

SERVICIO DE ATENCIÓN FRENTE A DESAHUCIOS

**PROGRAMA MUNICIPAL DE ACTUACIÓN
FRENTE A SITUACIONES DE DESPOSESIÓN DE
VIVIENDA**

ÁREA DE VIVIENDA-OAL VIVIENDAS MUNICIPALES DE BILBAO-ÁREA DE ACCIÓN SOCIAL

Tabla de contenido

1	INTRODUCCIÓN	3
2	OBJETO Y PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN	4
3	MARCO SUBJETIVO DE ACTUACIÓN: PERSONAS EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD	5
4	RECURSOS Y ACTUACIONES EXISTENTES	7
4.1	ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y LA COMUNIDAD AUTONOMA DEL PAIS VASCO. ..	7
4.1.1	Código de Buenas Prácticas de entidades financieras: reestructuración, quita y dación en pago.	7
4.1.2	Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.....	9
4.1.3	Medidas en la CAPV.	10
4.2	OAL VIVIENDAS MUNICIPALES	11
4.2.1	Medidas Recogidas en el Reglamento General	11
4.2.2	Reserva de un cupo de 40 viviendas para hacer frente a situaciones inminentes derivadas del sobreendeudamiento.....	12
4.3	ACTUACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES.....	14
4.3.1	Acompañamiento social.	14
4.3.2	Ayudas de Emergencia Social.....	14
4.3.3	Ayudas económicas municipales no periódicas.	15
4.3.4	Servicio de acompañamiento socioeducativo.....	15
5	MEDIDAS COMPLEMENTARIAS FRENTE A LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL SOBREVENIDA... 16	
5.1	PROCESO/PROTOCOLO DE DIAGNÓSTICO DE RIESGO DE DESPOSESIÓN Y ACTUACIÓN FRENTE A LANZAMIENTOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN ENTRE ACCIÓN SOCIAL Y VIVIENDAS MUNICIPALES DE BILBAO.	16
5.2	SERVICIO DE PREDIAGNÓSTICO Y ORIENTACIÓN JURÍDICA frente a situaciones de desposesión, de apoyo a usuarios/as y Trabajo Social.....	17
5.3	GUÍA DE RECURSOS EN MATERIA DE VIVIENDA: con especial atención a las situaciones de desposesión de vivienda.	17
5.4	SENSIBILIZACIÓN Y FORMACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA: actuación con entidades del tercer sector, y Centros de Distrito.....	17
5.5	SERVICIO DE INTERMEDIACIÓN DE VIVIENDA PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD: establecerá un mecanismo de colaboración con agentes inmobiliarios y resto de entidades públicas para cubrir con seguros y garantías complementarias en el apoyo a la suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda en alquiler.	17
5.6	DESARROLLO DEL OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN BILBAO, que permita la consulta, la documentación y la información de indicadores de gestión de vivienda en la ciudad.	18
5.7	COORDINACIÓN FRENTE A SITUACIONES DE DESAHUCIOS INSTITUCIONALES.	18

5.8	DETECCIÓN PRECOZ EN COLABORACIÓN CON ÓRGANOS JURISDICCIONALES Y ENTIDADES SOCIALES	18
5.9	CONVENIO DE COLABORACIÓN CON COLEGIO DE ABOGADOS Y ENTIDADES DEL TERCER SECTOR.	19
5.10	MESA DE COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL.....	19
6	SERVICIO DE ATENCIÓN FRENTE A DESAHUCIOS.....	20

ANEXOS

- Flujograma de procesos.
- Sistematización de situaciones y recursos.
- Guía de recursos en materia de vivienda.
- Diseño del Observatorio de Vivienda.

1 INTRODUCCIÓN

La situación de crisis económica y de empleo que vivimos desde 2008, agravada en 2020 por la pandemia, se manifiesta con especial virulencia en la pérdida de la vivienda como consecuencia de los desahucios. El presente documento se hace eco de la necesaria respuesta social e institucional para evitar la exclusión residencial en situaciones de especial vulnerabilidad, según viene definida y categorizada en la normativa vigente.

En el mismo, se ordenan los recursos públicos existentes y se adoptan medidas complementarias, con el ánimo de responder a las diferentes situaciones y las posibles respuestas que en cada supuesto concreto se puedan aportar, sobre un servicio de atención frente a desahucios que, sin constituir una estructura orgánica nueva, permita coordinar la actuación de Acción Social y Viviendas Municipales de Bilbao, quienes detentan las competencias en materia de vivienda e intervención social.

El análisis de los indicadores asociados a la problemática refiere un contexto diferente al de otras grandes ciudades del Estado, incluso a municipios del Territorio Histórico de Bizkaia, lo que no es obstáculo para que se aborden de forma integrada respuestas a los casos que se presenten con el objetivo de eludir el riesgo de exclusión y los gravísimos efectos sociales de los lanzamientos.

Son muchas las tensiones que se ciernen sobre la gestión de la vivienda como elemento de integración social, bastando al efecto poner de manifiesto los conflictos de intereses frente a los demandantes de vivienda inscritos, la problemática del sinhogarismo o determinados colectivos de atención preferente, o incluso la sostenibilidad del parque público de vivienda forzado a efectuar reclamaciones de renta.

El Servicio de Atención Frente a desahucios es un instrumento de actuación esencialmente preventivo para evitar la exclusión social por la pérdida de la vivienda, consecuencia de un desahucio por falta de pago de la renta o derivado de ejecución hipotecaria, en consonancia con la legislación vigente.

2 OBJETO Y PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

El objeto es definir la estrategia del Ayuntamiento de Bilbao para actuar de forma coordinada entre los servicios sociales municipales y el OAL Viviendas Municipales, a fin de dar respuesta a las posibles situaciones de exclusión residencial originadas por la desposesión judicial de vivienda.

Se contemplan las situaciones de pérdida/desposesión judicial de vivienda por ejecución hipotecaria, así como las situaciones de desahucio por falta de pago de las rentas u otras situaciones asimilables.

El Ayuntamiento de Bilbao ofrece así a la ciudadanía un apoyo eficaz a personas y familias en las situaciones descritas, siempre dentro de su marco competencial en los ámbitos de vivienda y servicios sociales y en coherencia con los recursos disponibles.

La estrategia municipal que aquí se establece tiene un carácter complementario y subsidiario respecto a las medidas adoptadas por la Administración General del Estado¹ y la Administración de la CAPV².

