NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA

OMDV
Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda

2º SEMESTRE 2022

OMDV

INFORME

v. 13/01/2023

Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda

Informe de seguimiento de las labores desarrolladas por la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN 3
OBJETIVOS 6
ESTRUCTURA DEL INFORME 8
CAPTACIÓN DE VIVIENDAS 9
DEMANDA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 15
NECESIDAD DE VIVIENDA 29
PROTOCOLOS (CONVIVENCIA, PPR, COVID Y PERMUTAS) 43
ANEXOS 58

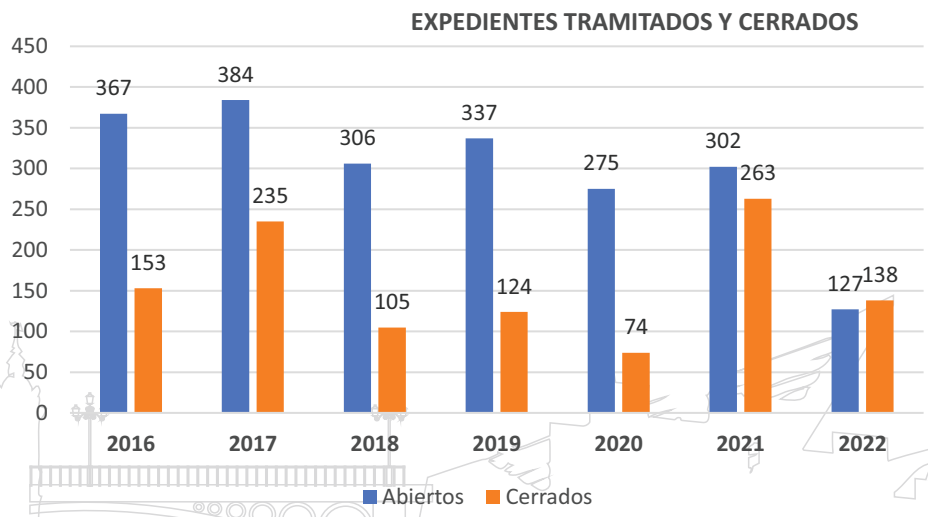
INTRODUCCIÓN

Desde la inauguración el 31 de mayo de 2016 de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV) se han atendido a más de 11.000 personas, de las cuáles **2.103 se encontraban en situación de riesgo de perder sus viviendas**, que es el total de expedientes abiertos en la OMDV a fecha de 30 de junio de 2022. A todas ellas se les ha ofrecido mediación, asesoramiento y, en caso necesario y siempre de acuerdo con los informes técnicos de los Servicios Sociales, una alternativa habitacional.

Partimos en 2016 de una situación compleja, con muy escasos recursos, sin un procedimiento y sin instrumentos al servicio de un problema tan importante para la ciudadanía como la vivienda. Seis años después, los sevillanos cuentan con un dispositivo que pone a su servicio herramientas y recursos para afrontar situaciones difíciles relacionadas con el riesgo de perder su vivienda.

Durante el año 2022 **se han abierto 226 nuevos expedientes**, encontrándose cerrados, a 31 de diciembre de 2022, **70** de estos, y los **156** restantes en trámite. Sólo se ha abierto expediente a aquellos demandantes de algún tipo de actuación considerada objeto de esta Oficina. El resto de los casos, en casi su totalidad, correspondían a personas que simplemente demandaban algún tipo de información o cuyas consultas podían responderse de forma inmediata.

La evolución histórica de los expedientes tramitados y los cerrados por la OMDV es la siguiente:



EXPEDIENTES TRAMITADOS Y CERRADOS

	Abiertos	Cerrados
2016	367	153
2017	384	235
2018	306	105
2019	337	124
2020	275	74
2021	302	263
2022	226	279

INTRODUCCIÓN

Hay que destacar la cooperación y colaboración entre la OMDV y los Servicios de Intervención Social del Ayuntamiento de Sevilla, con los que se mantienen reuniones periódicas, y con los que se ha establecido un cauce de comunicación inmediata, de forma que en los supuestos en que las familias que acuden a Bienestar Social plantean problemas relacionados con la vivienda, son derivados a la OMDV, comunicándonos inmediatamente, a través de una hoja de derivación, las circunstancias y problemática de la familia en cuestión.

