



SECRETARIA

Sesión Ordinaria del Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, celebrada el día 8 de mayo de 2012.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 11 .- Se dio cuenta del expediente relativo a **“Propuesta realojo adjudicatarios del bloque pescadores sito en C/ López Pinto nº 29”**.

Resulta informe-propuesta de la Jefa del Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler de fecha de 28 de marzo de 2012, cuya parte expositiva y motivadora es como sigue:

“ANTECEDENTES:

PRIMERO: SITUACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

El edificio sito en C/ López Pinto, nº 29, se trata de una promoción de 36 viviendas construido en la década de los 60, para uso residencial destinado a familias humildes que habitaban chabolas cercanas y vivían de la mar, por lo que se le conoce coloquialmente como edificio de Pescadores.

Las viviendas están ocupadas de forma regular por 36 familias, tan sólo se ha detectado en el último censo realizado, una sola vivienda ocupada irregularmente.

El censo realizado asciende a 139 personas, dando una media de ocupación de 3,8 hab./vvdas, algo elevado sobre la media malagueña de 2,8.

Los aspectos sociales mas destacados de las familias que habitan el inmueble son los siguientes:

- *Un porcentaje importante de las familias son las adjudicatarias iniciales.*
- *La mayoría de las familias están compuestas por matrimonio e hijos.*
- *Un elevado número de los habitantes poseen escasos recursos económicos.*
- *Un porcentaje considerable de familias se mantienen con la pensión que perciben algunos de ellos.*
- *La mayoría de la población estudiada tiene un nivel cultural educativo bajo.*
- *Existe un porcentaje elevado de personas en paro.*
- *Un porcentaje elevado de residentes consideran que en el barrio se vive bien.*
- *El único suministro que abonan los arrendatarios de las viviendas es el gasto de electricidad.*
- *Los vecinos del bloque no están constituidos en comunidad.*
- *El tiempo de residencia de la mayor parte de los vecinos se sitúa entre 20 y 40 años.*
- *La renta mensual por vivienda asciende a una cantidad que oscila en torno a dos euros.*

Con fecha 15 de abril de 2008 se emitió informe por parte del Departamento de Arquitectura y Conservación de la Gerencia Municipal de Urbanismo, donde se advertía que el edificio se encontraba en muy mal estado de conservación, con instalaciones precarias y deficientes, y se proponía el estudio de la problemática de este inmueble y se realizaran las labores pertinentes de prospección de los elementos estructurales para determinar la capacidad portante de las mismas y según los resultados que se obtuviesen se procediera a la rehabilitación o a la reparación del inmueble, incluida las instalaciones o bien se evaluara el desalojo cautelar de los residentes del inmueble.

En agosto de 2008 se solicitó al Instituto de Investigación, Desarrollo y Control de Calidad en la Edificación, Organismo de Control Técnico (INDYCCE OCT), la inspección técnica del edificio, donde se informó que el edificio presentaba un deficiente estado de conservación, aunque no se detectaron riesgos inminentes que sugirieran la ejecución de medidas urgentes, si se consideró que todas estas



deficiencias afectaban a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural, y a las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo del edificio.

En este sentido, y con objeto de mantener el edificio en unas condiciones mínimas de habitabilidad, que durante los años 2010 y 2011 se realizaron los siguientes trabajos:

- Nueva distribución en la instalación de fontanería.
- Centralización de contadores eléctricos
- Adecuación de la instalación de Televisión Digital Terrestre
- Reparación en interior de viviendas, pasillos y cubiertas.

SEGUNDO: CONTRATOS

La mayoría de los contratos de inquilinato datan de los años 60, por lo tanto en atención al año de celebración, se registrarán, según la Disposición Transitoria Primera de la LAU de 24 de noviembre de 1994, por el artículo 9 del RD Ley 2/85 de 30 de abril de medidas de política económica y por lo dispuesto en la LAU de 24 de diciembre de 1964, siempre que los contratos estén en periodo contractual, pues de haber alcanzado la tácita reconducción, que sería por plazo de tres años, se registraría por la LAU de 1994.

Sentado lo anterior, consideramos que los contratos están a la fecha en periodo contractual de vigencia, y así, siendo de aplicación la LAU de 1964, debemos atender al artículo 58 en los supuestos en los que el titular del contrato haya fallecido, permitiéndose en esos casos la subrogación en los derechos y obligaciones del arrendatario titular del contrato, a los familiares relacionados en el mismo, con los requisitos establecidos.

