

## **Protocolo de actuación y gestión de permutas de EMVISESA**

### **1. OBJETO DEL PROTOCOLO.**

Los objetos de este protocolo son:

1.- El establecimiento de unas normas de actuación en relación a las solicitudes efectuadas por arrendatarios de viviendas y alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados 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 para aquellos inquilinos de viviendas y alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta, que por determinadas circunstancias acreditadas se vean obligados a cambiar su vivienda o alojamiento.

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 o alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta.

4.- El establecimiento de un procedimiento para el cambio de vivienda por una vacante o un alojamiento para aquellos inquilinos de viviendas o alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta, en los que se recomiende por EMVISESA el cambio de vivienda por concurrir determinadas circunstancias.

### **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 o alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta, cuyos inquilinos necesitan permutarlos por otros también arrendados, propiedad de EMVISESA o gestionados por esta.

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

- Zona y promoción
- Anexos vinculados

- número de dormitorios
- renta

Para la publicación de la vivienda o alojamiento 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, junto con la documentación acreditativa correspondiente.

Una vez verificados el cumplimiento de los requisitos establecidos, se autorizará la publicación por la Jefatura de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, con el Visto bueno del Responsable del Área de Gestión.

Las personas interesadas en una permuta con alguna de las viviendas o alojamientos publicados habrán de solicitar formalmente a EMVISESA la permuta de las dos viviendas en el modelo establecido en el anexo II, debiendo cumplir asimismo con los requisitos establecidos en este protocolo. Asimismo, la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda podrá ofrecer de oficio a los inscritos en la Bolsa, una o varias de las viviendas inscritas en la misma, que cumplan las condiciones solicitadas por los interesados para el cambio.

EMVISESA procederá a dar de baja de oficio las inscripciones en la Bolsa de permutas una vez transcurridos tres años desde su publicación, salvo que los interesados, a requerimiento de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, manifiesten su interés en seguir inscritos, ampliándose hasta un año más como máximo.

### **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, y cumplir los siguientes requisitos:

- Ser arrendatarios legales de la vivienda o alojamiento.
- Encontrarse la vivienda cedida en régimen de arrendamiento. Quedan excluidas las viviendas calificadas de alquiler con opción a compra o cedidas en dicho régimen.
- 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 sancionado por infracción grave o muy grave del protocolo de convivencia ni del protocolo de recuperación de viviendas vacías, o encontrarse en tramitación contra el interesado un expediente de protocolo de convivencia por infracciones graves o muy graves.
- Tener los suministros legalmente contratados.

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

Se podrá autorizar el cambio entre viviendas protegidas en régimen de alquiler o alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta siempre que la normativa aplicable no lo prohíba, y se ajuste el 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 o alojamiento 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 o alojamientos de dos dormitorios y las viviendas o alojamientos 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 por infracciones graves y muy graves y se acredite la veracidad de dichos conflictos.

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

4.- Tener movilidad reducida que motive la necesidad urgente de cambio de vivienda o alojamiento, por no encontrarse adaptada el 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 o alojamiento 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 o alojamiento por alguno de los publicados 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, y acompañado de la documentación preceptiva, debiendo indicarse en la solicitud la referencia de la vivienda, alojamiento o viviendas publicados de la Bolsa con los que les interesa permutar la suya.

Una vez analizada la solicitud, se dictará resolución autorizando o no la permuta, a propuesta de la Jefatura de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, que será firmada por el Responsable del Área de Gestión con el Visto Bueno de la Dirección Gerencial, 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 o alojamientos 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.**

#### **A. 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 o alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados 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 o alojamiento propiedad de EMVISESA o gestionados 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 EMVISESA.

