

**III JORNADAS de *Viviendas Social de Sevilla***



# ***NUEVAS FORMAS DE GESTIÓN DE LAS COMUNIDADES***

**Reyes García-Figueras Fiz  
Responsable del Servicio de  
Comunidades**



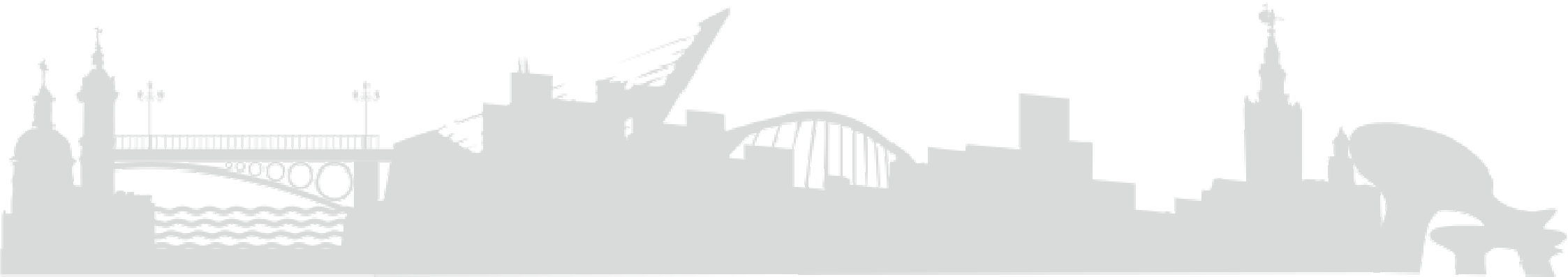
## • **III JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla**



Plan Municipal por el Derecho a una Vivienda Digna, encargado a EMVISESA en el pleno extraordinario del 24 de noviembre de 2015.

-Soporte de los diferentes protocolos y programas aprobados por EMVISESA y para la creación de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda.

-Del análisis del parque de viviendas de EMVISESA , se desprende una desigual situación de las mismas, tanto en su forma de gestión como en su situación de convivencia, mantenimiento e inversiones.



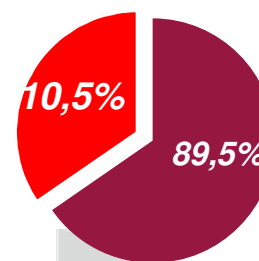
# • III JORNADAS de **Viviendas Social de Sevilla**

## DIAGNÓSTICO ACTUAL DE LAS COMUNIDADES PROPIEDAD DE EMVISESA

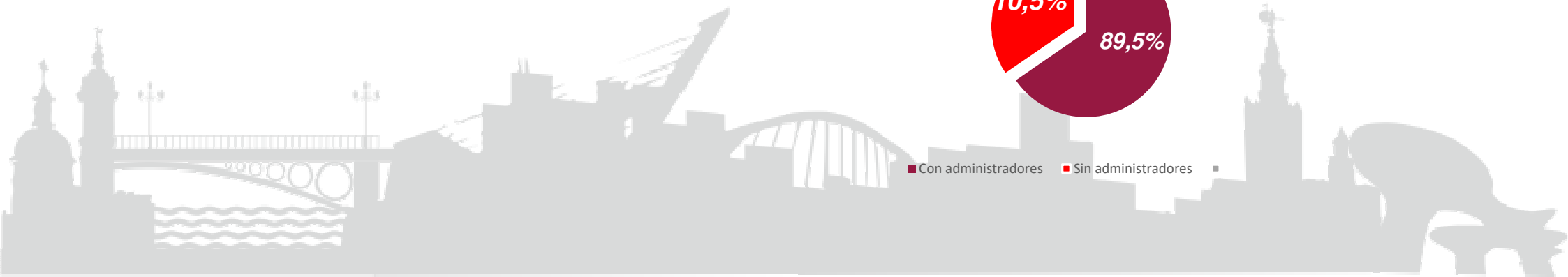
- Nº Total de vvdas en régimen de alquiler: unas 2.800 vvdas.
- Promociones en régimen de alquiler: 26 promociones
- 106 Comunidades de arrendatarios y 19 Intercomunidades

