

Nº REGISTRO RESOLUCIÓN:	54/2020
------------------------------------	---------

RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GERENTE DE EMVISESA RELATIVA A LA MODIFICACIÓN DEL PROTOCOLO DE PERMUTAS DE EMVISESA COMO CONSECUENCIA DE LOS EFECTOS DE LA ALERTA SANITARIA COVID 19

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró la situación de pandemia internacional con motivo de la expansión del COVID-19 a nivel mundial y de la crisis sanitaria sin precedentes generada. El 14 de marzo siguiente fue publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (en lo sucesivo también, Real Decreto 463/2020) en todo el territorio nacional, posteriormente prorrogado.

Entre las medidas que incluye el Real Decreto, se encuentran las de contención en el ámbito de la actividad comercial, equipamientos culturales, establecimientos y actividades recreativas, actividades de hostelería y restauración, y otras adicionales. Esto supone importantes pérdidas económicas para los ciudadanos, así como situaciones de pérdida de empleo en muchos casos.

El empeoramiento de la situación económica de muchas familias, provocada por esta situación extraordinaria afectará, entre otros aspectos, por ejemplo, a su capacidad para hacer frente al pago de los gastos de vivienda, concretamente al pago de las rentas de alquiler, en los casos de familias arrendatarias de su vivienda habitual especialmente afectadas por la situación de alarma, que han ido asumiendo puntualmente las obligaciones de sus contratos de alquiler.

Por todo ello, EMVISESA, consciente de esta situación, y como órgano instrumental de la política de vivienda del Ayuntamiento de Sevilla y facilitador del derecho constitucional a una vivienda digna, ha aprobado el "Protocolo excepcional para inquilinos de EMVISESA afectados por la crisis sanitaria COVID 19", para facilitar el pago de las rentas de alquiler de sus inquilinos mientras dure el estado de alarma.

No obstante, EMVISESA es consciente que tras el levantamiento del estado de alarma, muchas familias se encontrarán en una situación económica desfavorable como consecuencia del mismo, incluso pudiendo ser una situación no temporal, sino previsiblemente continuada en el tiempo, de modo que les imposibilite abonar las rentas de alquiler de dichas viviendas en meses o incluso indefinidamente.

A este respecto, una solución para estas familias se encuentra en el protocolo de permutas de EMVISESA, aprobado el 12 de enero de 2017, que establece unas normas de actuación en relación a las solicitudes efectuadas por arrendatarios de viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, para cambiar las viviendas que ocupan, por una serie de motivos tasados, entre los que se encuentra renta de alquiler elevada para la situación económico familiar, permitiendo por este motivo la inserción en la Bolsa de Permutas de EMVISESA.

No obstante, EMVISESA es consciente que los cambios de viviendas a través de la Bolsa de Permuta requieren que haya otros solicitantes inscritos interesados a su vez en las viviendas ofertadas, lo que hace complicado el cambio.

El Protocolo de permutas incluye también una modalidad de cambio excepcional, consistente en la posibilidad de adjudicación de una vivienda libre de EMVISESA a familias cuyas viviendas lleven insertas determinado tiempo en la Bolsa de permutas, sin que hayan podido realizar el cambio, cuando se den determinadas causas, consideradas graves.

En base a lo anterior, teniendo EMVISESA el procedimiento idóneo para dar solución a las familias que como consecuencia del COVID19 mantengan una situación económica que a largo plazo no les permita el pago de las rentas de alquiler de sus viviendas, se procede a realizar una adaptación del protocolo de permutas de EMVISESA para facilitar el cambio de estas familias a viviendas vacantes de EMVISESA, así como a la aprobación de una convocatoria especial de viviendas destinadas a este fin.

Por todo ello procede adoptar los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO. – Incluir entre los supuestos que dan derecho a solicitar la modalidad de “cambio excepcional” del Protocolo de permutas de EMVISESA el siguiente:

“5.- Situación económica y social desfavorable provocada directamente por una alarma sanitaria, económica o social y calificada como de estado de alarma, o de emergencia nacional, que impida o dificulte a la unidad familiar o de convivencia el pago de la renta ordinaria de la vivienda que ocupa, considerándose que se cumple dicho requisito siempre y cuando la renta de alquiler mensual supere el 30% del total de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia, determinados con arreglo a los criterios de baremación del PROTOCOLO EXCEPCIONAL PARA INQUILINOS DE VIVIENDAS DE EMVISESA AFECTADOS POR LA CRISIS SANITARIA COVID19, en el mes anterior a la solicitud.”