La atención en la Oficina se realiza siempre mediante cita previa, que puede obtenerse telefónicamente. Se realiza una primera atención para recabar la información concreta del asunto demandado, procediéndose posteriormente a la apertura del expediente y su derivación para ser tramitado por el técnico correspondiente.

Los supuestos que se han atendido engloban actuaciones de prevención, mediación y protección conjuntamente, sin que puedan diferenciarse, ya que la mayoría requieren actuaciones de diverso carácter.

Las causas comunes de apertura de expedientes dedicados en la OMDV son las siguientes:

- **Desahucios inminentes**, a los que se les ha adjudicado viviendas de EMVISESA por la vía de excepcionalidad o se les ha facilitado alternativa habitacional transitoria por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, o ayudas para el acceso a una nueva vivienda, todo con la mediación de la OMDV.
- **Ocupaciones ilegales o sin título de viviendas** respecto de las cuales se realizan actuaciones de intermediación con los propietarios, en su mayoría Bancos, para la regularización de la situación de los ocupantes de las mismas y consecución de un alquiler social.
- **Contratos de alquiler con procedimientos de desahucio**, donde se realizan labores de intermediación con los propietarios, en su mayoría Bancos y otras personas jurídicas y físicas, logrando en primer lugar la suspensión de los lanzamientos para realizar una negociación con dichos propietarios para una solución amistosa y satisfactoria para los inquilinos.
- **Ejecuciones hipotecarias de Bancos**, realizándose labores de intermediación para lograr una renegociación de las deudas, suspensión de lanzamientos, dación en pago y formalización de contratos de alquiler social, etc.
- **Consultas** de inquilinos y ocupantes de viviendas de propietarios privados, Bancos y otras personas jurídicas, de diversa índole (ocupaciones en precario, impagos, vivienda en mal estado, subidas de rentas, alquiler social, etc.) y negociaciones con aquellos.
- **Otros supuestos**, muy variados, que requieren de actuaciones por parte de la Oficina, en su mayor parte requerimientos de necesidad de vivienda.

QuÉ ES LA OMDV

Avenida de San Jerónimo, 5 acc. 41015. Sevilla.
955 476 170
omdv@emvisesa.org
www.omdv.emvisesa.org

La Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda se ha consolidado en Sevilla como el lugar al que los ciudadanos pueden dirigirse para recibir una **atención directa e integral relacionada con el riesgo de pérdida de alojamiento.**

La **OMDV** viene prestando desde su inauguración, el 31 de mayo de 2016, un servicio integral a las personas con problemas relacionados con el alojamiento, basado en **asesoramiento legal y jurídico**, así como en políticas **de prevención, mediación y protección**.

OBJETIVOS

Conforme a las directrices fijadas por los acuerdos plenarios que instan a su creación, los objetivos fundamentales de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda son los siguientes:

- Garantizar el derecho a la vivienda mediante la actuación en dos líneas: primero a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y, en segundo lugar, mediante la atención individualizada a las personas en proceso de pérdida de la vivienda, sea derivado de ejecución hipotecaria, impago de alquiler u ocupación sin título de vivienda.

