

## Protocolo de actuación y gestión de permutas de Emvisesa.

### 1. OBJETO DEL PROTOCOLO.

Los objetivos de este protocolo son:

1.- El establecimiento de unas **normas de actuación** en relación a las solicitudes efectuadas por **arrendatarios de viviendas propiedad de Emvisesa o gestionadas por esta**, en las que solicitan cambio de las viviendas que ocupan, creándose una **Bolsa de Permutas** donde se incorporarán dichas solicitudes, siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos en este protocolo.

Asimismo, se establece el procedimiento por el que se han de tramitar dichas permutas y las condiciones de las mismas.

2.- El establecimiento de un **procedimiento excepcional para el cambio de vivienda** por una vacante de libre disposición para aquellos inquilinos de viviendas propiedad de Emvisesa o gestionadas por esta, que por determinadas circunstancias acreditadas se vean obligados a cambiar su vivienda.

3.- El establecimiento de un procedimiento para la **adquisición de viviendas en régimen de propiedad** cuando se den en sus propietarios determinadas circunstancias acreditadas que les obliguen a su cesión y reubicación en otras viviendas propiedad de Emvisesa o gestionadas por esta.

### 2. BOLSA DE PERMUTAS.

#### A. Definición. objeto

La Bolsa de Permutas es una herramienta informática incluida en la página web de Emvisesa donde se publicarán los datos básicos de las viviendas propiedad de Emvisesa o gestionadas por esta, cuyos inquilinos necesitan permutarlas por otras también arrendadas, propiedad de Emvisesa o gestionadas por esta.

En dicha Bolsa se hará constar las siguientes características de las viviendas cuya permuta se ofrece:

- Zona y promoción
- Anexos vinculados
- Número de dormitorios
- Renta

Para la publicación de la vivienda que se necesita permutar, los interesados habrán de cumplir los requisitos establecidos en este protocolo y deberán presentar la pertinente solicitud que se adjunta como Anexo I (**Solicitud de Inclusión en la Bolsa de Permutas**), junto con la documentación acreditativa correspondiente.

Una vez verificados el cumplimiento de los requisitos establecidos, se autorizará la publicación por el Jefe de la Sección de Alquileres, con el visto bueno del Coordinador del Área de Gestión.

Las personas interesadas en una permuta con alguna de las viviendas publicadas habrán de solicitar formalmente a Emvisesa la permuta de las dos viviendas en el modelo establecido en el anexo II (**Solicitud de Permuta de Vivienda**), debiendo cumplir asimismo con los requisitos establecidos en este protocolo.

## **B.- Requisitos para la inserción en la Bolsa de Permutas**

Para la inserción en la Bolsa de Permutas, los interesados deben presentar la solicitud que se incluye como Anexo I (**Solicitud de Inclusión en la Bolsa de Permutas**) y cumplir los siguientes requisitos:

- Ser arrendatarios legales de la vivienda.
- Encontrarse al corriente en los pagos de renta y cuotas a la Comunidad, debiendo acreditar esto último.
- Acreditar el cumplimiento de alguna de las causas que han de concurrir para autorizar la permuta.
- Encontrarse inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla.
- No estar aplicándosele en la actualidad el Protocolo de Convivencia ni el Protocolo de Recuperación de Viviendas Vacías.

## **C.- Procedimiento para la permuta.**

Se podrá autorizar el cambio entre viviendas protegidas en régimen de alquiler propiedad de EmviseSA o gestionadas por esta, siempre que la normativa aplicable no lo prohíba y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en el presente protocolo.

### **a).- Motivos para el cambio.**

Los cambios entre viviendas se autorizarán siempre que concurren en ambas unidades solicitantes al menos una de las siguientes circunstancias:

1.- Aumento o disminución de la unidad familiar, siempre y cuando la vivienda resulte insuficiente para albergar a todos los miembros de la unidad de convivencia o exceda en tamaño de la necesidad de la misma, debiendo aportarse certificado de empadronamiento histórico colectivo.