SEGUNDO. –Modificar los requisitos especiales que han de cumplir los solicitantes de esta modalidad de permuta cuando se encuentren en el supuesto anterior, y que son los siguientes:

- 1.- La unidad familiar solicitante habrá de encontrarse al corriente del abono de la renta y cuotas a la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios, con fecha 14 de marzo de 2020.
- 2.- La unidad familiar solicitante tiene que cumplir las condiciones exigidas contractualmente en cuanto a uso y ocupación, y que no concurra otra causa de resolución de los contratos.

3.- La vivienda objeto de cambio habrá de encontrarse en buen estado de conservación y con los suministros perfectamente contratados.

4.- No es necesario que la unidad familiar haya solicitado la inserción, o esté incluida en la Bolsa de Permuta de EMVISESA, si bien han de cumplir todos los requisitos necesarios establecidos para dicha inserción, en lo que no contradiga lo indicado en el punto 1 anterior, es decir, acreditación documental del motivo de la solicitud de cambio, ser inquilinos legales de la vivienda y no estar sancionados por Protocolo de convivencia ni protocolo de viviendas Vacías.

5.- La unidad familiar solicitante habrá de encontrarse inscrita en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla en el momento de presentar la solicitud, o tener presentada la solicitud de inscripción, y deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa de viviendas protegidas para acceder a la vivienda objeto del cambio.

TERCERO. - A los efectos de acreditación de la situación económica familiar, tanto anterior como sobrevenida, la documentación a aportar será la establecida en el Protocolo excepcional para inquilinos de EMVISESA afectados por la crisis sanitaria COVID19, adaptado al RDL 11/2020, de 31 de marzo, aprobado por resolución del Director Gerente de EMVISESA, número 43/2020, de 3 de abril de 2020.

CUARTO. - Para la tramitación de los expedientes de cambio excepcional por este motivo, se seguirá el procedimiento establecido en el Protocolo de permutas para la modalidad de "cambio excepcional", con las siguientes especialidades:

- Las viviendas que se destinen a las familias solicitantes de esta modalidad y por este motivo serán la incluidas en Convocatoria especial que se aprobará por EMVISESA e irán destinadas a este fin.
- La asignación de la vivienda destinada a cada familia solicitante se realizará por parte de la OMDV atendiendo a criterios de vulnerabilidad, y garantizando que la vivienda propuesta es la más acorde a las circunstancias personales y económicas de la familia.
- La renuncia a la vivienda asignada, sin justa causa, supondrá la pérdida de la posibilidad de permuta a través de esta vía. No obstante, la familia podrá solicitar la inserción en Bolsa de Permutas de EMVISESA y seguir el procedimiento establecido con carácter general.
- La asignación de las viviendas a las familias se realizará por orden de cumplimentación de las solicitudes.
- En los supuestos en que ninguna de las viviendas objeto de la convocatoria sea adecuada a una unidad familiar, o no existan viviendas disponibles cuando la solicitud quede cumplimentada, se procederá, si así lo acepta el inquilino, a la publicación de su solicitud de cambio en la Bolsa de Permutas de EMVISESA.
- Una vez adjudicadas todas las viviendas de la convocatoria asignada a este fin, las solicitudes de permuta excepcional por este motivo dejarán de tener efectividad, y se procederá a su cierre y archivo, salvo el supuesto antes indicado (inserción en Bolsa de permuta), sin derecho a ningún tipo de compensación ni a la adjudicación de vivienda alguna por esta vía.

QUINTO. - Las solicitudes de permuta por motivo económico provocado por el COVID19, objeto de esta resolución, podrán solicitarse desde la fecha de publicación de esta, hasta el 31 de diciembre de 2020.

SEXTO. - EMVISESA realizará una convocatoria extraordinaria de viviendas libres destinadas a los solicitantes de la permuta por esta modalidad y motivo, que podrá ser ampliada si existieran viviendas disponibles acordes a este fin.

La presente resolución surtirá efectos desde el día de su firma.

En Sevilla,