IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

CREANDO COMUNIDAD

Reyes García-Figueras Fiz
Unidad de Comunidades

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

ANTECEDENTES

	ANTERIOR A 2015		A PARTIR DE 2015
✗	UNIDAD DE COMUNIDADES	✓	UNIDAD DE COMUNIDAD
✗	RELACIÓN LABORAL CON LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS	✓	RELACIÓN FLUIDA CON LOS ADMINISTRADORES
✗	ASISTENCIAS A LAS JUNTAS ORDINARIAS DE COMUNIDAD	✓	PRESENCIA DE EMVISESA EN LAS PROMOCIONES
✗	CONTROL DE PAGOS DE CUOTAS DE COMUNIDAD	✓	CUADRES CONTABLES DE LOS PAGOS DE COMUNIDAD
✗	CORREO DIRECTO PARA RECLAMACIONES DE COMUNIDAD	✓	CREACIÓN DE UN CORREO DIRECTO DE COMUNIDAD PARA AGILIZAR
✗	RESPUESTA DE LAS RECLAMACIONES DE COMUNIDAD	✓	CONTACTO DIRECTO CON LOS INQUILINOS

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

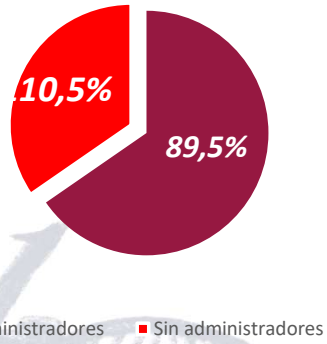
NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

DIAGNÓSTICO DE LAS COMUNIDADES PROPIEDAD DE EMVISESA

- NºTotal 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



NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Intervención EMVISESA en la Promoción de Modecar

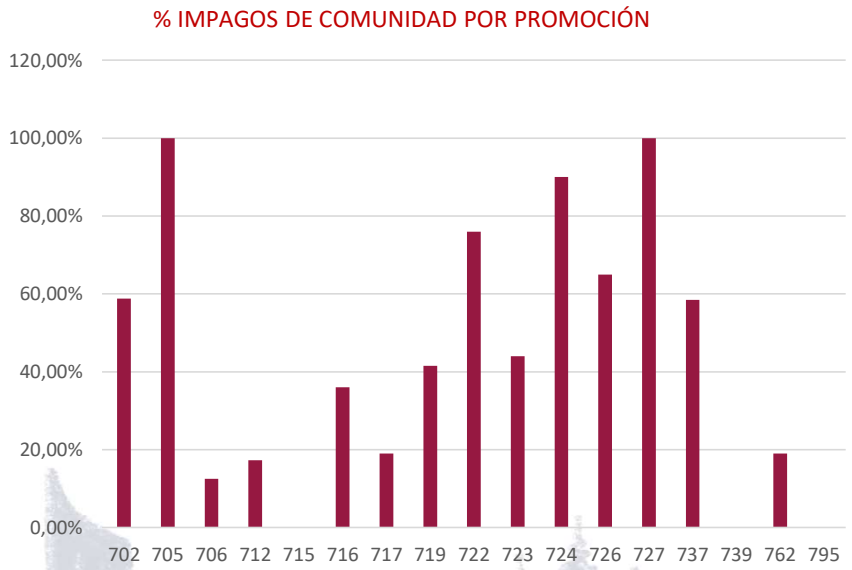
NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Intervención EMVISESA en la Promoción de Modecar

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Diagnóstico actual de las Comunidades de Arrendatarios.

