1.3.1.- Cierre definitivo por mejora económica, traslado ciudad : 7
 - D.1.3.2.- Cierre definitivo por concesión piso en alquiler social/2ª ocupación : 24
 - D.1.3.3.- Cierre temporal por concesión ayuda económica: 15

D.2.- ABIERTOS EN ALOJAMIENTO DE EMERGENCIA: 11

- D.2.1.- PISO COMPARTIDO OMDV : 9
- D.2.2.- CASA DE ACOGIDA/MOD. FAMILIAR RESIDENCIA : 2

D.3.- ABIERTOS EN ESPERA DE RECURSO: 65

- D.3.1.- SIN RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 58
- D.3.2.- CON RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 7



Y si agrupamos todos los datos, en total tenemos:

TOTAL CASOS CON EXPEDIENTE ABIERTO EN LA OFICINA MUNICIPAL EN DEFENSA DE LA VIVIENDA 21 SEPTIEMBRE 2015 / 30 SEPTIEMBRE 2016

510

A.1.- CERRADOS: 307

A.1.1.- POR FALTA DE COLABORACION : 66

A.1.2.- DESAHUCIO, TRASLADO DOMICILIO, SIN COMPETENCIA OMDV, DERIVADOS... : 55

A.1.3.- CERRADO POSITIVAMENTE: 186

A.2.- ABIERTOS EN ALOJAMIENTO DE EMERGENCIA: 17

A.2.1.- PISO COMPARTIDO OMDV: 15

A.2.2.- CASA DE ACOGIDA/MOD. FAMILIAR RESIDENCIA: 2

A.3.- ABIERTOS EN TRAMITE JUDICIAL/MEDIACION BANCARIA/EN ESPERA DE RECURSO: 186

A.3.1.- SIN RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 166

A.3.2.- CON RIESGO HABITACIONAL INMINENTE: 20

De los datos anteriores, cabe inferir distintas conclusiones:

Empezando por la importancia o volumen que alcanzan los distintos casos, según la relación de propiedad con la vivienda:

- El mayor problema que se plantea por la ciudadanía que acude a la Oficina es en primer lugar el de aquellas personas que viviendo en alquiler, tienen problemas para mantenerlo o para acceder a uno nuevo, por falta de recursos. (36,27%)
- En segundo lugar en importancia estaría lo que podríamos denominar la parte menos visible de la crisis habitacional, es decir, el de aquellas familias que no pueden acceder a vivienda propia y viven en acogimiento por familiares o amigos, en muchos casos en situación de hacinamiento. (29,02%)

- El tercer problema en importancia sería el de las ocupaciones, normalmente de viviendas pertenecientes a entidades bancarias, vía a la que acuden normalmente familias desesperadas ante la falta de recursos para poder acceder a una vivienda (19,80);
- Por último estarían los casos hipotecarios, es decir, el de aquellas personas con dificultades para seguir haciendo frente a sus préstamos hipotecarios (14,90%).

Por lo que respecta a los resultados de la intervención, entendemos que lo más destacable es el cierre positivo de 186 de los 510 casos (el 36,47%) Una cantidad idéntica, 186, es decir, otro 36,47 % permanecen abiertos, si bien en su mayoría, 166, son casos que no están en riesgo habitacional inminente, por distintas circunstancias, incluidas las gestiones emprendidas desde la Oficina de mediación bancaria, defensa jurídica de los interesados a través de sus abogados de oficio, mediación ante los Juzgados, etc. Por último, estarían los casos que podemos entender más graves, es decir, aquellos en grave crisis habitacional para los que no se dispone de un recurso definitivo y se acude a alojamientos provisionales de emergencia, especialmente pisos compartidos, que se gestionan con diversas ONG's.