A este respecto se considerará suficiente para una unidad familiar de dos o tres miembros las viviendas de dos dormitorios y las viviendas de tres dormitorios para unidades familiares de cuatro y cinco miembros.

No se considera aumento el originado por el matrimonio o situación análoga de los descendientes del titular, que formarían una nueva unidad familiar independiente de la anterior.

2.- Problemas graves de convivencia: sufrir situaciones de conflictos personales, familiares o vecinales, no imputables a la unidad familiar solicitante del cambio, siempre que hayan dado lugar a la apertura de expediente del protocolo de convivencia de EmviseSA.

3.- Problemas de salud grave de alguno de los miembros de la unidad familiar solicitante, que haga necesario el cambio de vivienda, debido a las características de esta o a la zona en que se encuentra.

4.- Tener movilidad reducida que motive la necesidad urgente de cambio de vivienda, por no encontrarse adaptada la que ocupan.

5.- Renta de alquiler elevada para la situación económico familiar.

6.- Reagrupación familiar: retorno al barrio de origen, cuando sea necesario por motivos de cuidados de descendientes o ascendientes, siempre y cuando quede acreditado que en el barrio de retorno habitan familiares.

#### b).-Requisitos.

Estas circunstancias habrán de quedar acreditadas documentalmente cuando se solicite la inclusión de la vivienda en la Bolsa de Permutas.

Asimismo, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

- 1.- Las dos unidades familiares interesadas habrán de encontrarse al corriente del abono de la renta y cuotas a la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios, haber cumplido las condiciones exigidas contractualmente en cuanto a uso y ocupación, y que no concurra otra causa de resolución de los contratos.
- 2.- Las viviendas objeto de permuta habrán de encontrarse en buen estado de conservación y con los suministros perfectamente contratados. A este respecto se girará visita por los técnicos de Emvisesa para acreditar dicha circunstancia.
- 3.- Cuando se autorice la permuta, los adjudicatarios firmarán un nuevo contrato sobre su nueva vivienda, cuya renta será la que corresponda a esa vivienda en el momento del cambio, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable a la misma.
- 4.- Las dos unidades familiares solicitantes habrán de encontrarse inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla en el momento de solicitar la inserción en la Bolsa de Permutas y deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa de viviendas protegidas para acceder a la vivienda objeto del cambio.

#### c).- Tramitación.

La unidad familiar interesada en cambiar su vivienda por alguna de las publicadas en la Bolsa deberá presentar la solicitud en las oficinas de Emvisesa o por correo electrónico, en el modelo que se acompaña como anexo II (**Solicitud de Permuta de Vivienda**), y acompañado de la documentación preceptiva, debiendo indicarse en la solicitud la referencia de la vivienda o viviendas publicadas de la Bolsa con las que les interesa permutar la suya.

Una vez analizada la solicitud, se dictará resolución autorizando o no la permuta, a propuesta del Jefe de la Sección de Alquileres, que será firmada por el Coordinador del Área de Gestión con el Visto Bueno del Director Gerente, y se comunicará fehacientemente a las dos unidades familiares solicitantes, indicando la fecha en que habrá de procederse a la firma de los nuevos contratos y renuncia a las viviendas de origen.

Los traslados y mudanzas de las viviendas habrán de ser organizadas entre las dos unidades de convivencia, así como los cambios de titularidad de los suministros, sin que Emvisesa deba abonar gasto alguno por dichos conceptos. Dichos traslados deberán realizarse en el plazo máximo de una semana desde la firma de los contratos de arrendamiento.

Las viviendas se permutarán en el estado en que se encuentren, sin que Emvisesa esté obligada a realizar reparación alguna, salvo las que deriven de vicios ocultos o las que deba responder según Ley.

Queda terminantemente prohibido solicitar por parte de una de las unidades familiares de la permuta a la otra cualquier tipo de compensación económica por la misma, pudiendo resolverse dicha permuta y quedar sin efecto en el supuesto de que Emvisesa tenga conocimiento de estos hechos.