PORCENTAJE DE IMPAGOS DE CUOTAS DE COMUNIDAD POR PROMOCIÓN

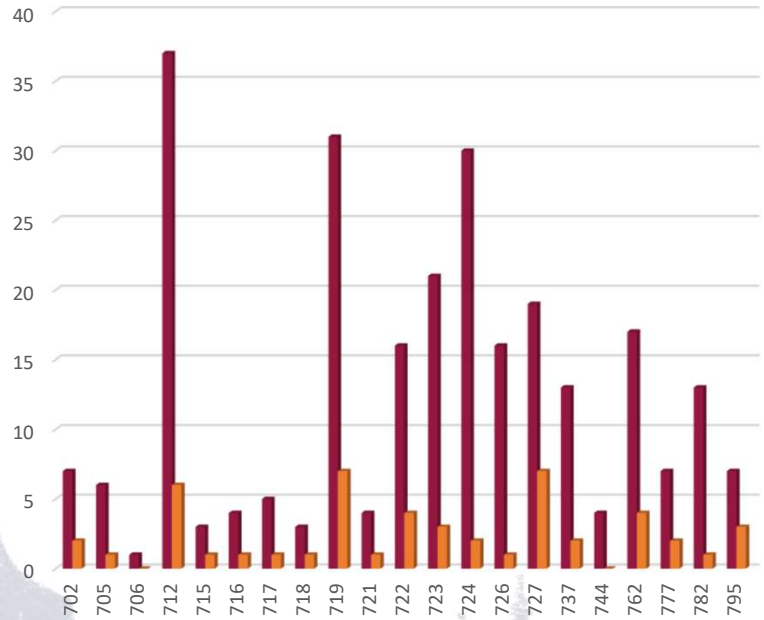


Codigo	Promoción	Deuda comunidad
702	Manzana C-4	58,80%
705	Modecar	100,00%
706	Ramón y Cajal	12,50%
712	Nuevo Amate	17,27%
715	Manzana 105	0,00%
716	Manzana 106	36,00%
717	Manzana 107	19,00%
719	Manzana P-6	41,50%
722	MC-1.2	76,00%
723	MA-3.1	44,04%
724	Torrelaguna S3-S6	90,00%
726	Avda.Andalucia	65,00%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