Sobre dichos antecedentes, son principios de actuación de la estrategia municipal:

- Actuación sobre metodología de trabajo: que aborde la prevención (detección de situaciones de riesgo en colaboración con entidades públicas y privadas), que realice un diagnóstico de desposesión (desde lo social, lo legal y los recursos existentes) que permita la derivación, la orientación, la mediación y la intervención.
- Subsidiariedad: que más allá de solapar estrategias, disponga en primer lugar de los recursos públicos y privados existentes.
- Complementariedad: en el sentido de abordar procesos de actuación allí donde los recursos competenciales no cubran las expectativas de las situaciones concretas.
- Integralidad: para favorecer la alternancia o combinación de medidas con resultado final de una posible adjudicación directa de vivienda en situaciones de riesgo de exclusión, o para evitar su pérdida.
- Racionalidad: para permitir que las medidas adoptadas se hallen proporcionadas a la gravedad de las situaciones planteadas, frente a los recursos disponibles, su sostenibilidad en el tiempo, y en relación a la existencia de otras problemáticas, también derivadas de la exclusión residencial, sobre las que se debe garantizar el principio de igualdad (demandantes de vivienda en lista de espera).
- Atención personalizada y continuada. Las personas afectadas recibirán de los diferentes servicios municipales una atención individualizada sobre cada situación y continuada en el tiempo hasta alcanzar la posibilidad de solución de las situaciones planteadas.

¹ Recogidas en Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, el cual recoge como anexo el Código de buenas prácticas de las entidades financieras, de adhesión voluntaria.

² La ley 12/2008, de 5 de diciembre, de Servicios Sociales.

² La Ley 3/2015, de 8 de junio, de Vivienda.

3 MARCO SUBJETIVO DE ACTUACIÓN: PERSONAS EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD.

Se consideran personas en situación de especial vulnerabilidad, a los efectos de aplicación de las medidas adoptadas frente a los desahucios, y de conformidad con la normativa vigente, en concreto el RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la deuda o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- f) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de Igualdad en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.
- g) El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en este RDL.

Deberán concurrir, además de los anteriores supuestos de especial vulnerabilidad, las circunstancias económicas siguientes:

- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, cuatro veces en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral. El límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales y 0,10 veces el IPREM para el resto de familias.

- Que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, de manera que la carga de la deuda sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5. También en el caso de que en dicho periodo hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.
- Que la cuota de deuda resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar (del 40 por cien para las unidades familiares en circunstancias especiales descritas anteriormente).
- Carecer de vivienda en propiedad.
- Unidades familiares en desempleo o con prestaciones públicas agotadas.

En cualquier caso, se considerará la situación de especial vulnerabilidad como un concepto abierto a una interpretación amplia, definida en cualquier otra legislación vigente o cuando así lo considere Acción Social, y en particular, a cualquier persona o familia que se encuentre en situación de necesidad de vivienda por riesgo de pérdida de su residencia habitual, tal y como viene recogido en el artículo 8 de la ley de vivienda:

- Se considera que tienen necesidad de vivienda aquellos que, siendo titulares de su vivienda habitual y encontrándose ésta incurso en un procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria, no puedan hacer frente a los pagos del préstamo hipotecario sin incurrir en riesgo de exclusión social.
- Se considera igualmente que tienen necesidad de vivienda aquellos arrendatarios que no puedan hacer frente a los pagos del arrendamiento sin incurrir en riesgo de exclusión social y que, encontrándose en las mismas circunstancias, sean objeto de desahucio, sin solución habitacional.

4 RECURSOS Y ACTUACIONES EXISTENTES.

4.1 ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO Y LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO.

4.1.1 Código de Buenas Prácticas de entidades financieras: reestructuración, quita y dación en pago.

El Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, incluye como anexo el Código de Buenas Prácticas de las entidades financieras, de adhesión voluntaria.

Aquellas entidades que suscriban el Código de Buenas Prácticas, se someterán un mínimo de dos años a la tutela de las actuaciones derivadas de su vigencia, por parte del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, que publicará semestralmente un informe sobre el cumplimiento de este Código. Las principales novedades que introduce este código: la quita en el principal de la hipoteca con problemas de pago, y la dación en pago como último recurso.

Las medidas, de diferente intensidad, son las siguientes:

4.1.1.1 Reestructuración de la deuda hipotecaria.

Los deudores podrán solicitar a la entidad una reestructuración de su deuda hipotecaria que haga viable su pago, debiendo responder y concretarlo en el plazo de un mes. Ese plan deberá incluir una carencia en la amortización de capital de cinco años, la ampliación del plazo de amortización hasta cuarenta años y la reducción del tipo de interés aplicable a euribor + 0,25 puntos, durante el plazo de carencia. Así mismo, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamos hipotecarios. Podrán solicitar la reestructuración aquellos deudores cuyo procedimiento de ejecución no se haya iniciado.

4.1.1.2 Medidas complementarias, quita en la hipoteca.

Si pese a la refinanciación resulta inviable el pago de la deuda, el deudor podrá solicitar una quita en el capital pendiente de amortización. Se considerará inviable cualquier reestructuración que suponga para la unidad familiar una cuota hipotecaria superior al 50% de sus ingresos.

4.1.1.3 Medidas sustitutivas, la dación en pago como último recurso.

En el caso de que los dos pasos anteriores fracasen, el deudor podrá solicitar la dación en pago de la vivienda. Si la dación en pago se materializa, la entrega de la vivienda cancelará completamente la deuda y las responsabilidades personales del deudor y avalistas.

El deudor hipotecario podrá también permanecer un plazo mínimo de dos años como arrendatario pagando una renta anual equivalente al 3% del importe de la deuda pendiente. Durante dicho plazo, el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por 100. La dación en pago no será aplicable cuando el procedimiento de ejecución haya concluido o si la vivienda está gravada con cargas posteriores.

4.1.1.4 Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 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, podrá solicitar y obtener el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales.

4.1.2 Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Tras la declaración de pandemia internacional por parte de la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020, a causa del COVID-19, se articularon diversas medidas de índole sanitaria y económica para hacer frente a la emergencia planteada.

La vivienda, siempre fundamental para el desarrollo del proyecto vital de las personas, ha adquirido una mayor importancia, si cabe. Es por ello, que con el objetivo de preservar el derecho a una vivienda digna en estas circunstancias tan particulares, se establece en el RDL 11/2020, de 31 de marzo, lo siguiente:

4.1.2.1 Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares sin alternativa habitacional

Se establece en el art. 1 del RDL 11/2020, lo siguiente:

Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 28 de febrero de 2022, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Esta suspensión extraordinaria, requerirá la acreditación por parte de los solicitantes de encontrarse en alguna de las circunstancias de vulnerabilidad recogidas en el propio RDL y la no prevalencia de vulnerabilidad por parte del arrendador.