Si sumamos los casos cerrados en positivo con los que, aún estando abiertos, no presentan riesgo habitacional inminente y con los que se encuentran en alojamientos provisionales, alcanzamos la cifra de 369 casos (un 72,35%), de donde se deduce que la Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda, aún con sus limitaciones, supone en sí misma una herramienta válida para la búsqueda o de soluciones estables o de contención temporal de la mayoría de los casos de crisis habitacional que aborda.



◆ OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LA OFICINA MUNICIPAL EN DEFENSA DE LA VIVIENDA EN DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA:

Además de como servicio de atención al público, la Oficina ha desarrollado otras labores relacionadas con el ejercicio del derecho a la vivienda:

- Presentación de la iniciativa y apertura de cauces de coordinación / colaboración a organismos públicos, como VIMCORSA, el Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda, AVRA (Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía), Juez Decano, Fiscalía, Colegio de Abogados., etc., así como con los movimientos sociales más importante en la lucha por el derecho a la vivienda digna, como son Stop Desahucios Córdoba o la Asociación Pro Derechos Humanos de Andalucía. En cuanto a Stop Desahucios, a raíz de la aprobación por el Ayuntamiento Pleno, el pasado 9 de febrero de 2016, de una moción de apoyo a las reivindicaciones de la Plataforma Stop Desahucios, se constituyó una Comisión de Seguimiento de dicha moción (tal como la misma incluía), que ya ha celebrado un par de reuniones.
- Inicio de conversaciones con las principales entidades bancarias de la ciudad: Cajasur, La Caixa, Banco Popular, Bankia, Unicaja, BBVA, SA-REB.... A todas las entidades se les ha planteado dos líneas principales de trabajo: posible convenio para puesta a disposición de familias en exclusión y crisis habitacional de viviendas en alquiler social y apertura de canales estables de comunicación para la mediación en casos de ejecución hipotecaria y de lanzamiento por ocupación.
- En el marco de tales conversaciones, en febrero de 2016 se llegó a firmar un convenio con Cajasur , convenio que ha incluido 49 viviendas, de las que 30 estaban ocupadas y 19 libres. Sobre las 19 libres, a las que se ha dado prioridad, se ha formulado propuesta de familias para alquiler social del total de ellas, a partir de un baremo de valoración. Respecto a las ocupadas, se ha iniciado el estudio de emergencia social y crisis habi-

tacional de las familias, a fin de valorar posible regularización por vía de alquiler social.

- En el caso de La Caixa, si bien la entidad ha decidido finalmente no firmar convenio, sí que ha puesto a disposición de la Oficina un total de 14 viviendas para alquiler social, de las que se han entregado ya 8, quedando a la espera de próxima entrega otras 6, todas ellas en alquiler social a familias seleccionadas en función del baremo de valoración.
- Plan de Contingencia para emergencias: Se han emprendido igualmente diversas gestiones y trabajos para la puesta en marcha de un Plan de Contingencia que permita atender, en alojamiento provisional, los casos de familias que sufran procesos de desahucio y a las que no se consiga encontrar una alternativa habitacional estable. A tal fin, se aprobó una subvención a Cruz Roja Española en diciembre de 2015, que ha permitido la posterior habilitación de 5 pisos compartidos para 10 familias. Por tales pisos han pasado en estos meses 18 familias, que siguen o han seguido, además, itinerarios de inserción.
- Como parte también del Plan de Contingencia de alojamiento provisional, se ha aprovechado el Convenio con Cajasur, en el que aparecen varias viviendas de 4 dormitorios, para destinar 2 de ellas a un proyecto de vivienda compartida para personas solas en crisis habitacional, personas que suelen puntuar muy bajo en el baremo de valoración. Una de las viviendas para hombres, en colaboración con la ONG Córdoba Acoge, y otra para mujeres, en colaboración con la Asociación Mujeres en Zona de Conflicto. Cada piso da acogida a entre 3 y 6 personas, que además de alojarse, seguirán itinerarios de inserción.