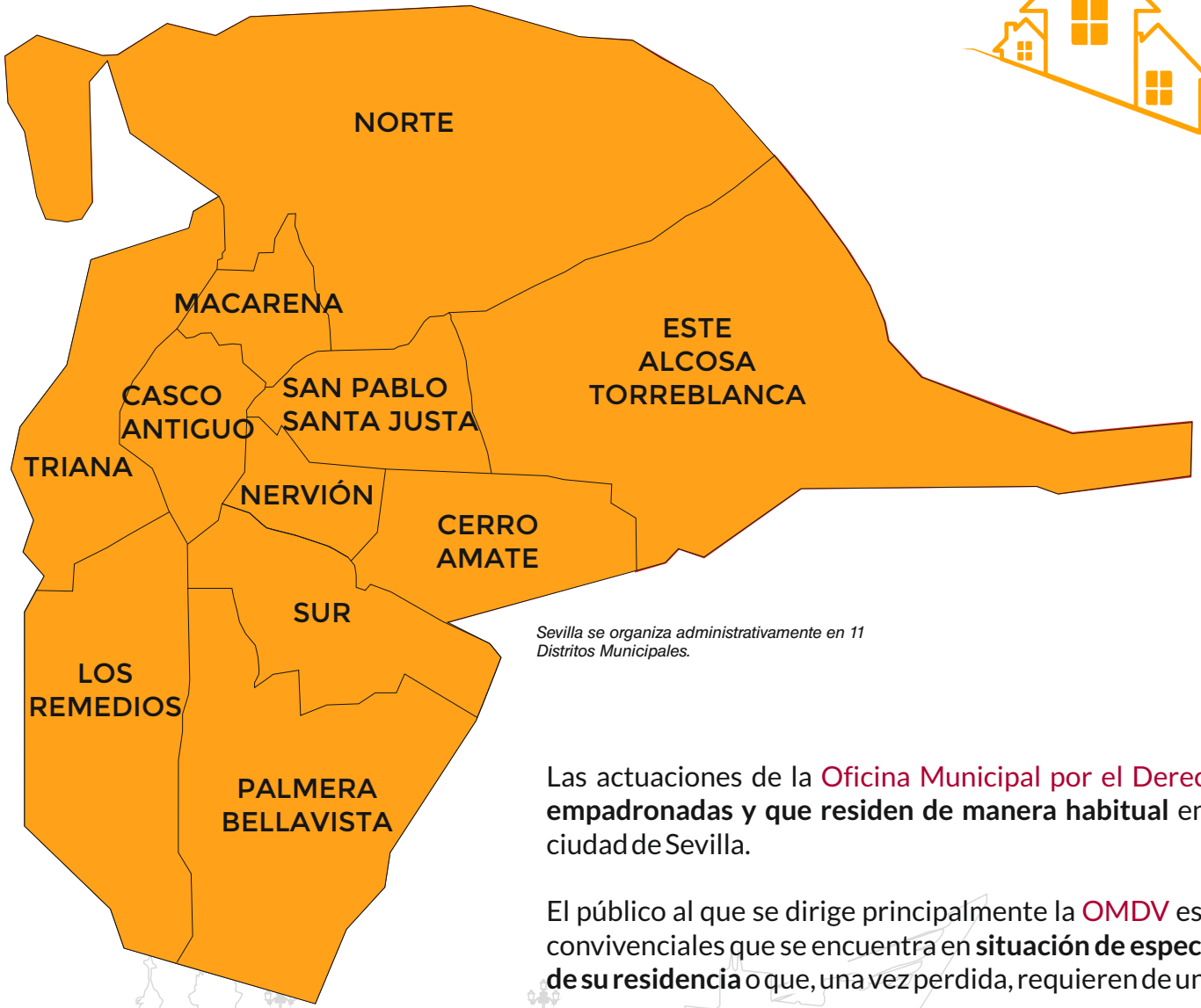
- Prestar un servicio de asesoramiento legal y jurídico a las personas con problemáticas relacionadas con el alojamiento, que permita actuaciones de prevención, mediación y protección, para así garantizar una atención integral.

- Mediar en la resolución de conflictos, facilitando la comunicación para que las partes, por sí mismas, sean capaces de resolver sus controversias.

- Colaborar en la elaboración de un censo de viviendas vacías, tratando de incentivar su puesta en uso. El Plan Municipal de Vivienda dedica especial interés al fenómeno de la vivienda vacía en Sevilla. El término municipal de Sevilla cuenta con unas 320.000 viviendas de las cuales 23.000 (7%), han sido identificadas como vacías, 3.500 pertenecientes a personas jurídicas y 19.500 a personas físicas. Vivienda vacía es aquella vivienda en la que no hay nadie empadronado y, además, presenta consumos de suministros básicos (electricidad y agua) nulos o anormalmente bajos. Las conclusiones de este estudio, cuya segunda edición está en proceso de elaboración, han contribuido a afinar una importante campaña de captación de viviendas vacías que está llevando a numerosas personas a ofrecer sus viviendas vacías a Emvisesa, tanto en venta como en alquiler. A 31 de diciembre de 2022, **Emvisesa ha logrado captar 530 viviendas** que se hallaban vacías, sobre un **objetivo de captación de 518 viviendas** hasta diciembre de 2023.