4.1.2.2 Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

Se establece en el art. 2 del RDL 11/2020, lo siguiente:

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 28 de febrero de 2022, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o

condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

4.1.3 Medidas en la CAPV.

La Ley 3/2015, de 8 de junio, de Vivienda, recoge en su Capítulo II el "Derecho Subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada". Su art. 8 define el concepto de Necesidad de vivienda, contemplando entre otros, aquellos titulares de vivienda habitual que se encuentre incurso en un procedimiento de desahucio, bien por ejecución hipotecaria, bien por imposibilidad de hacer frente a los pagos del arrendamiento, con posibilidad de incurrir en riesgo de exclusión social.

4.2 OAL VIVIENDAS MUNICIPALES

4.2.1 Medidas Recogidas en el Reglamento General

Viviendas Municipales de Bilbao, recoge en el TÍTULO VII de su Reglamento las condiciones y la forma en que se activa el mecanismo extraordinario y directo de asignación de un recurso residencial para situaciones de concurrencia sobrevenida de especial vulnerabilidad o riesgo de exclusión social. Se trata en todo caso de una actuación subsidiaria al agotamiento del resto de recursos públicos existentes.

Se define la carencia sobrevenida de vivienda, como la necesidad inmediata e inaplazable de un recurso residencial, producida por un suceso con el resultado de la desposesión sobrevenida de la vivienda, que legítimamente se venía ocupando. Los supuestos que, entre otros asimilables, pueden activar el procedimiento son los siguientes:

- a) La situación calificada urbanísticamente como infravivienda.
- b) Los supuestos de personas deudoras sin recursos en umbral de exclusión sometidas a la desposesión de la vivienda habitual como consecuencia de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria u otros derechos de crédito con garantía real, incluidas las personas con carácter de fiadoras hipotecarias.
- c) Desahucios por falta de pago de la renta y otras acciones resolutorias propias de los arrendamientos urbanos.
- d) Violencia de género o víctimas de terrorismo que tendrán acceso preferente en los términos de la legislación vigente.
- e) Personas objeto de atención preferente consecuencia de una discapacidad grave de forma sobrevenida.
- f) Condición de víctima atendida por programas específicos de lucha contra cualquier tipo de violencia.
- g) Resoluciones contractuales en arrendamientos de las Disposiciones Transitorias 1ª y 2ª de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos.

La consideración y tramitación de una solicitud de vivienda por el mecanismo de carencia sobrevenida de vivienda, implica el cumplimiento de una serie de requisitos, que se resumen en los siguientes:

- a) Mantener una residencia efectiva acreditada, no inferior a dos años.
- b) Contar con los límites de ingresos exigibles por la legislación de protección pública para el régimen general de vivienda en alquiler e inscrito como demandante de vivienda en el Registro de demandantes.
- c) Carecer de cualquier tipo de propiedad o derecho real sobre bien inmueble.
- d) Una orden de lanzamiento judicial con fecha señalada.

- e) Agotamiento de los recursos públicos existentes derivados de los servicios sociales y/o inexistencia de otro recurso más adecuado, atendiendo a la situación social acreditada.

En el caso de sucesos derivados de desahucios por falta de pago de la renta en arrendamiento urbanos, debemos tener en cuenta además que el lanzamiento no haya sido impulsado por una Administración Pública, el impago de las rentas traiga causa en la situación de crisis económica o en un suceso sobrevenido con resultado de quebranto económico que impida hacer frente a dichos pagos.

- f) Para sucesos derivados de lanzamientos en ejecución hipotecaria u otros derechos de crédito con garantía real, incluidos a las personas con carácter de fiadoras hipotecarias, deberá además concurrir las siguientes circunstancias:
- a. Tratarse de una situación incurso en el ámbito subjetivo de la legislación de protección de deudoras hipotecarias.
 - b. Justificar cualquier proceso de mediación institucional, público o privado, que tendrá carácter preceptivo.
 - c. Se hayan ejercido y agotado las medidas de suspensión de lanzamientos de la legislación de protección de deudoras hipotecarias.
 - d. Se hayan atendido las medidas de orden social, de orientación jurídica y de mediación del Servicio Municipal Frente a Desahucios.

Por causas debidamente justificadas, podrá exonerarse de alguno de los requisitos establecidos, o proceder a su interpretación, más allá del tenor literal de los mismos, mediante informe motivado de la comisión técnica de valoración.

A efectos de considerar la valoración de la petición cursada, el Informe Social deberá contener la información que se corresponda con el modelo normalizado de solicitud, avalado, a petición de Viviendas Municipales, por dos organismos públicos. En todo caso, se entenderá cumplido dicho requisito en aquellos supuestos que la petición de adjudicación por carencia sobrevenida de vivienda venga instada mediante Informe Social normalizado, por un Área del Ayuntamiento de Bilbao.

Por último, en aquellas viviendas sobre las que Viviendas Municipales mantenga el derecho de tanteo o retracto y considere procedente ejercerlo con el objeto de eludir la especulación y situaciones sobrevenidas de vulnerabilidad, podrá suscribir un contrato de arrendamiento con las personas ocupantes legítimas, si con ello se elude la exclusión social.

4.2.2 Reserva de un cupo de 40 viviendas para hacer frente a situaciones inminentes derivadas del sobreendeudamiento.

Con el fin de atender las situaciones de necesidad perentoria e inminente, se crea un cupo permanente de vivienda adscrito a los supuestos de carencia sobrevenida de vivienda con fundamento en las situaciones de desposesión derivadas de sobreendeudamiento.

La caracterización de dicho cupo estable de vivienda del parque municipal adscrito al OAL Viviendas Municipales de Bilbao, deberá en todo caso:

- Respetar la tipología de los/as adjudicatarios/as reservando dentro de la disponibilidad viviendas con capacidad de ocupación diferenciada por número de convivientes.
- Las viviendas deberán representar un reparto homogéneo en los diferentes distritos de Bilbao, para su adjudicación por cercanía a los/as usuarios/as incursos/as en causa de sobreendeudamiento, y con el fin de garantizar la continuidad de la vida ordinaria (Centro de salud, Centro escolar, etc.).
- Las condiciones de ocupación permitirán, en su caso, una ocupación inmediata contando como mínimo con los servicios imprescindibles de cocina y amueblamiento básico.
- Las condiciones contractuales de adjudicación, establecerán una carencia en el pago de la renta de dos mensualidades, o la que en coordinación con los Servicios Sociales de Base se establezca y que contribuya a la reordenación y solvencia económica de los/as afectados/as.
- La tramitación de los expedientes de adjudicación con resolución judicial de ejecución, se tramitarán con la documentación requerida para los expedientes de carencia sobrevenida de vivienda, entre la que se incluirá una declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos.