- También se han iniciado gestiones para otra iniciativa a medio plazo, de adecuación de algún edificio municipal como Centro de Acogida para familias en crisis habitacional. En estos momentos se encuentra en elaboración el proyecto arquitectónico por la Gerencia Municipal de Urbanismo para la adaptación de un pabellón del antiguo Hospital Militar.
- Fruto de la colaboración entre VIMCORSa y la Oficina Municipal en Defensa de la Vivienda, dicha empresa ha reorientado el programa de ayudas al alquiler y la rehabilitación para el año 2016 exclusivamente a las familias en situación de emergencia habitacional, por un importe total de 650.000 euros. El plazo de las nuevas ayudas ha quedado abierto el 28 de junio y se ha establecido un procedimiento para la coordinación operativa entre los Servicios Sociales, incluida la Oficina, y VIMCORSa. Hasta septiembre se han elevado desde la Oficina 68 informes/propuesta para tales ayudas.
- Así mismo, ante la convocatoria del programa de ayudas al alquiler a personas en situación de vulnerabilidad de la Junta de Andalucía, desde la Oficina se ha trasladado información del mismo, asesorado y colaborado en la cumplimentación de solicitudes a unas 100 familias con expediente abierto en la Oficina que podían reunir los requisitos para solicitarlas.
- Gestiones ante el Fondo Social de la Vivienda: acogiéndonos a la regulación del Fondo Social de la Vivienda para antiguos deudores hipotecarios que hubieran sido desalojados a partir del 2008, se han tramitado o apoyado tramitaciones a 17 familias, habiéndose conseguido a fecha de septiembre del presente año un total de 9 pisos en alquiler social.
- Tribunal Internacional de Desalojos: el 17 de mayo, el Tribunal Internacional de Desalojos celebró en Córdoba la primera sesión local que dicho Tribunal celebra en su historia, con la presencia de su miembro Yves Cabannes, uno de los mejores expertos mundiales en desalojos. La organización local, que correspondió al Laboratorio Jurídico sobre Desahucios de la Universidad de Córdoba, contó con la colaboración de la Oficina tanto en



su preparación como en el desarrollo de la sesión. Las conclusiones y recomendaciones de dicha sesión se presentan en las Jornadas Mundiales Cero Desalojos que se celebran en Quito durante este mes de octubre, como parte integral del Foro Alternativo Social y Territorial que se llevará a cabo de forma autónoma a la Conferencia Habitat III de las Naciones Unidas.

- Apoyo psicosocial a mujeres en crisis habitacional. Dada la importante presencia entre los/as usuarios/as de la Oficina de mujeres, al frente de familias monomarentales y en parte con antecedentes de malos tratos, se ha puesto en marcha durante marzo / junio de 2016 un proyecto de intervención grupal de carácter experimental, mediante Convenio Ayuntamiento / El Centro Espacio Terapéutico, sin coste para el Ayuntamiento. En estos momentos se está valorando la experiencia, a fin de elaborar sucesivos proyectos de similares características.
- Suministros básicos (agua y luz), como garantía de una vivienda digna: desde la Dirección General de Servicios Sociales, la Jefatura de Servicios Sociales Comunitarios y la Oficina se ha venido trabajando con EMACSA para la puesta en marcha de un mecanismo de garantía de suministro mínimo vital de agua en aquellos casos que las familias en exclusión no puedan hacer frente al pago por situación contrastada de insolvencia, garantizando el acceso a un mínimo vital de tres metros cúbicos mensuales de agua potable, por cada miembro, a las familias en riesgo de exclusión social; mecanismo que ha sido aprobado por unanimidad en la sesión de 12 de julio de 2016 por el Ayuntamiento Pleno. También se está tramitando un nuevo convenio con ENDESA que, como el vigente en la actualidad, arbitra un mecanismo para que las familias que hagan constar ante los Servicios Sociales Comunitarios su falta de recursos y no sean capaces de hacer frente al pago de facturas de suministro, puedan tanto recibir Ayudas Económicas de Emergencia a tal fin, como frenar el corte de suministro en tanto se estudia su caso y tramita la ayuda, así

como – y estas serían algunas de las novedades - ofrecerles la posibilidad de fraccionamiento / aplazamiento de pago de deudas, tramitar ayudas a cuenta de deuda actual y futura, etc