### **3. PROCEDIMIENTO EXCEPCIONAL DE CAMBIO.**

#### **B. Definición. objeto**

El procedimiento excepcional de cambio es el mecanismo que se articula para dar solución a las solicitudes de cambio de inquilinos de viviendas propiedad de Emviseisa o gestionadas por esta, cuando se den determinadas circunstancias que justifican el cambio, y no haya sido posible la permuta regulada en el apartado anterior.

En este supuesto se procederá a la adjudicación en régimen de alquiler de una vivienda de libre disposición propiedad de Emviseisa o gestionada por esta, a la familia objeto del procedimiento, e inmediata resolución del contrato de alquiler y entrega de llaves de la que ocupan.

La aplicación de este protocolo a cada caso concreto requerirá de la aprobación de la Comisión Ejecutiva de Emviseisa.

Quedan fuera de la aplicación del mismo aquellos supuestos de cambio de inquilinos especialmente afectados por expedientes de protocolo de convivencia, que serán gestionados por el procedimiento establecido en dicho protocolo.

#### **B.- Requisitos para la aplicación de este procedimiento**

Los interesados deben presentar la solicitud que se incluye como anexo III (**Solicitud de Procedimiento Excepcional de Cambio**), y cumplir los siguientes requisitos:

- Ser arrendatarios legales de la vivienda.
- Encontrarse al corriente en los pagos de renta y cuotas a la Comunidad, debiendo acreditar esto último.
- Acreditar el cumplimiento de alguna de las causas que han de concurrir para autorizar el cambio.
- Encontrarse inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla.
- No haber sido objeto de aplicación del protocolo de convivencia ni del protocolo de recuperación de viviendas vacías.
- No haber podido efectuar permuta a través de la Bolsa de Permutas de Emviseisa, por causas que no les sean imputables, habiendo cumplido con todos los requisitos y el procedimiento para ello.

#### **C.- Procedimiento para el cambio.**

Se podrá autorizar el cambio siempre que la normativa aplicable no lo prohíba y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en el presente protocolo.

##### **a).- Motivos para el cambio.**

El cambio podrá autorizarse siempre que concurra en la unidad solicitante al menos una de las siguientes circunstancias:

1.- Aumento o disminución de la unidad familiar, siempre y cuando la vivienda resulte insuficiente para albergar a todos los miembros de la unidad de convivencia, o exceda en tamaño de la necesidad de la misma.

A este respecto se considerará suficiente para una unidad familiar de dos o tres miembros las viviendas de dos dormitorios y las viviendas de tres dormitorios para unidades familiares de cuatro y cinco miembros.

No se considera aumento el originado por el matrimonio o situación análoga de los descendientes del titular, que formarían una nueva unidad familiar independiente de la anterior.

3.- Problemas de salud grave de alguno de los miembros de la unidad familiar solicitante, que haga necesario el cambio de vivienda, debido a las características de esta o a la zona en que se encuentra.

4.- Tener movilidad reducida que motive la necesidad urgente de cambio de vivienda, por no encontrarse adaptada la que ocupan.

#### b).-Requisitos.

Estas circunstancias habrán de quedar acreditadas documentalmente cuando se solicite el cambio.

Asimismo, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

1.- La unidad familiar solicitante habrá de encontrarse al corriente del abono de la renta y cuotas a la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios, haber cumplido las condiciones exigidas contractualmente en cuanto a uso y ocupación, y que no concurra otra causa de resolución de los contratos.

2.- La vivienda objeto de cambio habrá de encontrarse en buen estado de conservación y con los suministros perfectamente contratados. A este respecto se girará visita por los técnicos de Emvisesa para acreditar dicha circunstancia.

3.- La unidad familiar solicitante ha de haber solicitado la permuta mediante la inclusión en la Bolsa de Permutas de Emvisesa, no habiendo podido efectuar la permuta a través de dicha bolsa. A estos efectos se considerará cumplido este requisito una vez transcurrido seis meses desde su inserción sin que se haya podido efectuar permuta alguna por motivos que no sean imputables a los solicitantes. Se considera imputable al solicitante aquellos casos de rechazo a la permuta gestionada a través de dicha Bolsa.