A mayor abundamiento, tendrán carácter preferente en el cupo de viviendas reservado, las personas que se encuentren en supuestos de especial vulnerabilidad y en especiales circunstancias económicas, definidas en el ámbito subjetivo descrito al cuerpo del presente documento.

Este cupo inicial de viviendas, podrá ser ampliado puntualmente, en el caso de que las circunstancias económicas y sociales así lo aconsejaran.

4.3 ACTUACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES.

Los trabajadores y trabajadoras sociales podrán utilizar, según la valoración realizada, las siguientes prestaciones:

4.3.1 Acompañamiento social.

Se trata de una prestación personalizada y continuada en la que, estableciéndose una relación de ayuda entre profesional y persona afectada, ésta puede mejorar su desenvolvimiento autónomo e integración social.

El acompañamiento social permite a la persona usuaria contrastar su situación, y contar con una persona de referencia a lo largo del proceso para alcanzarlos, que sea capaz de ofrecerle apoyo que puede ser instrumental (información, orientación y mediación para el acceso a recursos y servicios de otros sistemas, así como, a redes de apoyo informal, familia, amistades, comunidad y relación), emocional (reducción del daño, contención, soporte emocional y orientación en situaciones de crisis ...), educativo (adquisición de habilidades para la realización de actividades de la vida diaria y la integración social, modificación de actitudes ...), o relacional (escucha activa, adquisición de habilidades para mantener o establecer relaciones sociales y/o personales, generación de oportunidades para el establecimiento de relaciones).

Este acompañamiento incluye la emisión de informes de vulnerabilidad cuando así fueran requeridos (a efectos de acceder a la coordinación judicial u otros servicios) asistencia para dotarse de recursos públicos existentes (asistencia jurídica gratuita o servicios de mediación o recursos o alojamientos)

4.3.2 Ayudas de Emergencia Social.

Las Ayudas de Emergencia Social son prestaciones no periódicas de naturaleza económica destinadas a aquellas personas integradas en una unidad de convivencia, cuyos recursos resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos, de carácter ordinario o extraordinario, necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de exclusión social.

Están dirigidas a personas empadronadas en la Comunidad Autónoma Vasca y en el caso de vivienda son compatibles con la percepción de RGI.

Se tramitarán de acuerdo con los Criterios generales de actuación del Área de Acción Social para la tramitación de las Ayudas de Emergencia Social correspondiente a 2021, aprobados por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Villa, de fecha 24 de febrero de 2021.

4.3.3 Ayudas económicas municipales no periódicas.

Son prestaciones municipales no periódicas de naturaleza económica y subvencional destinadas a aquellas personas del municipio de Bilbao cuyos recursos resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos, de carácter extraordinario, necesarios para prevenir, evitar o paliar situaciones de exclusión social.

Tienen carácter de instrumento de apoyo a la intervención social en general, y en particular, a los procesos para la inclusión social, establecidos mediante el Plan de Atención Personalizado, elaborado por el/la Trabajador/a Social de referencia, en colaboración y con la conformidad de la persona usuaria.

El programa posibilita que los y las profesionales de los servicios sociales municipales puedan proponer situaciones de excepcionalidad de cualquier tipo, bien porque la persona o familia no cumple los requisitos de acceso a los distintos programas, y/o sistemas de protección social, bien porque estos resultan insuficientes o limitados para cubrir la necesidad detectada.

Se tramitarán según lo establecido por el Área de Acción Social en el Programa de ayudas económicas no periódicas.

4.3.4 Servicio de acompañamiento socioeducativo.

Se trata de una intervención de acompañamiento social a familias en procesos de incorporación a la vivienda.

Estas familias carecen de recursos económicos, no tienen apoyo socio-familiar y requieren de un apoyo profesional de carácter socioeducativo para alcanzar las cotas de autonomía necesarias que les permitan transitar a modelos de alojamientos no tutelados. De esta manera se apoyan procesos de inclusión social que requieren de un apoyo profesional de baja intensidad, de mantenimiento de capacidades para la vida autónoma en un entorno comunitario e inclusivo, tratando de reducir el impacto social y económico.

Sus objetivos son:

- Ofrecer un servicio de intervención socioeducativa de carácter familiar, que puede desarrollarse en el domicilio, en establecimiento hostelero, en el entorno comunitario.
- Que las personas usuarias de este servicio adquieran y desarrollen capacidades (actitudes, aptitudes, conocimientos, pautas de conducta, habilidades) personales, familiares o grupales, que favorezcan su desenvolvimiento autónomo, su inclusión social y la adecuada convivencia en el entorno familiar y social.
- Que las personas, a medio – largo plazo, accedan a recursos residenciales no tutelados, donde puedan continuar con sus procesos de inclusión social.

5 MEDIDAS COMPLEMENTARIAS FRENTE A LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL SOBREVENIDA.

5.1 PROCESO/PROTOCOLO DE DIAGNÓSTICO DE RIESGO DE DESPOSESIÓN Y ACTUACIÓN FRENTE A LANZAMIENTOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN ENTRE ACCIÓN SOCIAL Y VIVIENDAS MUNICIPALES DE BILBAO.

El protocolo orienta las actuaciones de Acción Social y Viviendas Municipales. Incorpora un Flujograma de proceso, una check-list, que permitirá la valoración por grupo de coordinación para la actuación que corresponda, así como, la recogida en un sistema de indicadores.

Bajo los principios de atención personalizada y continuada, la detección y primera atención de situaciones objeto de esta estrategia municipal, puede darse indistintamente en cualquiera de los servicios sociales municipales así como en la sede de Viviendas Municipales, o a instancias de cualquier tercero público o privado que detecte situaciones de riesgo. Por lo tanto, realizada la primera valoración del caso, si así se estima conveniente, podrá darse una derivación entre los servicios sociales y el servicio de intervención social de VVMM y viceversa.

Así mismo, los equipos profesionales de ambos servicios estarán disponibles para realizarse mutuamente las consultas telefónicas y telemáticas que precisen.