- En noviembre de 2015, la Oficina asume también la gestión de las propuestas de vivienda de segunda ocupación para la Comisión de Técnica de adjudicación de vivienda de protección oficial de promoción pública de la Junta de Andalucía: se recepciona y organiza el archivo; se actualizan registros/expedientes pendientes; se actualiza información base de datos y se cruza con otros registros, a fin de depurarla; y se comienzan los trabajos para la elaboración de un nuevo baremo de valoración, además de empezar a asistir a las reuniones de la Comisión. En cuanto al número de pisos que han podido ser asignados por la Comisión desde julio de 2015 a finales de septiembre de 2016 han sido un total de 20.
- A fin de evitar la pérdida de enseres que conllevan en muchos casos los desahucios, cuando la familia no puede hacer frente a los gastos de mudanza y/o no tiene lugar donde guardarlos, se realizó contrato de Servicio de Mudanzas y Guardamuebles en mayo de 2016, con cargo al cual se ha realizado hasta finales de septiembre un total de 16 mudanzas y 6 servicios de guardamuebles..
- Para conocer de modo más profundo y sistemático el alcance de la crisis habitacional en nuestra ciudad, desde la Oficina se ha promovido la contratación de un Estudio sobre el ejercicio del derecho a la vivienda en Córdoba, estudio que ha comenzado en septiembre de este año y cuyos resultados estarán disponibles en el plazo de 6 meses.
- También se está gestionando desde la Oficina, en el marco de la Mesa de la Energía del propio Ayuntamiento, un proyecto experimental de asesoramiento sobre pobreza energética, que contempla entre otras medidas la elaboración de un informe final que valore la situación de pobreza energética detectada a lo largo del proceso. El asesoramiento, iniciado en el mes de septiembre, tiene una duración de 5 meses, e incluye charlas y



talleres informativos y formativos sobre consumo/ahorro energético, así como asesoramiento individualizado a las familias que reciban ayuda de los Servicios Sociales Municipales para el pago de facturas de suministro de energía y a la ciudadanía en general.

- Por último, está tramitándose también en estos momentos un convenio anual con el Colegio de Abogados de Córdoba que contempla actividades formativas relacionadas con el derecho a la vivienda, dirigidas a colectivos profesionales, sociales y a la ciudadanía en general.

◆ ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LAS PERSONAS SIN HOGAR:

Desde la Oficina se ha estado también participando en la Red Co-Habita de entidades que intervienen con Personas sin Hogar, en la que se integran Cáritas, Cruz Roja, Fundación Prolibertas, ADEAT (Asociación de Encuentro y Acogida a Toxicómanos) y la Casa de Acogida y Centro de Emergencia Social Municipal. El año pasado ha sido de hecho el que ha supuesto el despegue y formalización de la propia Red, que inició sus primeros contactos en noviembre de 2014, firmándose el correspondiente Convenio de colaboración el 22 de julio de 2015.

Aparte la participación y colaboración con las actividades desarrolladas por la Red (II Jornada de Buenas Prácticas en intervención social con Personas sin Hogar, marzo 2016;etc.), el ayuntamiento, a través de la Oficina, ha promovido un convenio con RAIS Fundación para la puesta en marcha de un proyecto experimental de intervención bajo la metodología Housing First (Primero la casa), que ha supuesto la habilitación de 10 pisos para Personas sin Hogar, dirigidos especialmente a personas con una larga trayectoria de sinhogarismo, proyecto que se ha estado gestando durante estos meses y cuyos primeros pisos se abren ya en el mes de octubre.



AYUNTAMIENTO DE CORDOBA
Delegación de Servicios Sociales