- Publicar de manera semestral para su análisis, evaluación y seguimiento, las actuaciones llevadas a cabo por la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda.

OBJETIVOS



Sevilla se organiza administrativamente en 11 Distritos Municipales.

Organización administrativa de Sevilla en 11 Distritos Municipales.

Las actuaciones de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda van dirigidas a las **personas empadronadas y que residen de manera habitual** en alguno de los 11 Distritos Municipales de la ciudad de Sevilla.

El público al que se dirige principalmente la OMDV es el formado por aquellas unidades familiares o convivenciales que se encuentra en **situación de especial necesidad asistencial por riesgo de pérdida de su residencia** o que, una vez perdida, requieren de una alternativa habitacional.

ESTRUCTURA DEL INFORME

Emvisesa realiza semestralmente un análisis de la situación y las actuaciones de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda.

Dicho análisis contempla las **tres grandes líneas de actuación** de la OMDV:

1. El **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sevilla**.

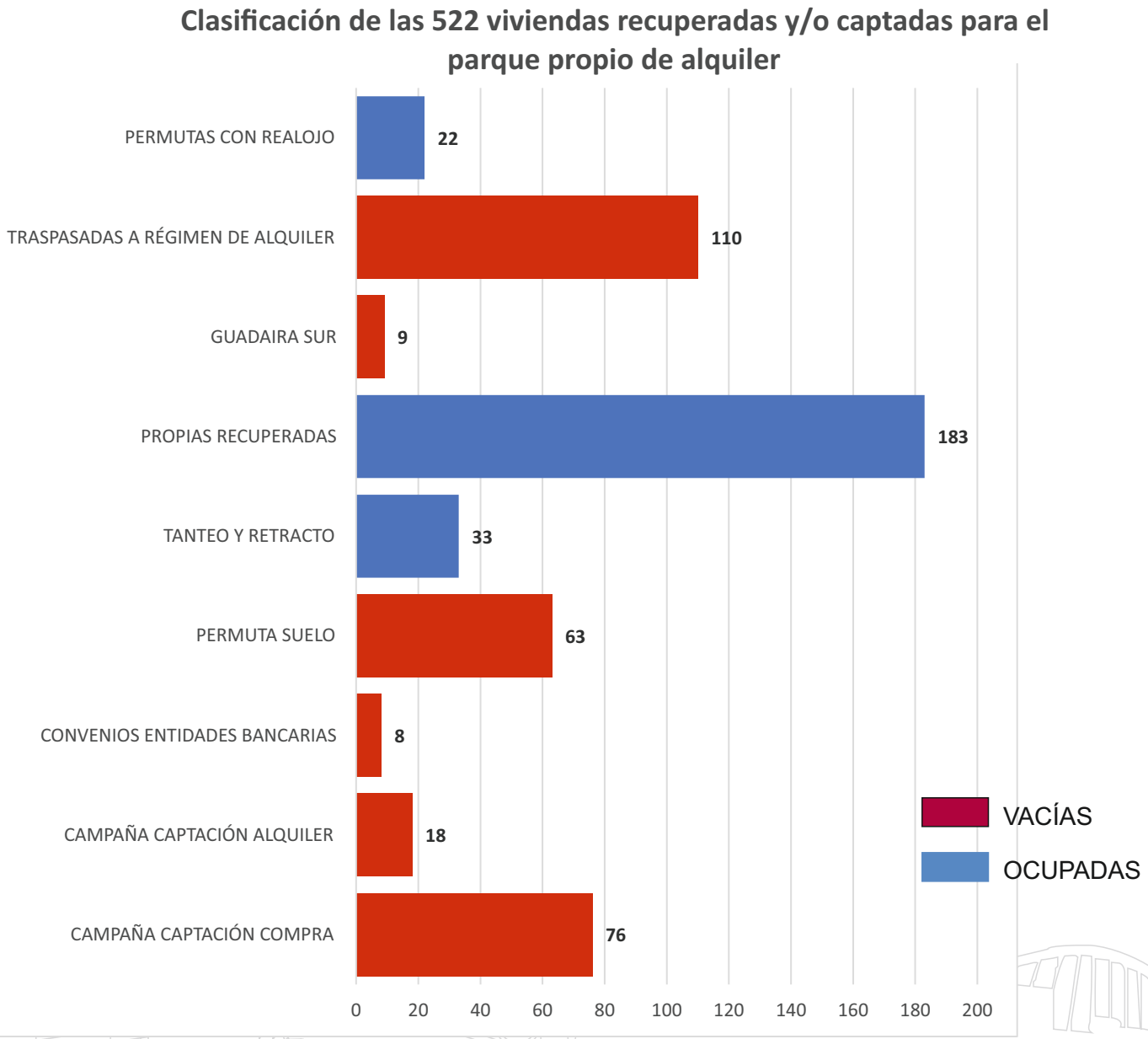
2. Los expedientes tramitados por la OMDV en relación a situaciones de **necesidad o riesgo de pérdida de alojamiento.**