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

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

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

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

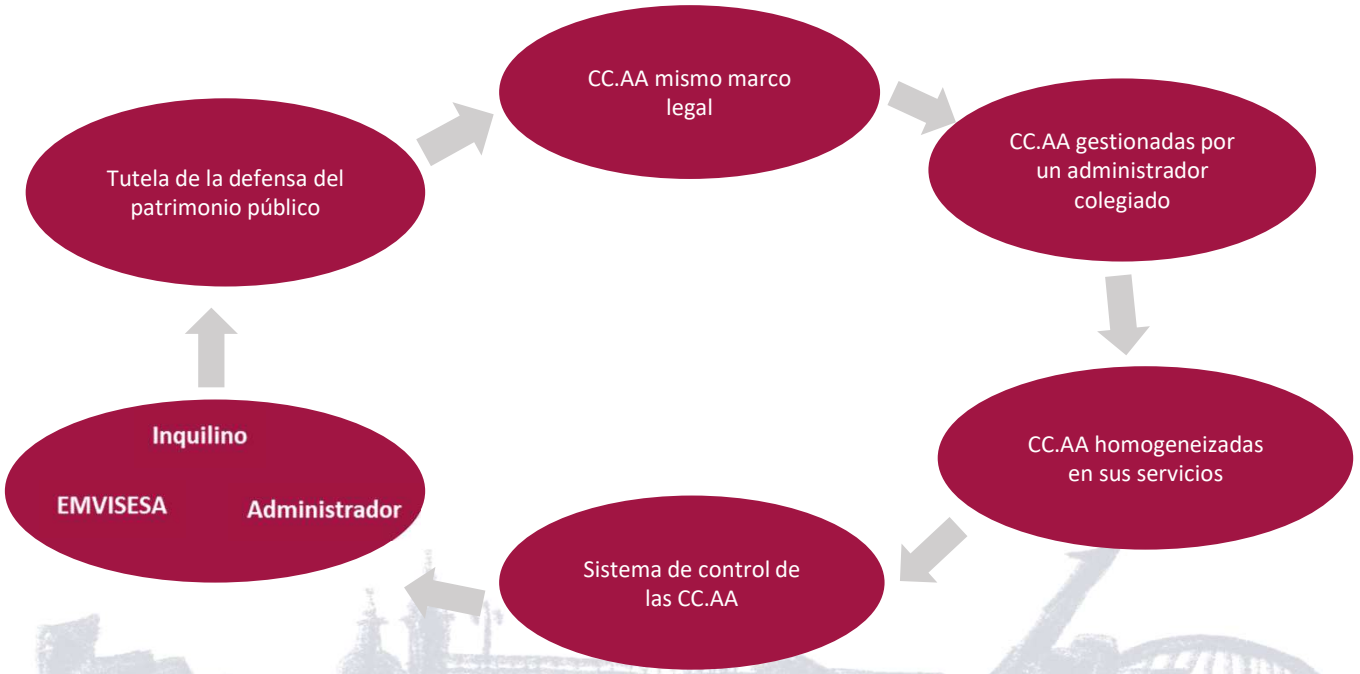
Aprobado por C.E el 18/12/2018

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

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.



NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

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.

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Administrador
Fincas
Colegiado

PROTOCOLOS 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 los Estatutos y Reglamentos que se aprueben.

Son fines esenciales del Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla en el ámbito de su competencia la ordenación 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 los Colegiados/as, la elaboración y el control deontológico y la potestad disciplinaria, la formación permanente de los Colegiados/as, velar por el adecuado nivel de calidad de las prestaciones profesionales de los Colegiados/as y aquellos otros que contemplen los Estatutos Generales de la Profesión. Así como velar por la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de los Colegiados/as.

La política 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, conseguidos como consecuencia de una trayectoria continuada de servicios excelentes en el fondo y en la forma. Para ello, es responsabilidad singular del Colegio, y colectiva de sus miembros, incrementar continuamente la calidad técnica y la calidad funcional de los servicios prestados, basándose esta mejora en la cooperación, el trabajo en equipo y la actitud proactiva de todos los miembros del Colegio.

El respeto a la persona y la seriedad, rigor profesional y ética son valores esenciales e irrenunciables para el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla.

a) Servicios que presta el Colegio de Administradores de Fincas de Sevilla:

- Organizar actividades y servicios comunes de carácter profesional, cultural, asistencial, de previsión y análogos de interés para los Colegiados/as y eventualmente para el resto de la ciudadanía.

- 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/as.

- La gestión de cobro de retribución devengadas de los Colegiados/as en el ejercicio libre de la Profesión se hará cuando el Colegiado/a lo solicite libre y expresamente por escrito, a través del Colegio, y en las condiciones que se determina por lo dispuesto en los vigentes Estatutos de este Colegio y conforme a la vigente Ley de Colegios Profesionales de Andalucía.

- Llevar un registro de todos los Colegiados/as y sociedades profesionales (si las hubiere).

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

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
- Reducir la morosidad.
- Control de consumos de suministros.
- Dar parte de siniestros a las compañías de seguros.