Las personas que soliciten atención en Viviendas Municipales serán atendidas en el Servicio de Trabajo Social, con el fin de realizar una primera valoración diagnóstica de la situación. De igual modo, facilitarán información, orientación y asesoramiento a través de la realización de un prediagnóstico jurídico, por parte de la asesoría jurídica.

La actuación de Viviendas Municipales, pretende complementar y ampliar las medidas legales ya adoptadas, garantizando a la ciudadanía de Bilbao un recurso habitacional en los supuestos de crisis por sobreendeudamiento o imposibilidad de abono de la renta de alquiler, con resultado de desposesión de la vivienda actual.

La primera valoración diagnóstica incluirá, en todo caso, una exploración sobre los ámbitos social, económico y jurídico en relación a la situación de necesidad que presenta. A partir de esta primera valoración, la trabajadora o trabajador social planteará la pertinencia de una intervención puntual o continuada. Si así lo considera conveniente, podrá derivar a la persona directamente a Viviendas Municipales según el protocolo establecido.

Con objeto de realizar el seguimiento de la actividad, funcionamiento e impacto de la estrategia conjunta descrita en el presente documento, se constituirá una Comisión de Trabajo según las indicaciones establecidas por los Concejales Delegados de las Áreas de Acción Social y Vivienda, que integrará el "Servicio de atención frente a desahucios".

La Comisión de Trabajo estará integrada por el/la Director/a del Área de Acción Social del Ayuntamiento de Bilbao y por el/la directora/a General de Viviendas Municipales, así como por las personas que ambas Direcciones designen.

La comisión se reunirá a instancias de cualquiera de las partes y con la periodicidad que la ejecución del presente convenio requiera.

Se realizará al menos una reunión trimestral en la que se valorarán los casos planteados y las actuaciones llevadas a cabo. Así mismo, se elaborará un informe anual del Servicio, con indicadores de las acciones y su resultado.

5.2 SERVICIO DE PREDIAGNÓSTICO Y ORIENTACIÓN JURÍDICA frente a situaciones de desposesión, de apoyo a usuarios/as y Trabajo Social.

Tres días a la semana (lunes, miércoles y viernes), los servicios jurídicos externos de Viviendas Municipales de Bilbao atenderán, en la sede de Viviendas Municipales, las consultas de los supuestos en los que la problemática social venga derivada de la crisis y pueda afectar o afecte a la vivienda habitual, con el objeto de realizar una primera orientación y derivar en su caso, a cualquiera de los recursos públicos o privados existentes (servicio de mediación, SOJ). Las citas serán realizadas por la propia asesoría jurídica en el plazo de 24 horas desde que se le faciliten los datos por el SMUS o VVMM.

5.3 GUÍA DE RECURSOS EN MATERIA DE VIVIENDA: con especial atención a las situaciones de desposesión de vivienda.

Se editará una guía de recursos en materia de vivienda, en los idiomas más significativos, que permita una orientación rápida de recursos y alternativas de asesoramiento e información.

5.4 SENSIBILIZACIÓN Y FORMACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA: actuación con entidades del tercer sector, y Centros de Distrito.

Se divulgará y formará tanto en los Centros de Distrito Municipal, como a los operadores públicos y privados y tercer sector en materia de vivienda, conforme a una guía de recursos específica.

5.5 SERVICIO DE INTERMEDIACIÓN DE VIVIENDA PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD: establecerá un mecanismo de colaboración con agentes inmobiliarios y resto de entidades públicas para cubrir con seguros y garantías complementarias en el apoyo a la suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda en alquiler.

Se firmará un acuerdo con el Gobierno Vasco para el impulso de los programas Bizigune y ASAP en la ciudad, con el objeto de incrementar la oferta de vivienda social.

5.6 DESARROLLO DEL OBSERVATORIO DE LA VIVIENDA SOCIAL EN BILBAO, que permita la consulta, la documentación y la información de indicadores de gestión de vivienda en la ciudad.

Se procederá a la recopilación de la información existente relativa a la vivienda en la ciudad y a la elaboración de informes específicos que favorezcan el conocimiento de la realidad y la implementación de políticas específicas.

5.7 COORDINACIÓN FRENTE A SITUACIONES DE DESAHUCIOS INSTITUCIONALES.

En las situaciones que originen o se encuentren incursas en desahucios por falta de pago con carácter previo a la acción judicial se adoptarán las siguientes actuaciones:

- Informe de SSB previo al ejercicio de acciones judiciales con indicación de alternativas de recursos, y calificación de situación de endeudamiento por causas sobrevenidas.
- Sustitución, de Viviendas Municipales, en el cobro de las rentas con cargo a recursos públicos.

En todo caso, en las situaciones subjetivas que originarían la adjudicación de una vivienda por el mecanismo de carencia sobrevenida de vivienda derivado de la desposesión judicial como consecuencia de la crisis, se arbitrará una declaración de insostenibilidad del arrendamiento con ofrecimiento de alternativas residenciales adaptadas a la situación.

5.8 DETECCIÓN PRECOZ EN COLABORACIÓN CON ÓRGANOS JURISDICCIONALES Y ENTIDADES SOCIALES

En contacto con los órganos de gobierno judicial en Bilbao, se planteará la posibilidad de mejorar la comunicación de las actuaciones de desposesión que tengan entrada en los órganos jurisdiccionales con los servicios sociales municipales y el propio SMFD constituido como oficina, con el fin de contactar y abordar preventivamente las situaciones que se pudieran originar. La coordinación alcanzará al tipo de respuesta y actuaciones de seguimientos de los supuestos de desposesión con carácter previo al lanzamiento.

Así mismo, es fundamental contar con las entidades que están más a pie de calle, para la detección precoz de situaciones con altas probabilidades de desembocar en procesos de desposesión de vivienda. Se debe valorar además la conveniencia de que estas entidades continúen presentes a lo largo del proceso, si se estima que este acompañamiento pudiera mejorar la situación de las personas implicadas.

Se elaborarán procesos participativos específicos para evaluar periódicamente el servicio.

5.9 CONVENIO DE COLABORACIÓN CON COLEGIO DE ABOGADOS Y ENTIDADES DEL TERCER SECTOR.

Con el fin de facilitar el asesoramiento y la defensa jurídica especializada, se tratará de favorecer que el Colegio de Abogados establezca un turno específico de asistencia para supuestos de desposesión judicial, que pueda atender las situaciones que se deriven desde el ámbito municipal, fomentando la organización de jornadas y actuaciones formativas que permitan desarrollar estrategias de defensa, mediación y orientación sobre diagnóstico personal y derivación a recursos residenciales públicos y privados.