3. Los **expedientes** relacionados con el "**Protocolo para casos de incumplimiento de las normas de convivencia** vecinal y no ocupación de las viviendas arrendadas propiedad de Emvisesa o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos legales".

El objetivo de este Informe es contribuir al análisis y la obtención de **conclusiones que ayuden a perfeccionar las políticas sociales en materia de vivienda** aplicadas por el Ayuntamiento de Sevilla, en general, y por Emvisesa, de manera particular.

Este Informe también contempla el análisis de los resultados obtenidos en el marco del **Protocolo de Permuta de Viviendas**, gestionado por la OMDV.

CAPTACIÓN DE VIVIENDAS



Emvisesa ha logrado recuperar y/o captar **522 viviendas para incorporar a su parque propio de alquiler asequible**. Un 70% de dichas viviendas se hallaban vacías (302 viviendas).

183 de estas viviendas pertenecían al parque propio y, tras poner en marcha un sistema de inspecciones periódicas, se detectó un uso fraudulento (en 50 casos la vivienda se encontraba abandonada por parte de su inquilino legal).

110 eran viviendas que no se vendieron debido a la crisis económica y se traspasaron a régimen de alquiler asequible.

La permuta del solar de Ramón Carande supuso la entrada de 63 viviendas terminadas en el parque propio de alquiler, mientras que otras 94 viviendas han sido adquiridas o alquiladas gracias al programa de captación de viviendas vacías denominado Sevilla llena.

El ejercicio del derecho de tanteo y retracto (33) es la otra gran fuente de incremento del parque de alquiler y, además, permite que no se enajene un bien financiado con fondos públicos.

CAPTACIÓN DE VIVIENDAS

RECUPERACIÓN DE VIVIENDAS DEL PARQUE PROPIO

La preocupación por recuperar el mayor número posible de viviendas para destinarlas a vivienda asequible comienza por inspeccionar el parque propio de viviendas en alquiler y comprobar que se encuentra en uso, según establece la normativa y los contratos suscritos con sus inquilinos.

El 17 de mayo de 2016, la Comisión ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA aprobó el "Protocolo de actuación para la recuperación de las viviendas vacías cedidas en régimen de arrendamiento, propiedad de EMVISESA, que no son ocupadas como domicilio habitual y permanente por sus inquilinos legales", que permite la utilización de la vía judicial más rápida para la recuperación de la posesión de las viviendas en cuestión.

El hecho de no estar ocupando como domicilio habitual y permanente las viviendas que les fueron adjudicadas en régimen de arrendamiento a sus inquilinos supone no sólo un incumplimiento de lo establecido en el clausulado de los contratos de arrendamiento de la vivienda, sino también un incumplimiento del artículo 11 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, que aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que establece que las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente de sus destinatarios.

Emvisesa ha recuperado las 183 viviendas donde ha quedado acreditada una ocupación irregular por parte de sus arrendatarios, y por tanto, que su necesidad de vivienda estaba cubierta. 50 de estas viviendas se hallaban vacías. Siendo una obligación de los poderes públicos garantizar el derecho a la vivienda y que no exista ninguna vivienda pública sin habitar, resulta necesario articular un mecanismo que permita la recuperación de dichas viviendas vacías y sin uso, para poder volver a adjudicarlas de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido y que pueda, así, garantizarse su fin social.