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

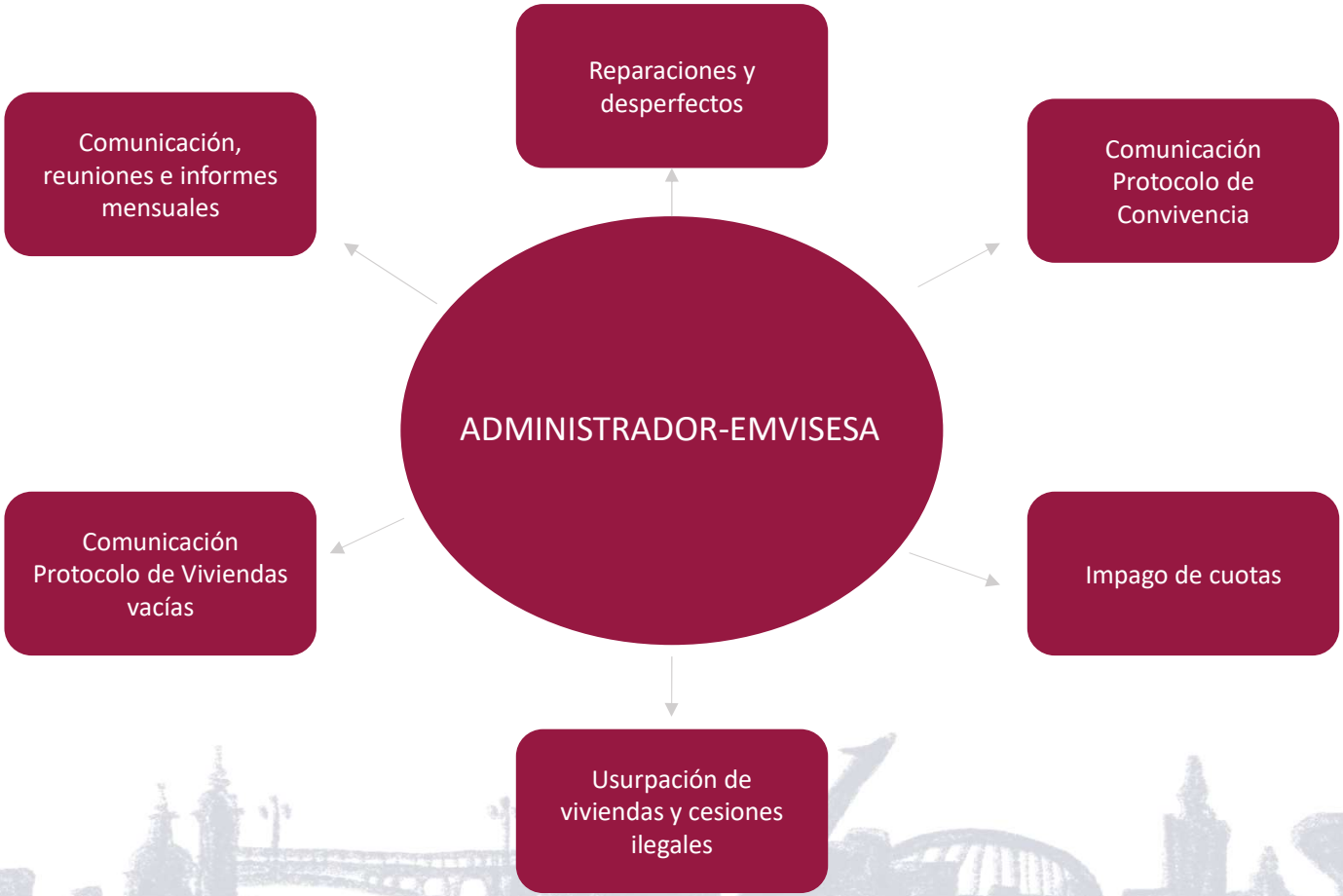
FUNCIONES DEL ADMINISTRADORES DE FINCAS.

- 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.

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

RELACIÓN ADMINISTRADOR- EMVISESA



IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

COMPROMISOS DE LOS ARRENDATARIOS.