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, y cumplir los siguientes requisitos:

- Ser arrendatarios legales de la vivienda o alojamiento.
- 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 inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla.
- No haber sido sancionado por infracción grave o muy grave del protocolo de convivencia ni del protocolo de recuperación de viviendas vacías, o encontrarse en tramitación contra el interesado un expediente de protocolo de convivencia por infracciones graves o muy graves.
- Tener los suministros legalmente contratados.
- No haber podido efectuar permuta a través de la Bolsa de Permutas de EMVISESA, por causas que no les sean imputables, habiendo cumplido con todos los requisitos y el procedimiento para ello. Este requisito no será necesario en los casos de urgencia apreciados por EMVISESA atendiendo a las circunstancias personales y/o económicas de la familia.

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

Se podrá autorizar el cambio siempre que la normativa aplicable no lo prohíba, y se ajuste el 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 o alojamiento 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 o alojamiento, debido a las características de estos o a la zona en que se encuentran.

4.- Tener movilidad reducida que motive la necesidad urgente de cambio de vivienda o alojamiento, por no encontrarse adaptado el 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 o alojamiento 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 transcurridos dos años 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. No obstante, en caso de urgencia apreciada por EMVISESA atendiendo a las circunstancias personales y/o familiares de los interesados, se podrá excepcionar del cumplimiento de este requisito, no siendo necesaria la previa inserción en la Bolsa de permutas.

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 o alojamiento, 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, y acompañado de la documentación preceptiva.

Una vez analizada la solicitud, y si existe vivienda en régimen de alquiler o alojamiento propiedad de EMVISESA o gestionados por esta que pueda ajustarse a las necesidades de la unidad familiar, se emitirá informe por la Jefatura de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, con el Visto Bueno del Responsable del Área de Gestión, que será comunicada de forma fehaciente a la familia solicitante, que deberá aceptar o rechazar la vivienda o alojamiento ofertado en un plazo máximo de quince días a contar desde la fecha de recepción de la comunicación. La renuncia a la vivienda o alojamiento ofrecidos 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. No obstante, continuará vigente su inscripción en la Bolsa de Permutas de EMVISESA.

Una vez aceptada la vivienda o alojamiento, se procederá a pasar el correspondiente informe con el Visto Bueno de la Dirección Gerencial, 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 o alojamiento 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 o alojamiento

al que se trasladen 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 o alojamiento al 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 o alojamiento propiedad de EMVISESA o gestionados 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, y cumplir los siguientes requisitos:

- Ser propietarios legales de la vivienda. En el caso de que alguno de los titulares haya fallecido, deberá encontrarse regularizada la inscripción registral antes de proceder a la tramitación del expediente.
- No ser titulares del pleno dominio de ninguna otra vivienda en todo el territorio nacional, debiendo acreditarlo mediante índice de titularidades del registro de la Propiedad.
- 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
- La vivienda ha de ser el domicilio habitual y permanente de la unidad familiar solicitante, salvo que hayan tenido que abandonarla temporalmente debido al motivo por el que solicitan la permuta.
- La vivienda ha de encontrarse libre de cargas. No obstante, en los casos que en que exista una sola carga hipotecaria y el importe de préstamo hipotecario pendiente de pago sea inferior al 50% del precio de adquisición de la vivienda, se considerará cumplido este requisito.
- La vivienda ha de encontrarse al corriente en el pago de impuestos y tasas.



- En el caso de viviendas promovidas por EMVISESA, no han de existir pagos pendientes a esta por cualquier concepto.

### **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. En el caso de viviendas protegidas, habrá de acreditarse que no existe limitación para la venta mediante certificado expedido por la Consejería competente de la Junta de Andalucía, salvo que se encuentren descalificadas por el transcurso del tiempo.

El contrato de alquiler de la vivienda o alojamiento de realojo de EMVISESA se realizará a favor de los titulares registrales de la vivienda. Queda excepcionado en los casos en que alguno de los titulares haya adquirido una participación en la vivienda por título de herencia, en cuyo caso podrán renunciar a favor de otro titular, que ha de ser en quien concurran los requisitos particulares que dan derecho a la aplicación de este 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.

EMVISESA podrá desistir de la tramitación de una solicitud en los casos en que la vivienda ofrecida no sea de interés para esta, teniendo en cuenta la zona donde se ubica, otras características de la misma o cuando no sea útil para su asignación a otros programas de EMVISESA. En estos casos, procederá a comunicarlo a los solicitantes, archivándose la solicitud.