7 promociones sin comunidad constituida

19 promociones con comunidad constituida



■ Con administradores ■ Sin administradores

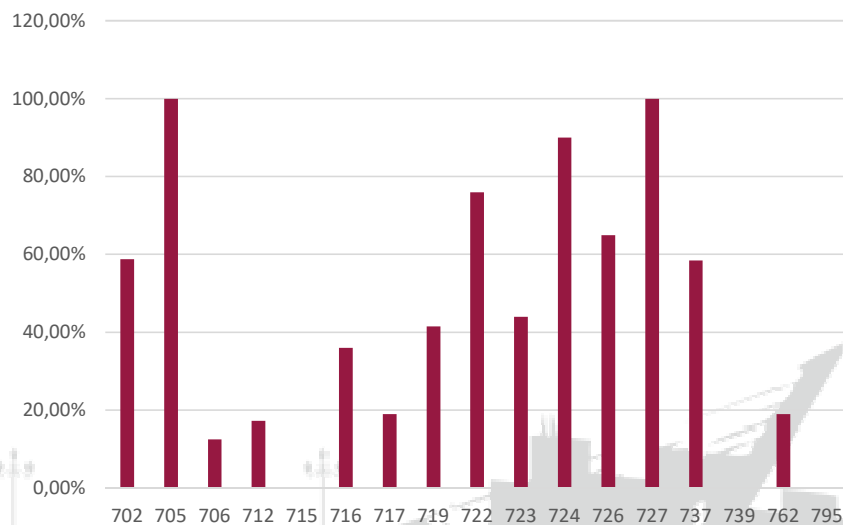


# • III JORNADAS de *Viviendas Social de Sevilla*

## Diagnóstico actual de las Comunidades de Arrendatarios.

PORCENTAJE DE IMPAGOS DE CUOTAS DE COMUNIDAD POR PROMOCIÓN

% IMPAGOS DE COMUNIDAD POR PROMOCIÓN

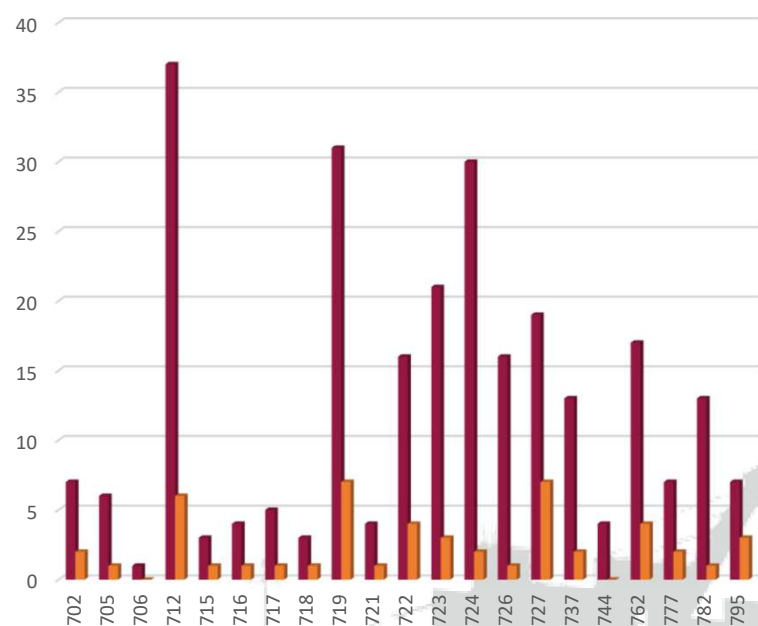


Código	Promoción	Deuda comunidad
702	Manzana C-4	58,80%
705	Modecar	100,00%
706	Ramón y Cajal	12,50%
712	Nuevo Amate	17,27%
715	Manzana 105	0,00%
716	Manzana 106	36,00%
717	Manzana 107	19,00%
719	Manzana P-6	41,50%
722	MC-1.2	76,00%
723	MA-3.1	44,04%
724	Torrelaguna S3-S6	90,00%
726	Avda. Andalucía	65,00%
727	Alberchigo	100,00%
737	A-1 Alamillo	58,47%
739	San Luis 70	0,00%
762	Cros Pirotecnica	19,00%
795	Manzana O-2	0,00%