Igualmente, se facilitará la detección y derivación de situaciones de riesgo de exclusión por parte de las entidades del tercer sector.

5.10 MESA DE COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

Se procederá a la creación de una Mesa Institucional con todas las entidades públicas que en algún momento pudieran estar implicadas o pudieran colaborar en la prevención, gestión o solución de los problemas provocados por situaciones de desposesión de vivienda.

6 SERVICIO DE ATENCIÓN FRENTE A DESAHUCIOS.

El órgano mixto entre Acción Social y Viviendas Municipales de seguimiento de la estrategia municipal descrita, se constituye en Servicio Municipal de Bilbao de atención frente a desahucios.

Carece de personalidad jurídica propia distinta de la atribuida a las Administraciones Públicas actuantes, aun cuando externamente tiene asignada la competencia para desarrollo de las medidas contenidas en el presente documento.

Los actos y resoluciones administrativas que emanen del servicio, serán responsabilidad exclusiva de las Áreas de Acción Social y de Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao, sin perjuicio de que en el ámbito de los actos con trascendencia y atribución de Viviendas Municipales, en especial la adjudicación de vivienda, la responsabilidad recaiga sobre sus propios actos.

Borrador de 28 de abril de 2013

ANEXOS

- Flujograma de procesos
- Sistematización de situaciones y recursos.
- Guía de recursos en materia de vivienda.
- Diseño del Observatorio de Vivienda

SERVICIO MUNICIPAL FRENTE A LOS DESAHUCIOS

*Prevención,
Información,
Asesoramiento,
Orientación y Acompañamiento
para la ciudadanía de Bilbao*

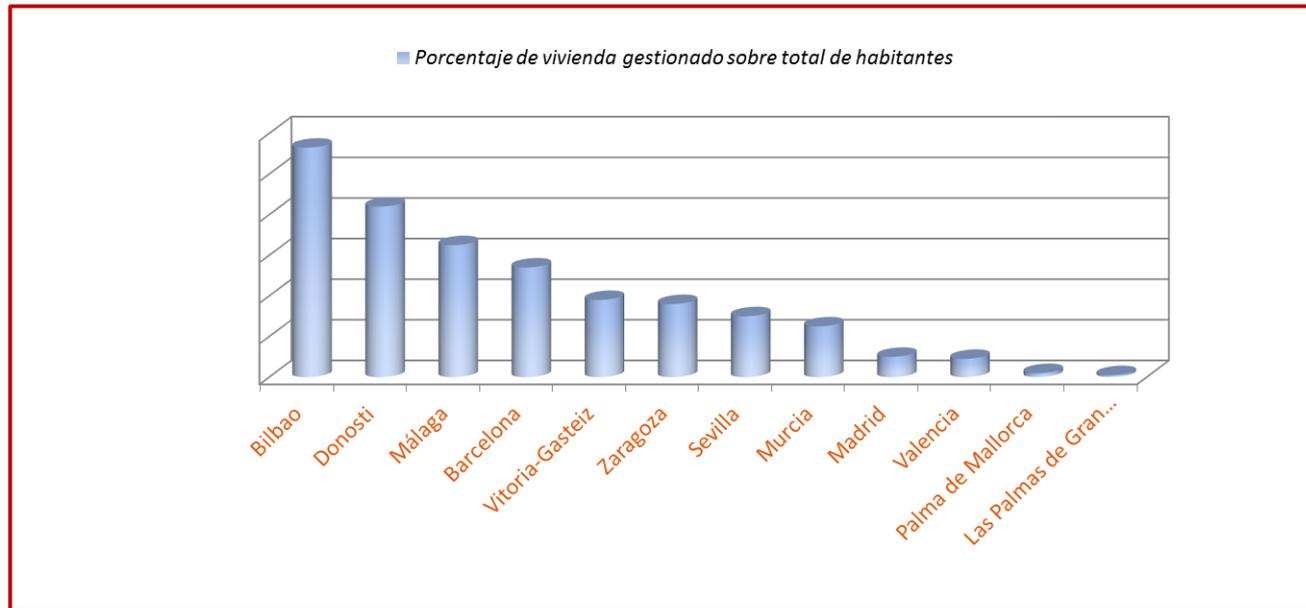


NUESTRO PATRIMONIO, PERSONAS Y RESULTADO

- **OAL**
- **4.202** VIVIENDAS, 86 **ADAS**
 - **893** LOCALES
 - **46** EMPLEADOS/AS
- **113** ADAPTADAS PARA PERSONAS DISCAPACITADAS
- **47,6** AÑOS DE EDAD MEDIA DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO
- **94 %** DE VIVIENDAS ARRENDADAS
- RENTA MEDIA VIVIENDAS: **250-350 €**
- **9.800** DEMANDANTES DE VIVIENDA INSCRITOS EN ETXEBIDE.

- PRESUPUESTO 2023: **27.093.000 €**
- FACTURACIÓN EN RENTAS: **14.596.000 €**
- GASTOS EN REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN: **7.320.000 €**
- **BENEFICIO: 1.150.000 €** SOBRE COSTES DIRECTOS.
- **ENDEUDAMIENTO: 0 €**
- **REMANENTE TESORERÍA: 9 MILLONES €**
- **INDICE MOROSIDAD: 2022: 4,93 %** S/FACTURACIÓN.
- PRESENTES EN **664** COMUNIDADES DE PROPIETARIOS/AS
- **2,5%** POBLACIÓN BILBAO VINCULADA A VVMM. **4,%** PRESUPUESTO MUNICIPAL CONSOLIDADO.

Bilbao cuenta con 346.000 habitantes



1 VIVIENDA MUNICIPAL por cada 88 habitantes en la ciudad de BILBAO

ADJUDICACION DE VIVIENDA

- **Casación por idoneidad.**
 - Cupos y vivienda asequible.
 - Selecciona de la inscripción en Etxebide adjudicatario más adecuado (OPTIMIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO) en función de la renta e ingresos, número de miembros, accesibilidad y antigüedad en el padrón.
- **Petición de Titularidad.**
 - Renovaciones, subrogaciones y cesiones derivadas de crisis de convivencia.
- **Cambio de vivienda.**
 - Accesibilidad.
 - Aumento necesidades familiares.
 - Violencia de género.



Nos enfrentamos a un momento de crisis global socio-económica que afecta a las personas más vulnerables de la sociedad.