#### **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. En dicha

solicitud deberán indicar las características que ha de cumplir la vivienda de realojo, incluyendo zonas de ubicación de preferencia.

Una vez analizada la solicitud, y verificado el cumplimiento de los requisitos, se realizarán las siguientes actuaciones:

- Se procederá por parte del Área Técnica de EMVISESA a emitir informe de tasación de la vivienda. El valor de tasación será el precio de adquisición de la finca, salvo que por parte de EMVISESA, debidamente motivado, se determine otro diferente.
- Se procederá a girar visita a la vivienda por parte del personal de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, para verificar la situación real de la familia, la existencia de limitaciones a la movilidad y comprobación de la situación de salud de los solicitantes, en su caso, emitiéndose informe acerca de las condiciones particulares en las que se encuentra la unidad familiar.
- Se solicitará por la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda a la Mesa de asignación de EMVISESA listado de posibles viviendas o alojamientos de realojo, que se acomoden a las necesidades de la familia solicitante.

Una vez tramitado el expediente, y si existe vivienda en régimen de alquiler o alojamiento propiedad de EMVISESA o gestionados por esta que puedan ajustarse a las necesidades de la unidad familiar, se ofrecerá 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 o alojamiento ofrecidos para el realojo o a las condiciones de la compra de su vivienda podrán suponer el archivo del expediente. Las condiciones de la compra y cesión de la vivienda de realojo, así como las contraprestaciones económicas de la operación serán determinadas por la Dirección de EMVISESA.

Una vez aceptada la oferta, se emitirá informe por la Jefatura de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, con la propuesta de adquisición con realojo, que será aprobada por la Dirección Gerencial con el Visto Bueno del Responsable del Área de Gestión. De dicha propuesta, junto al informe, se dará traslado a la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, que deberá aprobarla.

Una vez aprobada la propuesta de adquisición y realojo, 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 o alojamiento de realojo, 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. En el supuesto de existir carga hipotecaria pendiente de liquidación, se deducirá del precio de compraventa el importe pendiente de pago. Los gastos de cancelación de la hipoteca serán siempre por cuenta de la parte vendedora.

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 o alojamiento al que se trasladen 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 o alojamiento de realojo se encuentren calificados 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.

## **5. PROCEDIMIENTO DE CAMBIO RECOMENDADO.**

### **A. Definición. objeto**

El procedimiento de cambio recomendado es el mecanismo que se articula para dar solución a los casos de inquilinos de viviendas o alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta, cuando la vivienda que ocupan no sea adecuada por motivos económicos, de convivencia o cualquier otro determinado por EMVISESA, siendo esta quien aprecie y recomiende la necesidad de cambio.

En este supuesto se procederá a la adjudicación en régimen de alquiler de una vivienda o alojamiento propiedad de EMVISESA o gestionados 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 EMVISESA.

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 inquilinos a los que se aplique esta modalidad de permuta han de cumplir los siguientes requisitos:

- Ser arrendatarios legales de la vivienda o alojamiento.
- Encontrarse al corriente en los pagos de renta y cuotas a la Comunidad, debiendo acreditar esto último. En el supuesto de existir rentas de alquiler impagadas, se considerará cumplido este requisito si tienen firmado acuerdo de pago de las mismas con EMVISESA y este se cumple tanto en lo que respecta a cantidades como a los plazos, y siempre que las cantidades adeudadas, divididas entre 84 mensualidades no superen el 15% del importe de la renta vigente. Por tanto, el importe que no tenga cabida en ese aplazamiento, deberá estar abonado previamente.
- Tener los suministros legalmente contratados.
- Acreditar el cumplimiento de alguna de las causas que han de concurrir para proponer el cambio.
- Encontrarse inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla.
- No haber sido objeto de sanción por infracción muy grave del protocolo de convivencia ni del protocolo de recuperación de viviendas vacías.