4.- La unidad familiar solicitante habrá de encontrarse inscrita en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla en el momento de solicitar la inserción en la Bolsa de Permutas y deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa de viviendas protegidas para acceder a la vivienda objeto del cambio.

#### c).- Tramitación.

La unidad familiar interesada en cambiar su vivienda, por imposibilidad de lograrlo a través de la Bolsa de Permutas de Emvisesa deberá presentar la solicitud en las oficinas de Emvisesa o por correo electrónico, en el modelo que se acompaña como anexo III (**Solicitud de Procedimiento Excepcional de Cambio**) y acompañado de la documentación preceptiva.

Una vez analizada la solicitud, y si existe vivienda de libre disposición en régimen de alquiler propiedad de Emvisesa o gestionada por esta que pueda ajustarse a las necesidades de la unidad familiar, se emitirá informe por el Jefe de la Sección de Alquileres, con el Visto Bueno del Coordinador del Área de Gestión, que será comunicada de forma fehaciente a la familia solicitante, que deberá aceptar o rechazar la vivienda ofertada en un plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de recepción de la comunicación. La renuncia a la vivienda ofrecida para el cambio supondrá el archivo del expediente, sin que pueda volver a tramitarse el cambio por este procedimiento por la misma familia y por el mismo motivo. Queda a salvo la posibilidad de que vuelvan a insertarse en la Bolsa de Permutas de Emvisesa.

Una vez aceptada la vivienda, se procederá a pasar el correspondiente informe con el Visto Bueno del Director Gerente, a la Comisión Ejecutiva de Emvisesa, que deberá aprobar la ejecución del cambio.

Una vez aprobado el cambio, se procederá simultáneamente a la firma del contrato de alquiler de la vivienda adjudicada, y a la resolución del contrato de alquiler de la vivienda que ocupa la familia, concediéndose un plazo máximo de siete días para proceder a la mudanza. En los supuestos en que por razones justificadas Emvisesa considere que hay peligro de ocupación de la vivienda que se desaloja, podrá exigir al inquilino que no proceda a desocuparla hasta la fecha de recepción de las llaves.

El traslado y mudanza de la vivienda habrá de ser efectuado por sus propios medios por la unidad familiar solicitante, así como los cambios de titularidad de los suministros, sin que Emvisesa deba abonar gasto alguno por dichos conceptos. La vivienda a la que se trasladan se entregará por Emvisesa en el estado en que se encuentre, sin que esta esté obligada a realizar reparación alguna, salvo las que deriven de vicios ocultos o las que deba responder según Ley.

La renta de arrendamiento será la que corresponda a la vivienda a la que se accede, sin que por ninguna razón pueda mantenerse la misma que se giraba en la vivienda de procedencia. Tanto dicha renta como las condiciones contractuales serán las que correspondan a la promoción de viviendas a la que pertenezca, o en su caso, al régimen de vivienda protegida al que deba asimilarse.

#### **4. ADQUISICION DE VIVIENDA CON REALOJO SIMULTANEO.**

##### **A.- Definición. objeto**

Este procedimiento tiene como finalidad por una parte el incremento del parque social de viviendas de Emvisesa y por otra parte dar una solución habitacional a familias propietarias de viviendas que se encuentren en determinadas condiciones o que por sus características no puedan satisfacer las necesidades habitacionales de aquellas.

En estos supuestos se procederá a la adjudicación en régimen de alquiler o cesión de uso de una vivienda de libre disposición propiedad de Emvisesa o gestionada por esta, a la familia objeto del procedimiento, e inmediata adquisición mediante escritura de compraventa de la vivienda propiedad de los solicitantes, previa autorización de la Comisión Ejecutiva de Emvisesa.