# • III JORNADAS de *Viviendas Social de Sevilla*

## Diagnóstico actual de las Comunidades de Arrendatarios.

### EXPEDIENTES DE PROBLEMAS DE CONVIVENCIA POR PROMOCIÓN



Promociones	Expedientes abiertos	Expedientes sancionados
702	7	2
705	6	1
706	1	0
712	37	6
715	3	1
716	4	1
717	5	1
718	3	1
719	31	7
721	4	1
722	16	4
723	21	3
724	30	2
726	16	1
727	19	7
737	13	2
744	4	0
762	17	4
777	7	2
782	13	1
795	7	3

• *III JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla*



# **PROTOCOLO PARA LA MEJORA E IGUALDAD DE LAS COMUNIDADES DE ARRENDATARIOS DE EMVISESA**

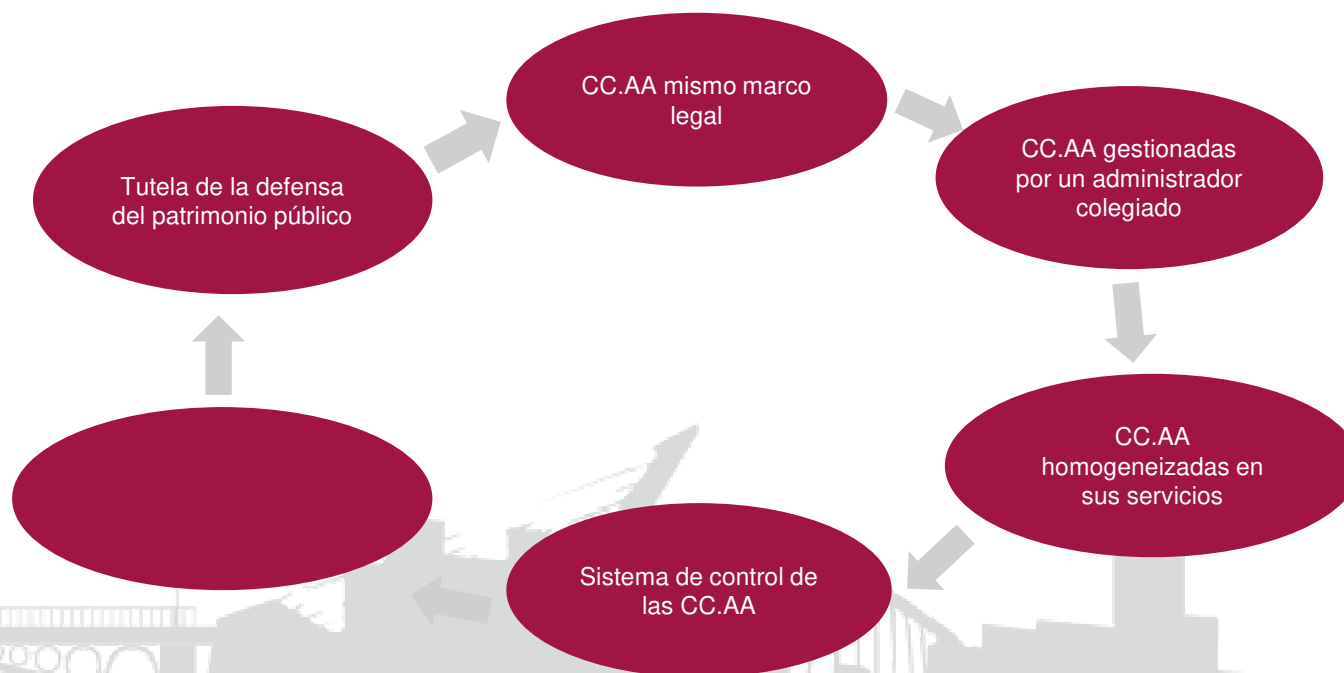
Aprobado por C.E el 18/12/2018



# • **III JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla**

## PROTOCOLO PARA LA NORMALIZACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE ARRENDATARIOS

- **Objetivo:** que todos los inquilinos de EMVISESA tengan los mismos derechos y deberes y reciban los mismos servicios en materia de vivienda.



# • **III JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla**

## PROTOCOLO PARA LA NORMALIZACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE ARRENDATARIOS

- Para todas las promociones cedidas en alquiler y alquiler op.compra.
- Obligatorio para las CC.AA:
  - Adenda al contrato de arrendamiento.
  - Aprobación en Junta de Arrendatarios.

• CC.AA

Protocolo

Estatutos Marcos

Estatutos particulares

- Plazo: 3 meses desde aprobación en Comisión Ejecutiva.