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

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

El cambio se propondrá por parte de EMVISESA cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- Si la vivienda arrendada está calificada como de alquiler con opción a compra, o el contrato firmado con el inquilino tenga esta condición, y la unidad familiar no obtenga ingresos que puedan garantizar la adquisición de la misma o el arrendatario haya manifestado su intención de no hacerlo.
- Si el importe de la renta de alquiler de la vivienda o alojamiento arrendados es superior al 30% de los ingresos de la unidad familiar, y los inquilinos no pueden solicitar las ayudas municipales pertinentes por exceder de los ingresos máximos establecidos que generan derecho a dichas ayudas.
- Que los Servicios de Mediación de la OMDV hayan emitido informe en el que recomienden el cambio de vivienda o alojamiento, debiendo fundamentarse en el mismo los motivos y justificación de dicha recomendación.
- Cuando se hayan producido problemas de convivencia que supongan una infracción muy grave según establece el protocolo de convivencia de EMVISESA, siendo la familia especialmente afectada, cuando los causantes de los mismos no sean inquilinos de EMVISESA, o sean ocupantes sin título de viviendas del mismo edificio o promoción.
- 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, garantizar la pacífica convivencia o los intereses legítimos de EMVISESA.

#### **b).- Tramitación.**

Se iniciará expediente de cambio recomendado mediante informe de la Jefatura de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, Sección de Operaciones o Sección Residencial de EMVISESA, atendiendo al supuesto concreto que se produzca. Dicho informe deberá estar motivado, acreditará el cumplimiento de los requisitos para la aplicación de este procedimiento, y establecerá las directrices o condiciones del cambio tanto en lo que se refiere a características que ha de cumplir la vivienda o alojamiento de realojo, renta de la misma, zona de realojo, como a otras circunstancias a tener en cuenta.

La propuesta de cambio, acompañada de dicho informe, deberá ser aprobada por la Dirección Gerencial con el Visto Bueno del Responsable del Área de Gestión.

Una vez aprobado el cambio, se remitirá comunicación fehaciente al inquilino informándole del acuerdo adoptado, y citándole para que acepte formalmente y por escrito el cambio en las Oficinas de EMVISESA, mediante comparecencia. En el supuesto de no aceptar el cambio, se procederá al archivo del expediente.

En el supuesto de aceptar el cambio, se procederá a buscar la vivienda o alojamiento más idóneo y que cumpla los requisitos necesarios, siendo la Mesa de asignación de EMVISESA quien acordará asignarla a cada expediente concreto.

Una vez asignada una vivienda o alojamiento, se ofrecerá al inquilino, que podrá aceptarlo o rechazarlo. En el caso de rechazo de un máximo de tres viviendas o alojamientos ofrecidos, se procederá al archivo del expediente. Podrán ofrecerse varios simultáneamente.

En el supuesto de que se proceda al archivo del expediente por la negativa del inquilino al cambio o el rechazo a las viviendas propuestas, EMVISESA podrá instar la resolución del contrato de alquiler por la vía más rápida en Derecho, si así se considerara conveniente para los intereses de EMVISESA.

Una vez aceptada la propuesta, se procederá a pasar el correspondiente informe con el Visto Bueno de la Dirección Gerencial, a la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, que deberá aprobarla. Asimismo, en el supuesto indicado en el párrafo anterior, se procederá a pasar el correspondiente informe con el Visto Bueno de la Dirección Gerencial, a la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, que deberá aprobar la adopción de las medidas judiciales correspondientes.

Una vez aprobado el cambio, se procederá simultáneamente a la firma del contrato de alquiler de la vivienda o alojamiento adjudicado, y a la resolución del contrato de alquiler de la vivienda o alojamiento 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 o alojamiento 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 o alojamiento al que se trasladen 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 o alojamiento a la que se accede, sin que por ninguna razón pueda mantenerse la misma que se giraba en la vivienda o alojamiento de procedencia. Tanto dicha renta como las condiciones contractuales serán las que correspondan a la promoción a la que pertenezca, o en su caso, al régimen de vivienda protegida al que deba asimilarse.