Desde el Ayuntamiento de Bilbao entendemos que todas las personas deben tener garantizadas unas condiciones de vida justa y digna, así como su derecho a acceder y disfrutar de una vivienda.

ADJUDICACION DE VIVIENDA

- **Art. 65.- Carencia sobrevenida de vivienda.**

1.- La adjudicación por carencia sobrevenida constituye un mecanismo extraordinario y directo de asignación de un recurso residencial para situaciones de concurrencia sobrevenida de especial vulnerabilidad o riesgo de exclusión social, siendo subsidiario al agotamiento del resto de recursos públicos existentes.

2.- Se define la carencia sobrevenida de vivienda, como la necesidad inmediata e inaplazable de un recurso residencial, producida por un suceso con el resultado de la desposesión sobrevenida de la vivienda, que legítimamente se venía ocupando.

3.- A modo meramente enunciativo, sin perjuicio de la posibilidad de otras situaciones específicas, quedan comprendidas bajo la adjudicación por carencia sobrevenida:

a) La situación calificada urbanísticamente como infravivienda.

b) Los supuestos de personas deudoras sin recursos en umbral de exclusión sometidas a la desposesión de la vivienda habitual como consecuencia de lanzamiento derivado de ejecución hipotecaria u otros derechos de crédito con garantía real, incluidas las personas con carácter de fiadoras hipotecarias.

c) Desahucios por falta de pago de la renta y otras acciones resolutorias propias de los arrendamientos urbanos.

d) Violencia de género o víctimas de terrorismo que tendrán acceso preferente en los términos de la legislación vigente.

e) Personas objeto de atención preferente consecuencia de una discapacidad grave de forma sobrevenida.

f) Condición de víctima atendida por programas específicos de lucha contra cualquier tipo de violencia.

g) Resoluciones contractuales en arrendamientos de las Disposiciones Transitorias 1ª y 2ª de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos.

APROBADO POR CONSEJO DE DIRECCION DE VIVIENDAS MUNICIPALES DE BILBAO, para:

- **EVITAR** la exclusión residencial en situaciones de especial vulnerabilidad
- **COORDINAR** la actuación del Área de Acción Social y Vivienda, y Viviendas Municipales de Bilbao:

1. MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE VVMM: MECANISMO DE ADJUDICACION POR CARENCIA SOBREVENIDA DE VIVIENDA.

2. MEDIDAS FRENTE A LOS DESAHUCIOS:

- **Adhesión al Fondo Social de Vivienda**
- Publicación de una **Guía de Recursos** en materia de vivienda,
- **Actuaciones con Entidades del Tercer Sector** y Centros de Distrito,
- **Observatorio** de la Vivienda Social en Bilbao.
- Creación de un **nuevo Servicio de Intermediación de Vivienda** para Personas En Riesgo de Exclusión Social.
- **Coordinación con órganos jurisdiccionales**
- **Servicio Frente a los Desahucios**





NUESTRA RESPUESTA



SERVICIO MUNICIPAL DE BILBAO FRENTE A LOS DESAHUCIOS

- **Mixto**, sin añadir más plantilla ni recursos
 - **Subsidiario** de recursos públicos
- **Sin duplicidades**, y en coordinación con:

1. Servicio de Intermediación del Gobierno Vasco con entidades financieras

2. Servicio de Orientación jurídica gratuita del Colegio de Abogados/as



Si fracaso = Adjudicación de Vivienda



¿QUE NOS OFRECE EL SERVICIO MUNICIPAL DE BILBAO FRENTE A LOS DESAHUCIOS?

Prevención, Información, Asesoramiento, Orientación y Acompañamiento para la ciudadanía de Bilbao

1. Servicio de **Prediagnóstico y Orientación Jurídica** frente a situaciones de desposesión, de apoyo a usuarios/as y Trabajo Social.
2. Servicio de **Intermediación** de vivienda social para personas en riesgo de exclusión social.
3. **Ayudas** de los Programas de Acción Social.
4. **Adjudicación** de vivienda social **por carencia sobrevenida.**



OBJETO

Con la puesta en marcha del **Servicio Municipal de Bilbao frente a los Desahucios** tenemos vocación de garantizar a la ciudadanía de Bilbao el acceso y disfrute de una vivienda social digna, en los supuestos de crisis por sobreendeudamiento con resultado de deposición de la vivienda habitual, en estos momentos de crisis socio-económica global.

¿QUÉ CASOS PODEMOS ABORDAR?

El Servicio Municipal de Bilbao frente a los Desahucios cuenta con:

1. Medidas frente a los deudores hipotecarios.
2. Medidas frente a las personas afectadas por desahucios por falta de pago de la renta , que cuenten con 5 años de empadronamiento.
3. Otras situaciones asimilables.



¿A QUIENES VA DESTINADA LA AYUDA?

El Servicio Municipal de Bilbao frente a los Desahucios se dirige a todas aquellas personas y familias que pertenezcan a un colectivo en situación de especial vulnerabilidad:



- **Familia numerosa**, de conformidad con la legislación vigente.
- Unidad familiar **monoparental/marental** con dos hijos a cargo.
- Unidad familiar de la que forme parte un **menor de tres años**.
- Unidad familiar en la que alguna de sus miembros tenga declarada **discapacidad superior al 33** por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- Unidad familiar que se encuentre en situación de **desempleo** y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la deuda o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de **discapacidad, dependencia, enfermedad grave** que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- Unidad familiar en que exista una víctima de **violencia de género**, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyan su domicilio habitual.

NO EXCLUSIVAMENTE

¿QUÉ CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS SE DEBEN DAR?

Para que dicha preferencia sea de aplicación para Servicio Municipal de Bilbao frente a los Desahucios, deberán concurrir además de los supuestos de especial vulnerabilidad que acabamos de señalar, **las circunstancias económicas siguientes:**

1. Que el **conjunto de los ingresos** de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
2. Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una **alteración significativa de sus circunstancias económicas**, como consecuencia de la crisis económica, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, cuando en los últimos 4 años, la carga de la deuda sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
3. Que la **cuota de deuda resulte superior al 60 por cien de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
4. **Carecer de vivienda** en propiedad o ser objeto de lanzamiento sobre la única vivienda disponible.