# • III JORNADAS de **Viviendas Social de Sevilla** REQUISITOS DEL ADMINISTRADORES DE FINCAS.



Administrador  
Fincas  
Colegiado



## PROTOSCOLOS EMVISESA

### CARTA DE SERVICIOS DEL COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE SEVILLA

El Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla, se integra en el Consejo Andaluz de Colegios de Administradores de Fincas, considerándose a todos los efectos como una corporación de derecho público, con personalidad jurídica propia y con plena capacidad para el cumplimiento de sus fines. El ámbito territorial del Colegio se extiende a toda la provincia de Sevilla.

Se regirá por las disposiciones legales estatales y autonómicas propias que le afecten, por los Estatutos Generales de la Profesión y por sus Estatutos y Reglamento que se adjuntan.

Son fines esenciales del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla en el ámbito de su competencia la valoración y tutela del ejercicio de la Profesión, su exclusiva representación, la defensa de los derechos e intereses generales de la Profesión así como de los intereses profesionales de sus Colegiados, la elaboración y el control disciplinario y la gestión administrativa de los Colegiados, la elaboración y el control disciplinario y la gestión administrativa de los Colegiados, así como el desarrollo de las actividades que correspondan a los Colegiados en el ejercicio de su profesión. Asimismo, velar por el adecuado nivel de calidad de los servicios profesionales de los Colegiados y asegurar otros que contribuyan al bienestar de la Profesión. Así como velar por la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de los Colegiados.

La gestión del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla consiste en alcanzar la adecuada satisfacción de los intereses generales en relación con el ejercicio de la Profesión de Administrador de Fincas, con especial atención a la defensa de los intereses profesionales de los Colegiados, así como la defensa de los intereses generales de la Profesión y el control disciplinario de los Colegiados, así como el desarrollo de las actividades que correspondan a los Colegiados en el ejercicio de su profesión. Asimismo, velar por el adecuado nivel de calidad de los servicios profesionales de los Colegiados y asegurar otros que contribuyan al bienestar de la Profesión. Así como velar por la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de los Colegiados.

El respeto a la persona y la sanidad, dignidad profesional y ética son valores esenciales e inalienables para el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla.

#### El Servicio que presta el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla:

Organizar actividades y servicios comunes de carácter profesional, cultural, académico, de promoción y estudio de interés para los Colegiados y eventualmente para el resto de la población.

Elaborar y aprobar los presupuestos anuales de ingresos y gastos, así como sus cuentas y liquidaciones.

Establecer y exigir las aportaciones económicas de los Colegiados.

La gestión de todos los recursos disponibles de los Colegiados en el ejercicio libre de la Profesión se hará cuando el Colegio lo solicite libre y expremamente por escrito, a través del Colegio, y en las condiciones que se determinen por lo dispuesto en los propios Estatutos de este Colegio y conforme a la vigente Ley de Colegios Profesionales de Andalucía.

Levar un registro de todos los Colegiados y sociedades profesionales (a las hubiere).

• **III JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla**  
**FUNCIONES DEL ADMINISTRADORES DE FINCAS.**



- Secretario de las Juntas Ordinarias de la Comunidad.
- Control de ingresos y gastos de la Comunidad.
- Custodiar toda la documentación.
- Canal de comunicación entre los inquilinos y EMVISESA.
- [comunidades@emvisesa.org](mailto:comunidades@emvisesa.org)
- Reducir la morosidad.
- Control de consumos de suministros.
- Dar parte de siniestros a las compañías de seguros.



## • **III JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla**

### ***FUNCIONES DEL ADMINISTRADORES DE FINCAS.***



- Mediador de conflictos entre los vecinos.
- Comunicar a EMVISESA las viviendas vacías, subarriendo de viviendas y las ocupaciones ilegales.
- Cumplimiento de la Legislación en materia de Protección de Datos.
- Informar de las distintas ayudas sociales.
- Convocar a EMVISESA a todas las Juntas Ordinarias y Extraordinarias.
- Facilitar las Actas de las Juntas con toda la documentación relevante de la comunidad.
- Elaborar un informe anual de la Comunidad.