Emvisesa presentó el Censo de Viviendas Vacías durante las Jornadas de Vivienda Social de Sevilla de 2018, actualizándolo en 2022. La documentación está disponible en el sitio web emvisesa.org.
Es importante destacar que todas las viviendas pertenecientes al parque de Emvisesa están en uso.

CAPTACIÓN DE VIVIENDAS

SERVICIO DE AGENTES DE PROXIMIDAD

Una de las medidas en que se apoya la estrategia de Emvisesa para poner en uso el mayor número posible de viviendas y que éstas tengan un destino social contrastable, es el incremento de la actuación del Servicio de Inspección. Dichas inspecciones han permitido abrir un centenar de expedientes para la recuperación de viviendas que sus inquilinos adjudicatarios mantenían vacías o bien habían sido ocupadas ilegalmente por personas que, a criterio de los funcionarios de los Servicios Sociales Municipales, no cumplían los requisitos para acceder a su uso por la vía excepcional.

La puesta en marcha de un Servicio de Agentes de Proximidad está contribuyendo a sistematizar y optimizar la inspección del parque municipal de viviendas. A diciembre de 2022, se han realizado 20.400 actuaciones por parte de estos Agentes.

A diciembre de 2022 se habían recuperado 183 viviendas públicas gracias a protocolos de actuación puestos en marcha por Emvisesa. 50 de esas viviendas se encontraban vacías.

El hecho que propicia la apertura de un expediente es, habitualmente, la denuncia de un vecino, administrador de Comunidad o una inspección técnica de Emvisesa.

Emvisesa tiene la obligación de verificar que los inquilinos residen de manera habitual y permanente en las viviendas protegidas que tienen adjudicadas, así como de denunciar judicialmente los incumplimientos relacionados con ocupaciones ilegales de dichas viviendas.

CAPTACIÓN DE VIVIENDAS

CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS

El 30 de enero de 2018 el Ayuntamiento de Sevilla, a través de Emvisesa, abrió el plazo para que los dueños de viviendas vacías en Sevilla presentaran ofertas de venta a la Empresa Municipal de la Vivienda.

En diferentes campañas denominadas #SevillaLlena se han comprado 76 viviendas vacías y se han alquilado 18.

El Censo de Viviendas Vacías, al que nos referíamos con anterioridad, contempla la existencia de casi 23.000 viviendas vacías en Sevilla, es decir, un 7% del total.

Los técnicos redactores del Censo han destacado la reducción a la mitad en apenas 7 años, ya que en 2011 las viviendas vacías suponían un 14% del total de las viviendas existentes en Sevilla capital.

Teniendo en cuenta que, según los autores del trabajo, la lógica del mercado requiere de un stock de vivienda vacía en rotación en torno al 4% ó 5% (16.500 viviendas) para evitar la escalada de precios, las campañas de captación de Emvisesa disponen de un interesante margen de viviendas vacías para incorporar al parque público.

El objetivo fijado en la Estrategia de Ampliación Urgente del Parque Público de Viviendas es el de captar 198 viviendas en venta hasta finales de 2023.

SEVILLA LLENA
NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA
EMVISESA
EMVISESA COMPRA
TU VIVIENDA VACÍA
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

RECUPERACIÓN DE VIVIENDAS OCUPADAS ILEGALMENTE

Emvisesa está aplicando un "**Plan para la normalización y regularización**" de las promociones que concentran un mayor número de ocupaciones ilegales en el parque público de viviendas.