TERCERO: INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Tras diversas reuniones con los vecinos, se han ofrecido distintas soluciones en relación con lo previsto en el planeamiento para este sector:

En el aspecto urbanístico, el edificio se encuentra enclavado en SUNC-R-LO.1 Ferrocarril del Puerto, por lo que se deberá redactar un plan especial que defina la ordenación urbanística y proporción de usos compatibles propuestos. Como se define en la ficha correspondiente, el nuevo trazado del ferrocarril, obliga a reubicar la mayor parte de las viviendas existentes.

Como ordenación pormenorizada indicativa, se establecen 82 viviendas de uso residencial protegido, en la tipología OA-2, para reubicar a las familias afectadas, entre las cuales se encuentran las que residen en el bloque Pescadores, explicándoles no obstante, que, desde la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras se ha de redactar un Plan Especial para determinar la ubicación exacta del mismo.

Con objeto de explicar todos los pormenores de esta operación, se han mantenido varias reuniones entre representantes del IMV y los vecinos del bloque, en las que este Organismo ha informado de todos los extremos de la operación, y que una vez se produzca la actuación por parte de ADIF, tendrán que ser realojados transitoriamente en viviendas o bien que el Instituto Municipal de la Vivienda les ofrezca de las que queden pendientes de adjudicar en régimen de alquiler en la 3ª Fase de la Barriada de García Grana o en otro sector, o bien, en viviendas que ellos mismos busquen en el mercado inmobiliario en régimen de alquiler para lo cual se ha destinado una partida consistente en 350 € por vecino/mes. Asimismo, los vecinos han expuesto cuáles son sus reivindicaciones, habiendo expresado claramente la mayoría su deseo de permanecer realojados en una zona próxima a su lugar de residencia actual, ya que la mayoría de ellos se dedican a la pesca y es éste su medio de vida, además de contar, las personas mayores, con familiares en este entorno que le dan confianza y seguridad, por lo que rechazan frontalmente ser reubicados en otras zonas de la ciudad.

A la vista de las peticiones formuladas por los vecinos, y dadas las situaciones socio-económico laborales de los residentes del bloque antes descrita, y a fin de determinar las preferencias de los



vecinos, durante el presente mes de marzo de 2012, han comparecido todos los vecinos del Bloque, manifestando que:

- 30 Familias quieren ser realojadas en una vivienda libre de alquiler, hasta la adjudicación de una vivienda definitiva en la zona de su residencia actual.
- 1 Familia prefiere que se le adjudique una vivienda protegida de alquiler, con carácter definitivo.
- 2 Familias prefieren una vivienda en alquiler, en la nueva fase García Grana (R5), con carácter definitivo.
- 3 Familias manifiestan ser realojadas en una vivienda de García Grana (R5), con carácter transitorio hasta la adjudicación de una vivienda definitiva en la zona de su residencia actual.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

PRIMERO: REALOJAMIENTO Y RETORNO

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, en su Disposición adicional undécima. Realojamiento y retorno, establece que:

En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, deberá garantizarse el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

Según el Plan General de Ordenación Urbana en sus fichas de ámbito de planeamiento de desarrollo y gestión (SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"), el objetivo principal es la correcta y definitiva integración urbana de este ámbito semi consolidado que actualmente presenta graves carencias y espacios vulnerables e inseguros debido al paso a nivel del ferrocarril del puerto, debido a la voluntad de la administración responsable de esta infraestructura de soterrar el tramo comprendido entre la estación central y la entrada al puerto.

SEGUNDO: AYUDAS DIRECTAS AL REALOJO

1.-El artículo 22 de la LGS dedicado al procedimiento de concesión de subvenciones establece :

Podrán concederse de forma directa las siguientes subvenciones:

a) Las previstas nominativamente en los Presupuestos Generales del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales, en los términos recogidos en los convenios y en la normativa reguladora de estas subvenciones.

b) Aquellos cuyo otorgamiento o cuantía vengan impuesto a la Administración por una norma de rango legal, que seguirán el procedimiento de concesión que les resulte de aplicación de acuerdo con su propia normativa.

c) Con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social, económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública.

2.- La Base 26ª del Presupuesto aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, para el ejercicio de 2012, sobre la percepción de subvenciones y transferencias, establece que las subvenciones, ayudas y transferencias que se tramiten con cargo al Presupuesto del Instituto se tramitarán de acuerdo a lo regulado por la Ley 38/2003 general de subvenciones, Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Subvenciones y la adaptación a las misma que pueda efectuarse en las correspondientes ordenanzas específicas.

