

Proyecto de activación del parque de viviendas

PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS ALQUILER Y COMPRAR



DOBLE PROBLEMÁTICA CIUDAD DE SEVILLA

VIVIENDAS VACIAS

- Datos del censo
- Problemática por Distritos

NECESIDAD DE VIVIENDAS HOGARES

- Casos de necesidad por desahucios
- Casos excepcionales Bienestar Social
- Inscritos en el Registro de Demandantes

“Estrategia de ampliación urgente del parque público de viviendas” CA 23/10/2017

1-Programa Nueva Construcción y Rehabilitación de Viviendas.

2-Refuerzo de Viviendas a través del Protocolo de Viviendas Vacías.

3-Permuta Modalidad Realajo Simultáneo.

4-Permuta de Ramón Carande.

5-Programa de Captación de Viviendas Ociosas en Alquiler, y Compra.

“Sevilla Llena. Todos ganamos.”

Captación de viviendas en alquiler y en compra.



Consejo de
Administración
aprueba dos
programas

- “Programa de Captación de Viviendas Privadas Ociosas para el Alquiler”.CA 24/03/2017.
- “Programa de Captación de Viviendas Privadas Ociosas para Compra”. CA 29/12/2017.

Objetivo

Ampliación del Parque Público de Viviendas Gestionados por EMVISESA mediante la creación de una Bolsa de viviendas de Propiedad Privada, que se encuentren vacías, con la finalidad de ser incorporadas al mercado de arrendamiento, mediante la gestión de este por EMVISESA.



Satisfacer necesidades de ciertos colectivos mas necesitados.

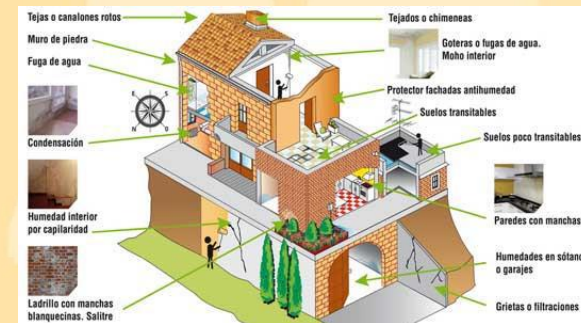
Diferencia: **venta** pasa definitivamente a ser parte del **patrimonio** de EMVISESA, y en **alquiler** sólo es por **3 años**.

Casos de Captación

Propietarios de estas viviendas desearían venderlas pero no disponen de los conocimientos y el tiempo necesario para encontrar un comprador. Falta de asesoramiento en herencias, etc.



La posibilidad de sufrir desperfectos o el temor a no poder recuperarla cuando lo deseen, o al impago, se lo impiden.



Programa de captación de viviendas ociosas en alquiler.

Objetivo: Ampliación del Parque Público de Viviendas Gestionados por EMVISESA mediante la creación de una Bolsa de Viviendas de Propiedad Privada.



- Convertir viviendas vacías en hogares.**
- Reportar Beneficio Económico al Propietario.**
- Darles Finalidad Social.**

Características Principales del Programa

- Existencia de 2 relaciones Jurídicas diferenciadas:



- EMVISESA se convierte en garante del pago al propietario y la devolución de la vivienda en estado de habitabilidad.



Requisitos de las Viviendas.

- **Término municipal de Sevilla. Salvo “zonas saturadas”.**
- **Debe cumplir requisitos legales para ser alquilada como vivienda, LAU, y normativa de VP.**
- **Deben encontrarse vacías, no arrendadas ni ocupadas.**
- **Podrán ser de segunda mano, o de nueva construcción.**
- **No deben haber causada baja en este programa por causas imputables al propietario.**
- **Condiciones básicas de habitabilidad, generales de seguridad PGOU, y Ordenanzas Municipales.**
- **Legalizados los suministros de agua y electricidad, conforme a la normativa vigente.**
- **La cocina y el baño dotados como mínimo con el equipamiento básico para su uso como tales.**
- **Seguro multirriesgo contratado.**
- **Tener como mínimo 2 dormitorios, y 50 m² construidos; para 3 dormitorios 70 metros, para más de 3 dormitorios, a partir de 80 metros.**

Posibles Eventualidades.

¿Qué ocurre si la vivienda no cumple algún requisito?

Una vez que ha solicitado formar parte del Programa, un técnico de EMVISESA concertará una cita con el propietario y se desplazará a la vivienda para comprobar que cumple con todos los requisitos especificados en las Bases del Programa. Si existe alguna deficiencia, contará con un plazo de 15 días para subsanarla.

¿Y si no se dispone del dinero para subsanar las deficiencias que tiene la vivienda que se desea alquilar?