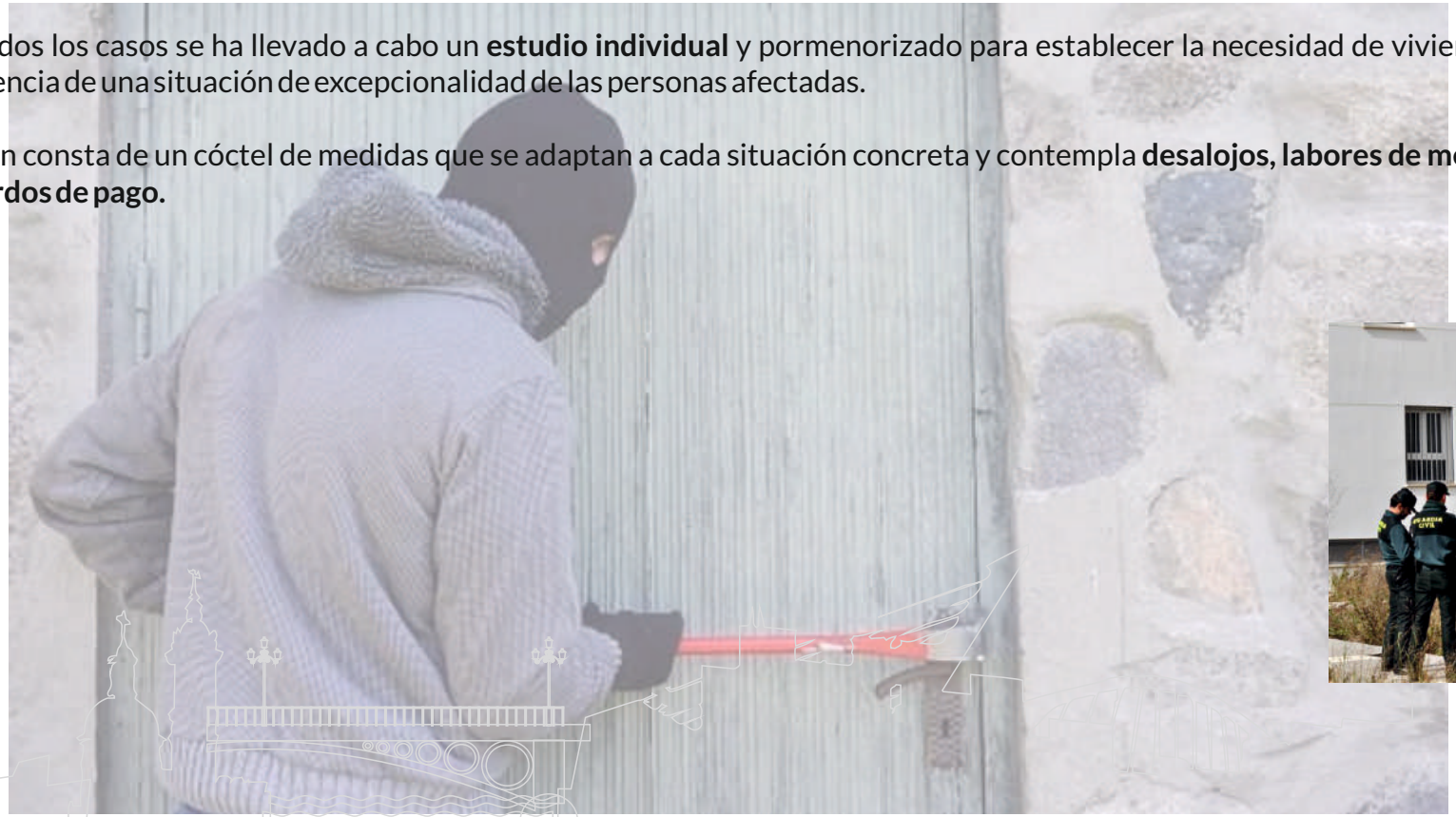
Los **desperfectos y problemas de convivencia** creados por los ocupantes ilegales provocan el abandono paulatino de sus legítimos adjudicatarios, situación que acrecienta el riesgo de nuevas ocupaciones, frecuentemente llevadas a cabo por miembros de un mismo círculo familiar.

Emvisesa ha constatado una importante disminución en los niveles de ocupación de las promociones donde se aplica el Plan, así como de los graves problemas de convivencia y seguridad.

Desde junio de 2015 Emvisesa ha recuperado 50 viviendas vacías y otras 107 irregularmente ocupadas, gracias a procedimientos judiciales penales resultado de denuncias efectuadas por la Empresa de la Vivienda.

En todos los casos se ha llevado a cabo un **estudio individual** y pormenorizado para establecer la necesidad de vivienda, los medios disponibles o la existencia de una situación de excepcionalidad de las personas afectadas.

El Plan consta de un cóctel de medidas que se adaptan a cada situación concreta y contempla **desalojos, labores de mediación, medidas educativas y acuerdos de pago.**



1er SEMESTRE 2022

OMDV

INFORME

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sevilla es el instrumento previsto para proporcionar información actualizada sobre la necesidad de vivienda en la ciudad de Sevilla.