Las subvenciones recogidas en el capítulo 4 de gastos bajo la rúbrica de "TRANSFERENCIAS CORRIENTES A FAMILIAS" serán aprobadas:



Por el Sr. PRESIDENTE o CONCEJAL/A DELEGADO/A:

- a) *Cuando se trate de subvenciones aprobadas previamente y de forma genérica por el Consejo Rector.*
- b) *Cuando se trate de subvenciones de alquiler facilitadas a familias afectadas por traslado o realojo por actuaciones urbanísticas de planes de vivienda y cuando se traten de ayudas a familias en riesgo de exclusión social, declarados por informes de los Servicios Sociales Municipales.*

Que el pago de la subvención se efectuará previa justificación de la totalidad de los gastos realizados, de conformidad con el artículo 34.3 de la Ley General de Subvenciones.

TERCERO: ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

El artículo 9.1, del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, viene a establecer que " 1- Salvo las excepciones reguladas en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma, la adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales,...".

El artículo 13. 1, del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, (modificado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía), establece,

"Artículo 13. Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

1. Se exceptuarán de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, las siguientes:

- a) *Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas".*

A continuación tuvo lugar un debate que se omite en la presente y del que quedará constancia en la correspondiente acta de la sesión.

Asimismo, consta informe de la Intervención General de fecha 24 de abril de 2012.

A la vista de cuanto antecede el Consejo Rector por unanimidad de los Sres. miembros asistentes a la votación del presente punto, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

Primero.- Que la actuación de realojo del Edificio de Pescadores, se lleve a cabo de conformidad con las siguientes especificaciones:

Podrán ser adjudicatarios de viviendas protegidas o beneficiarios de subvenciones, los titulares de las unidades familiares actuales en quienes concurren, los siguientes requisitos:

1. Cumplir los requisitos establecidos en la legislación vigente para ser adjudicatarios de una vivienda protegida.
2. No tener deudas pendientes en concepto de alquiler





3. Residir habitual y permanentemente todos los miembros de la unidad familiar solicitante al menos con una antigüedad de 15 años en el edificio Pescadores, salvo que se acredite otra relación arrendaticia.
4. Reunir los requisitos para ser beneficiarios de subvenciones.

Segundo.- Acordar que el realojo de las 36 familias residentes en el Edificio Pescadores, sito en C/ López Pinto, nº 29, se realice de la siguiente forma:

1. Abonar la ayuda correspondiente de 350 euros mensuales, a 30 familias hasta tanto sean realojadas definitivamente en el edificio de 82 viviendas de VPO previsto en el PGOU.
2. Adjudicar transitoriamente a 3 familias una vivienda en García Grana (R5), hasta la adjudicación de una vivienda definitiva en la zona de su residencia actual.
3. Adjudicar definitivamente a 2 familias una vivienda en la nueva fase García Grana (R5), con carácter definitivo.
4. Adjudicar definitivamente a 1 familia una vivienda protegida de alquiler, con carácter definitivo.

Tercero.- Que el importe de las subvenciones que asciende, para el ejercicio presupuestario 2012, a la cantidad de 89.600 €, OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS EUROS, se impute a la partida Presupuestaria 00.48900, del capítulo IV del presupuesto del IMV aprobado para el año 2012, y para los siguientes ejercicios, hasta tanto se produzca el realojo definitivo, sea fiscalizado anualmente el importe correspondiente a 134.400 €, al amparo del art. 22. 2 c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Cuarto.- Exonerar, por motivos de índole social, a los beneficiarios de las ayudas económicas de justificar su situación tributaria y frente a la seguridad social conforme a lo dispuesto en la Base Nº 26 de la Ejecución del Presupuesto del Instituto Municipal de la Vivienda para el ejercicio de 2012.

Quinto.- Que una vez se proceda al realojo de las 36 familias, se cedan los terrenos a ADIF en base Al proyecto constructivo denominado “Supresión de pasos a nivel de las calles Héroe de Sostoa, Ayala, López Pinto y Paseo Antonio Machado en Málaga. Soterramiento del acceso ferroviario al puerto de Málaga”.

**Cumplase lo acordado por el
Consejo Rector.
EL ALCALDE-PRESIDENTE, P.D.**



**DOY FE:
EL SECRETARIO-DELEGADO**