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

INTEGRARSE EN LA CC.AA

COLABORAR EN LA CONSTITUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA CC.AA DE LA PROMOCIÓN

RESPETAR LOS ESTATUTOS MARCOS Y LOS PARTICULAES DE LA COMUNIDAD

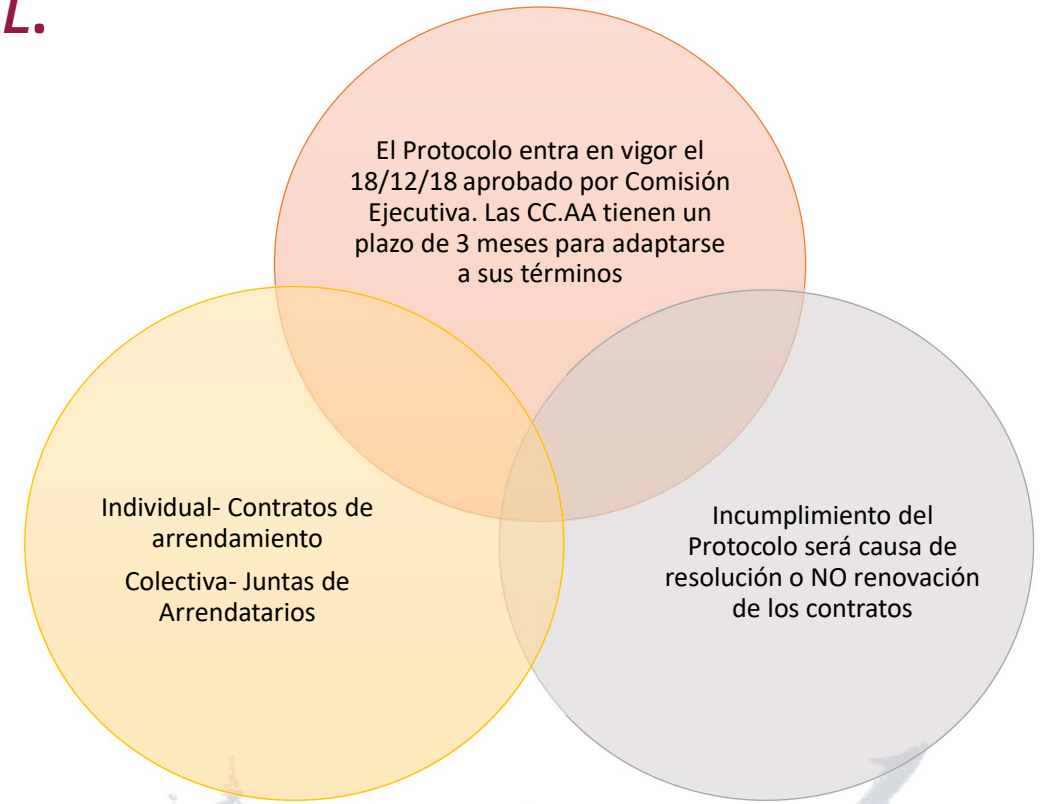
Administrador Fincas Colegiado

CONTRATAR A UN ADMINISTRADOR DE FINCAS

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

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

DISPOSICIÓN FINAL.



NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

DIFUSIÓN DEL ESTATUTO MARCO Y DEL PROTOCOLO PARA LA MEJORA E IGUALDAD DE LAS CCAA.

- Asistencia a los diferentes Centros Cívicos y Distritos de la ciudad de Sevilla para dar a conocer a todos los inquilinos de EMVISESA la implantación del Nuevo Protocolo para la Mejora e Igualdad de las CCAA.
- Nombramiento de un solo administrador de finca por cada Comunidad.
- Publicación del Estatuto Marco y Protocolo de Comunidades en la página web de EMVISESA.
- Anexo a todos los nuevos contratos de arrendamientos y a las renovaciones de los mismos.

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Nuevos proyectos:

- Programa informático de gestión de incidencias
- Plan de Actuación de las promociones
- Protocolo para el impago de comunidades

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Nuevos proyectos:

- www. emvisesa.org
- Inquilino de EMVISESA y administradores de fincas
- Formulario de reclamación
- Respuestas rápidas y constantes
- Control de gestión de las reclamaciones por parte de EMVISESA
- Mejor imagen de EMVISESA
- Ciudadanos y colaboradores satisfechos

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Nuevos proyectos:

Analizar junto con el administrador todas las deficiencias de una promoción

Informar a los diferentes Servicios de EMVISESA las reclamaciones analizadas

Buscar las diferentes herramientas necesarias para solucionarlas

Plan Actuación de los diferentes Servicios de EMVISESA

Análisis de la Comunidad una vez resueltas las deficiencias

IV JORNADAS de Viviendas Social de Sevilla

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

Nuevos proyectos:

CARTAS A TODOS LOS INQUILINOS DESDE LA UNIDAD DE COMUNIDADES

CARTAS A LOS INQUILINOS CON DEUDAS DE COMUNIDAD DESDE EL SERVICIO DE GESTIÓN DE COBRO

CARTAS A LOS INQUILINOS QUE NO HAN PAGADO LA DEUDA PARA APERTURA DE EXPDIENTE DE CONVIVENCIA

NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

GRACIAS POR SU ATENCIÓN