## • III JORNADAS de *Viviendas Social de Sevilla*



• **III JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla**  
**COMPROMISOS DE LOS ARRENDATARIOS.**



INTEGRARSE EN LA CC.AA



CONSTITUIRSE LA CC.AA DE LA PROMOCIÓN



RESPETAR LOS ESTATUTOS MARCOS Y LOS PARTICULARES DE LA COMUNIDAD



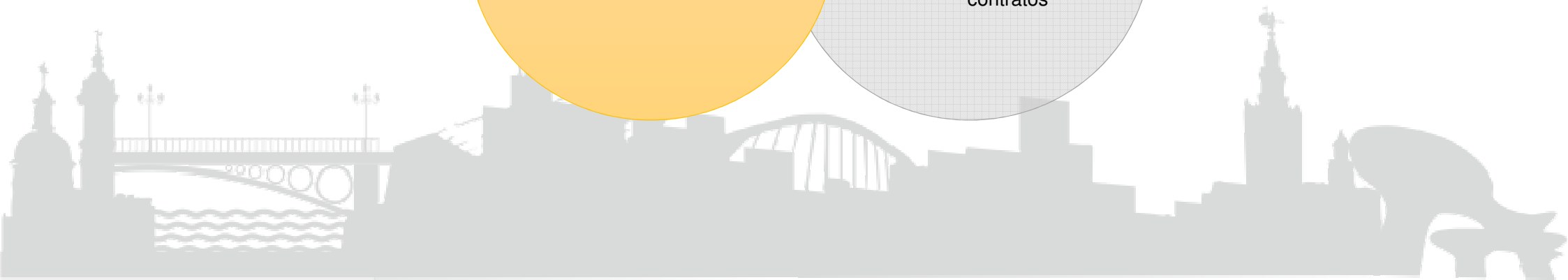
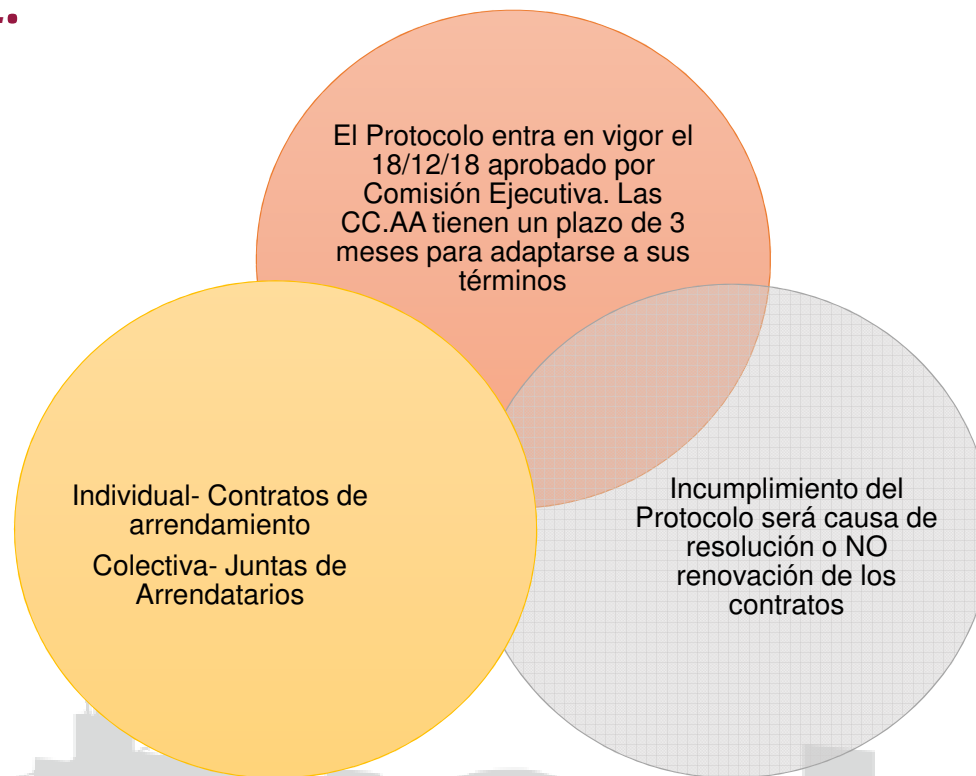
CONTRATAR A UN ADMINISTRADOR DE FINCAS



CESAR AL ADMINISTRADOR QUE NO CUMPLA LOS REQUISITOS Y FUNCIONES DEL PROTOCOLO

# • **III JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla**

## **DISPOSICIÓN FINAL.**



• *III JORNADAS de **Viviendas Social de Sevilla***



**GRACIAS POR SU ATENCIÓN**