EMVISESA se encargaría de subsanar las deficiencias y le descontaría el importe de las reparaciones de los recibos de alquiler. Máximo de 1 anualidad. (450 €/mes, 5.400 €).



Requisitos de los Propietarios

- Debe ser el dueño de la vivienda.
- Tener el **pleno dominio de la misma**, sin carga o limitación sobre la misma, o contar con la autorización del resto de propietarios en caso de copropiedad, todos deben firmar la solicitud.
- Personas jurídicas, contar con el acuerdo del órgano rector.

En todo caso, deben encontrarse al corriente en el pago de las cuotas a la Comunidad de Propietarios, y resto de obligaciones fiscales, por ejemplo, pago del IBI.



Procedimiento

1-Solicitud. En ella el propietario hará constar el importe que considera debe pagarse por su vivienda, sin que esto sea vinculante para EMVISESA, que establece el máximo de 450 euros. La solicitud acredita a EMVISESA para verificar datos, y autoriza a que los técnicos realicen la visita técnica.

2-Documentación necesaria: DNI titulares, y si personas jurídicas certificado del órgano rector y poderes; nota simple; Certificado Catastro; Certificado de Eficiencia Energética, en caso de no tenerlo puedo hacerlo EMVISESA; empadronamiento negativo; fotocopias facturas suministros; Certificado Comunidad al día.

3-Visita técnica.

4-Informe de los técnicos, favorable o desfavorable.

5-Deficiencias subsanables en 15 días.

6-En el caso de que la vivienda necesite adecuación o arreglo, podrán ser realizados por EMVISESA, descontándose del importe a abonar al propietario, no pudiendo nunca superar el importe de una anualidad.

7-Propuesta de Resolución en el plazo máximo de 3 meses desde la solicitud.

8-Propuesta al propietario, que tiene 15 días para aceptar o rechazar. Negativa, 10 días para alegaciones.

9-Incorporaciones: aprobadas por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA.

Condiciones de la incorporación al programa Cesión a EMVISESA/ Arrendamiento

1-Formalización de la incorporación.

- Contrato EMVISESA y propietario. Derechos y obligaciones de cada uno. Entrega de las llaves y posesión en ese acto.
- Condiciones generales: la Cesión de Uso de la Vivienda a EMVISESA se realiza por un periodo de tres años.
- Contraprestación máxima 450 € mensual, revisable anualmente conforme al índice garantía de competitividad. Abonado directamente por EMVISESA, de manera mensual y será revisable anualmente. La cantidad será establecida por los técnicos de EMVISESA, atendiendo al tamaño, estado y situación de la vivienda, con el máximo indicado.
- Gastos del propietario: cuotas de Comunidad, ordinarias y extraordinarias, el impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), la tasa de entrada de vehículos en su caso y el seguro multirriesgo.
- No se podrán cobrar sobrepagos u otras cantidades por servicios por parte de la propiedad.
- Aceptación expresa del propietario del inquilino propuesto por la *CTV.

Condiciones de la incorporación al programa

2-Arrendamiento:

- Adjudicación en régimen de alquiler por parte de la Comisión Técnica de la Vivienda, atendiendo a los criterios y procedimientos legalmente establecidos y garantizando el cumplimiento de los fines del mismo.
- Contrato: firmado entre EMVISESA y adjudicatario, por plazo de 1 años, prorrogable 2 más según LAU.
- Precio del alquiler renta: determinado por EMVISESA, atendiendo a los gastos asociados a dicha vivienda. Régimen Especial y Alojamientos Protegidos, Plan Actual.
- El Área de Bienestar Social, determinará la renta a abonar por los inquilinos, y la que será abonada directamente por esta área del Ayuntamiento.
- La gestión de las ayudas se hará a través del *Convenio firmado entre EMVISESA y el Ayuntamiento para este fin. (PPR).

Contenido del Contrato

El contrato incluirá que los técnicos de la OMDV, o en quien estos deleguen, podrán acceder a las viviendas a revisar periódicamente el cumplimiento de todas sus obligaciones de conservación, salubridad, etc...

Igualmente firmarán la sujeción al régimen de Comunidad, y al *protocolo de convivencia de viviendas arrendadas por EMVISESA aprobado por el CE en su sesión de fecha 21 de marzo de 2016. Se establece un régimen de sanciones con diferente gravedad según los casos.

Si una vivienda queda vacía, EMVISESA lo comunicará al propietario, y salvo que este manifieste su interés en recuperarla anticipadamente, será de nuevo adjudicada, produciéndose la prórroga de la cesión hasta el tiempo que reste para cumplir los 3 años de arrendamiento. Esto tendrá que aceptarlo el propietario.