##### **B.- Requisitos para la aplicación de este procedimiento**

Los interesados deben presentar la solicitud que se incluye como anexo IV (Ofrecimiento de Venta con Realajo Simultáneo), y cumplir los siguientes requisitos:

- Ser propietarios legales de la vivienda.
- Acreditar el cumplimiento de alguna de las causas que han de concurrir para la aplicación de este procedimiento.
- La unidad familiar solicitante habrá de encontrarse al corriente del abono de las cuotas a la Comunidad de Propietarios

##### **C.- Procedimiento para el cambio.**

Se podrá autorizar el cambio siempre que la normativa aplicable no prohíba o limite la venta de la vivienda, y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en el presente protocolo.

##### **a).- Supuestos aplicables.**

Pueden ser objeto de aplicación de este procedimiento los siguientes supuestos:

- 1.- Tener movilidad reducida algún miembro de la unidad familiar que motive la necesidad urgente de cambio de vivienda, por no encontrarse adaptada la vivienda de su propiedad.

- 2.- Problemas de salud grave de alguno de los miembros de la unidad familiar solicitante, que haga necesario el cambio de vivienda, debido a las características de esta o a la zona en que se encuentra.
- 3.- Viviendas que se encuentren en condiciones que requieran de reformas urgentes u obras de mantenimiento cuyo coste no pueda ser asumido por los propietarios por su situación económica precaria.
- 4.- Cualquier otro caso en que, atendiendo a las circunstancias personales y económicas de las familias, la Dirección de Emvisesa considere conveniente para satisfacer la necesidad habitacional de la misma.

Estas circunstancias habrán de quedar acreditadas documentalmente cuando se oferte la venta.

#### b).- Tramitación.

La unidad familiar interesada en ofrecer su vivienda en venta deberá presentar la correspondiente solicitud en las oficinas de Emvisesa o por correo electrónico, acompañada de la documentación preceptiva, mediante el impreso que se adjunta como anexo IV (**Ofrecimiento de Venta con Realajo Simultáneo**).

Una vez analizada la solicitud, y si existe vivienda de libre disposición en régimen de alquiler propiedad de Emvisesa o gestionada por esta que pueda ajustarse a las necesidades de la unidad familiar, se emitirá informe por el Coordinador del Area de Gestión, con el Visto Bueno del Director Gerente, que será comunicada de forma fehaciente a la familia solicitante, que deberá aceptar o rechazar la propuesta ofertada en un plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de recepción de la comunicación. La renuncia a la vivienda ofrecida para el realajo o a las condiciones de la compra de su vivienda podrán suponer el archivo del expediente, a decisión del Director Gerente. Las condiciones de la compra y cesión de la vivienda de realajo, así como las contraprestaciones económicas de la operación serán determinadas por la Dirección de Emvisesa.

Una vez aceptada la oferta, se procederá a pasar el correspondiente informe con el Visto Bueno del Director Gerente, a la Comisión Ejecutiva de Emvisesa, que deberá aprobarla.

Una vez aprobada la propuesta de adquisición y realajo, se procederá a la formalización de la escritura de compraventa en las condiciones pactadas, y a la formalización del contrato de arrendamiento o cesión de uso de la vivienda de realajo, concediéndose un plazo máximo de siete días para proceder a la mudanza. En los supuestos en que por razones justificadas Emvisesa considere que hay peligro de ocupación de la vivienda que se desaloja, podrá exigir al inquilino que no proceda a desocuparla hasta la fecha de recepción de las llaves.

El traslado y mudanza de la vivienda habrá de ser efectuado por sus propios medios por la unidad familiar solicitante, así como los cambios de titularidad de los suministros, sin que Emvisesa deba abonar gasto alguno por dichos conceptos. La vivienda a la que se trasladan se entregará por Emvisesa en el estado en que se encuentre, sin que esta esté obligada a realizar reparación alguna, salvo las que deriven de vicios ocultos o las que deba responder según Ley.

En el supuesto de que la vivienda de realajo se encuentre calificada como vivienda protegida, será necesario que la unidad familiar se inscriba en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla, debiendo cumplir todos los requisitos necesarios para ser adjudicatarios de la misma.