Indicadores de Gestión

MEDIDA	INDICADORES A 31 DE DICIEMBRE DE 2022						
<p>Medidas frente a los deudores hipotecarios sin recursos residentes al menos con dos años de antigüedad en Bilbao.</p> <p>1.- Interpretar y calificar de forma automática como incurso en carencia sobrevenida de vivienda a las unidades convivenciales objeto de lanzamiento por desahucio por impago de préstamo hipotecario.</p> <p>2.- Extender a los fiadores hipotecarios o no cuya deuda no traiga causa en la adquisición de vivienda habitual, en las medidas anti desahucio.</p> <p>3.- Ejercer en todo caso los derechos de adquisición preferente a favor del OAL Viviendas Municipales de Bilbao.</p>							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
SMUS	3	1	0	0	0	0	34
SSB	46	54	94	88	105	108	445
VVMM	18	16	16	10	23	12	133
Otros	0	0	0	0	0	0	2
TOTAL	67	71	110	98	128	120	614



Indicadores de Gestión

RÉGIMEN DE TENENCIA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Alquiler	45	50	82	87	114	94	411
Hipoteca	22	21	27	11	14	14	202
TOTAL	67	71	109	98	128	108	613

SITUACION	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Sin deudas	4	0	19	16	20	9	50
Solo deudas	12	14	14	25	18	4	133
Requerimiento de pago	3	4	8	8	5	0	44
Procedimiento Judicial iniciado	14	13	26	20	26	13	126
Fecha de lanzamiento	34	36	42	29	56	17	249
TOTAL	67	67	109	98	125	43	602



Indicadores de Gestión

UNIDAD FAMILIAR CON PERSONAS A CARGO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Si	48	45	75	69	90	69	424
No	9	9	34	29	38	49	151
TOTAL	57	54	109	98	128	118	575

INGRESOS ECONÓMICOS	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Sin ingresos	11	16	26	23	24	27	117
RGI	14	30	40	25	53	48	207
Ingresos propios (trabajo, INEM, pensiones...)	35	22	41	50	51	43	263
Sin dato	7	3	3	0	0	3	27
TOTAL	67	71	110	98	128	121	614



Indicadores de Gestión

ORIENTACIÓN JURÍDICA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Nº de casos derivados a O. Jurídica	23	20	31	114	99	54	380
O. Jurídicas concertadas	44	61	78	84	113	70	450

ACTUACIÓN DE ORIENTACIÓN JURÍDICA	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
O.J. BASICA	42	57	73	81	110	67	423
DERIVACION AL SOJ	21	25	36	39	65	55	215
DERIVACION AL SIGV	3	5	3	1	2	0	46
DERIVACION A CSV	15	33	45	26	40	49	179
DERIVACION A BIZIGUNE	0	0	0	1	0	0	2
OTROS	0	0	0	0	0	0	37
TOTAL	81	120	157	148	217	171	902



Indicadores de Gestión

CSV	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Nº de casos atendidos para CSV	28	41	53	33	62	39	267
Nº de solicitudes de CSV formalizadas	31	43	51	33	69	47	260

ADJUDICACIÓN VIVIENDA CSV	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Si	7	7	19	11	35	21	95
No	24	29	28	18	44	21	135
En trámite							0
TOTAL	31	36	47	29	79	42	230



Servicios Sociales de Base del Ayuntamiento de Bilbao

<p><u>Servicio Social de Base de Basurto-Altamira</u> Dirección: Zankoeta, 1. 48013 Bilbao Teléfono: 94.420.50.58 / 94.420.60.10 Fax: 94.420.52.09 E-mail: ubbasurto@ayto.bilbao.net</p>	<p><u>Servicio Social de Base de Casco Viejo</u> Dirección: Calle Pelota 10 48005 Bilbao Teléfono: 94.415.66.46 / 94.415.69.00 Fax: 94.479.03.31 E-mail: ubcascoviejo@ayto.bilbao.net</p>	<p><u>Servicio Social de Base de Rekalde - Peñaskal</u> Dirección: Travesía de Altube, 6. 1ª planta. 48002 Bilbao Teléfono: 94.410.51.52 Fax: 94.443.52.08 E-mail: ubpenascal@ayto.bilbao.net</p>	<p><u>Servicio social de Base de San Francisco - La Peña</u> Dirección: Calle Mirasol Conde 2 48003 Bilbao Teléfono: 94.416.81.33 / 94.416.88.06 Fax: 94.416.28.52 E-mail: ubsfrancisco@ayto.bilbao.net</p>
<p><u>Servicio Social de Base de Centro - Indautxu</u> Dirección: Paseo Uribitarte 10. 48001 Bilbao. (Entrada por Calle Uribitarte) Teléfono: 94.420.54.60 / 94.420.54.61 Fax: 94.424.13.50 E-mail: ubcentro@ayto.bilbao.net</p>	<p><u>Servicio Social de Base de Deusto-San Ignacio</u> Dirección: Avenida Aguirre Lehendakari 42 48014 Bilbao Teléfono: 94.447.76.54 / 94.447.76.00 Fax: 94.474.77.87 E-mail: ubdeusto@ayto.bilbao.net</p>	<p><u>Servicio Social de Base de Santutxu-Bolueta</u> Dirección: Calle Circo Amateur Del Club Deportivo 2 48004 Bilbao Teléfono: 94.473.47.45 / 94.412.15.15 Fax: 94.412.03.82 E-mail: ubsantutxu@ayto.bilbao.net</p>	<p><u>Servicio Social de Base de Uribarri - Zurbaran</u> Dirección: Calle Castaños 11 48007 Bilbao Teléfono: 94.420.59.60 / 94.420.59.62 Fax: 94.420.52.08 E-mail: uburibarri@ayto.bilbao.net</p>
<p><u>Servicio Social de Base de Irala-San Adrian</u> Dirección: Plaza Jaro de Arana 1 48012 Bilbao Teléfono: 94.421.02.05 / 94.421.96.29 / 94.470.36.88 / 94.421.97.66 Fax: 94.443.93.50 E-mail: ubirala@ayto.bilbao.net</p>	<p><u>Servicio Social de Base de Otxarkoaga-Txurdinaga</u> Dirección: Calle Zizeruena 4 48004 Bilbao Teléfono: 94.473.23.64 / 94.473.23.65 / 94.473.04.94 / 94.473.05.33 Fax: 94.412.42.23 E-mail: ubotxarkoaga@ayto.bilbao.net</p>	<p style="text-align: center;"><u>Servicio Social de Base de Zorroza</u> Dirección: Calle Rojo Hermogenes 1 48013 Bilbao Teléfono: 94.499.56.33 Fax: 94.499.33.92 E-mail: ubzorroza@ayto.bilbao.net</p>	





LLÁMANOS

Acción Social y Vivienda del Ayuntamiento de Bilbao: 94.4701460

Viviendas Municipales de Bilbao: 94.413.24.00