Baja en el Programa

1-Solicitud de propietario. Se tendrá en cuenta plazos y normativa de LAU.

2-Incumplimiento de compromisos o requisitos, por el contrato de cesión o por la vivienda.

Es importante indicar que en el contrato entre el inquilino y EMVISESA se establecerá que los técnicos de OMDV podrán verificar cumplimiento de obligaciones.



Resultados

Hasta la fecha:

***14 expedientes:** Desde el mes de julio, se han abierto un total de 14 expedientes, es decir, han entrado más solicitudes pero han tenido que anularse por incumplimiento de alguno de los requisitos exigidos, el más frecuente es que se traten de viviendas protegidas y no cuenten con las preceptivas autorizaciones de la Junta de Andalucía.

***4 viviendas incorporadas:** Actualmente se han incorporado 4 viviendas al Programa, estando ya las mismas arrendadas conforme a lo indicado por la Comisión Técnica de Vivienda.

***Ubicación:** Los barrios a los que corresponden las mismas son en Los Pajaritos, San Lázaro, Tiro de Línea y Cerro del Águila.

*Hay 5 viviendas cuyos contratos de cesión se firmarán en breve.

***Solicitudes:** 70 solicitudes de información entre correos electrónicos, telefónicas y presenciales.

A la vista de estos números, tenemos previsto firmar unos 30 contratos en 2018.

COMPRA Objetivo

Ampliación del parque público de viviendas en propiedad de EMVISESA mediante la adquisición de viviendas de propiedad privada, con la finalidad de ser incorporadas al mercado de arrendamiento. para colectivos especialmente necesitados



Satisfacer necesidades de los colectivos más necesitados.

¿DISPONES DE UNA VIVIENDA VACÍA?

VISITA emvisesa.org
O LLÁMANOS AL 955 476 050



Sevilla Llena

EMVISESA  **NO SO** AYUNTAMIENTO DE SEVILLA **TODOS GANAMOS**



Características del Programa.

- Las viviendas ofertadas no podrán superar la cuantía máxima de 98.000 euros.
- Presupuesto inicial para la actuación: 200.000 €, procedentes de fondos propios de EMVISESA.
- Ampliado con 1.300.000,00 €, según acuerdo del Consejo de Administración de EMVISESA del pasado mes de marzo, en el que se aprobó dotar presupuestariamente el procedimiento de adquisición de viviendas en diferentes barrios del municipio de Sevilla con destino a la ampliación del parque público de viviendas, por importe 1.300.000,00 € procedentes de la enajenación, mediante permuta, de la parcela sita en la Avda. Ramón Carande, Nº 3-B.
- Por tanto, actualmente se dispone de 1.500.000,00 €.
- Procedimiento de contratación de libre concurrencia. Plazo ofertas: 30/1 al 2/4.

Requisitos de la Vivienda.

*A la fecha de la solicitud:

-Las viviendas deben encontrarse en la ciudad de Sevilla, podrán ser de nueva construcción o de segunda mano, estar en buen estado de conservación, habitabilidad y en condiciones para el uso que se le destina. Al igual que el edificio en que se ubiquen, que debe estar constituido en régimen de propiedad horizontal inscrita en el Registro de la Propiedad.

-Podrán ser ofertadas viviendas ocupadas de forma regular (con título) o irregular (sin título), siempre que el máximo de viviendas ocupadas no supere el 20% del total de viviendas ofertadas por un mismo licitador.

-Deben reunir las condiciones de seguridad estructural que establece el (PGOU) y las ordenanzas municipales.

-Superficie mínima construida de 45 m² y un máximo de 140 m².

-Deben tener al menos 1 dormitorio, cocina, salón y un baño con inodoro, lavabo y bañera o ducha.

Falta de Requisitos ¿Qué Ocurre?.

Si la vivienda no cumple los requisitos o precisa de obras de reparaciones o reformas.



Las obras de reparación o reformas no podrán superar el 50% de su valor de tasación con el límite de **25.000 euros**.

Requisitos de la Vivienda.

*En el momento de formalización de escritura pública:

- Al corriente de gastos de comunidad de propietarios, de impuestos y tasas municipales, así como de gastos de suministros (gas, agua y electricidad).
- Certificado de eficiencia energética.
- Libre de cargas y gravámenes e inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de su titular.



Requisitos de los Propietarios

- Personas físicas o jurídicas. En caso de personas jurídicas, con los acuerdos correspondientes de órganos rectores y poderes vigentes.
- Españolas o extranjeras.
- Con plena capacidad jurídica y de obrar según Código Civil sobre la capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para el de compraventa.
- Propietarios de una o varias viviendas en el municipio de Sevilla.
- Los interesados podrán ofertar una o varias viviendas pertenecientes a un mismo o distintos edificios. Incluso podrán ofertar edificios de viviendas completos. Los inmuebles podrán ser de su titularidad o propiedad de un tercero, siempre que cuenten con poder suficiente para disponer de ellos y ofertarlos en el presente procedimiento.

¿QUÉ DOCUMENTOS TIENEN QUE PRESENTAR LOS INTERESADOS?

DOS (2) sobres cerrados y señalados con los números 1 y 2 identificados en su exterior, con indicación de la licitación a la que concurren (denominación del contrato y número de expediente) y firmados por el licitador, o persona que lo represente con indicación del nombre y apellidos y razón social de la empresa.

-Índice, modelo de Solicitud (Anexo I del Pliego), modelo de declaración responsable (Anexos II y III del Pliego), certificación catastral descriptiva y gráfica de la vivienda, con una antigüedad máxima de 3 meses a la fecha de presentación de ofertas, nota simple de la vivienda con una antigüedad máxima de 3 meses a la fecha de presentación de ofertas.

-Poder suficiente en caso de ser inmuebles de tercero.

-Autorización de acceso al inmueble a favor del personal técnico de EMVISESA, para la inspección de la finca cuantas veces estime oportuno

-Declaración responsable relativa la situación jurídica y posesoria de la vivienda, así como de tipología y características de la/s vivienda/s.

En el supuesto de ser titular una persona jurídica, certificado del órgano rector que aprobó el ofrecimiento de la vivienda al programa, y copia de los poderes del representante legal.

¿QUÉ DOCUMENTOS TIENEN QUE PRESENTAR LOS INTERESADOS?

- En caso de estar ocupada de forma regular, copia compulsada del título que habilita o justifica la ocupación, así como copia compulsada de los documentos justificativos de estar al corriente de pago de la renta o canon correspondiente a los tres (3) últimos meses, a fecha de último día del plazo para la presentación de proposiciones. Asimismo, en los títulos que se aporten deberá constar la renuncia expresa del inquilino/ocupante a los derechos de adquisición preferente en la venta del inmueble.
- Podrán ser aportados informes de tasación de los inmuebles construidos, en cuyo caso deberán ser oficiales con una antigüedad máxima de 6 meses a contar desde el fin del plazo de presentación de ofertas.
- Las edificaciones que deban hacer la ITE, y la hayan realizado, podrán aportar copia del certificado.
- Fotografías, planos y cualquier otro documento que aporte información sobre el estado del inmueble que se oferte.
- Oferta Económica a presentar en el sobre.
- Modelo Anexo VII del Pliego, firmado por aquel que tenga facultades (titular de la vivienda o representante).

Procedimiento.

- La adjudicación del contrato de compraventa se realizará mediante procedimiento de contratación regulado en el Pliego aprobado al efecto, recayendo la adjudicación del contrato de compraventa a favor del licitador que presente la proposición más ventajosa, conforme a los criterios de adjudicación previstos en el Pliego.
 - Los inmuebles serán tasados por técnicos de EMVISESA, tasador externo o sociedad de tasación debidamente inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España.
 - Los interesados harán una oferta de venta.
 - Si la vivienda cumple los requisitos y condiciones exigidos por el Pliego, EMVISESA contactará con los interesados para comprobar el estado de las viviendas y proceder a su tasación, se valorará, los técnicos elaborarán un orden de prelación de todas las ofertas admitidas.
 - EMVISESA realizará una contraoferta siguiendo el orden de prelación, que el interesado podrá aceptar o rechazar.
 - Para los casos en los que el crédito sea insuficiente se elaborará una lista de reserva conforme el orden de prelación establecido.
- La inclusión en la lista de reserva no reconoce derecho alguno a favor del licitador.

Resultados

Hasta la Fecha, **2 de abril** plazo de finalización de presentación de ofertas:

***34 licitadores**, de los que 1 es persona jurídica, y 33 personas físicas.

***60 viviendas** aproximadamente.

*Para **convocar la Mesa de Contratación** y proceder a la apertura de el sobre 1, habrá que esperar a recibir 2 sobres que han entrado por Correo. Abierto el primer sobre, habrá que comprobar la documentación, y dar un plazo de 3 días hábiles para subsanaciones o aclaraciones. Posteriormente habrá que proceder a la apertura del sobre 2, y ver la oferta económica. **Tras la tasación** de las viviendas por parte de los **técnicos** de EMVISESA, se **harán las propuestas económicas** correspondientes.

*Toda esta tramitación, dará lugar a que escriuremos en mayor número de viviendas antes del verano.

Muchas Gracias

**NO8DO
EMVISESA**