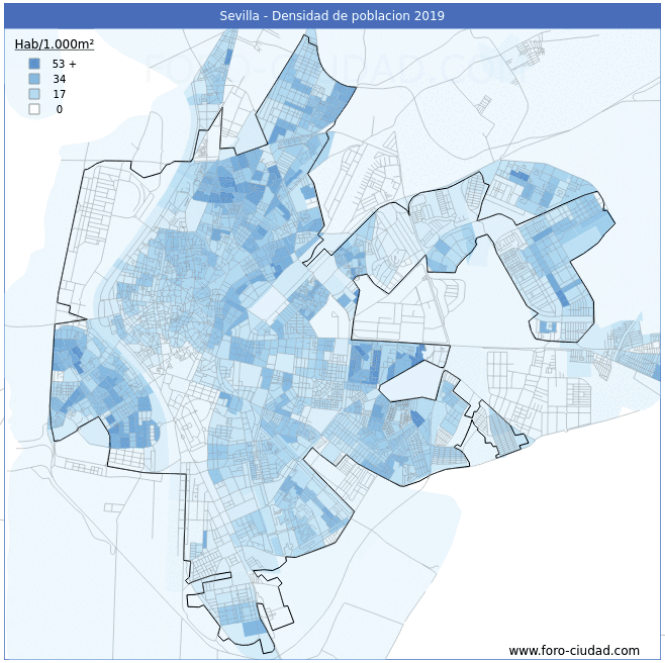
El Registro de Demandantes cuenta con una normativa que establece los mecanismos legales de selección de adjudicatarios de viviendas de protección pública.

El Ayuntamiento de Sevilla es el responsable de la creación, mantenimiento y actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Sevilla, cuyas competencias de gestión y administración corresponden a Emvisesa.

Para optar a una vivienda de protección pública en la ciudad de Sevilla es necesario encontrarse inscrito en el Registro de Demandantes.

Los requisitos fundamentales y con carácter general para solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida son:

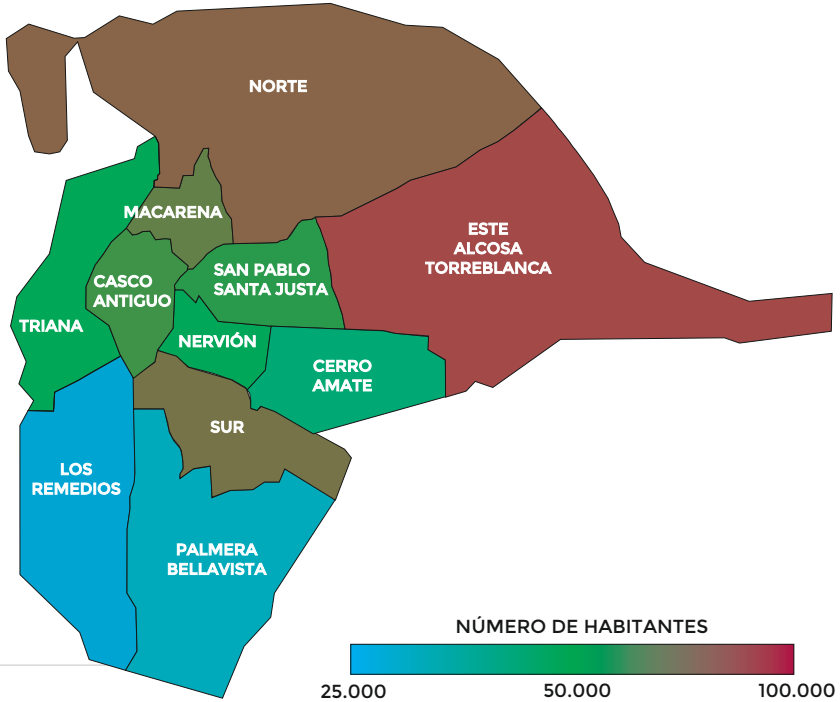
- ser persona física mayor de edad con interés en residir en la ciudad de Sevilla.
- disponer de ingresos económicos limitados.
- no disponer de otra vivienda, sea libre o protegida.

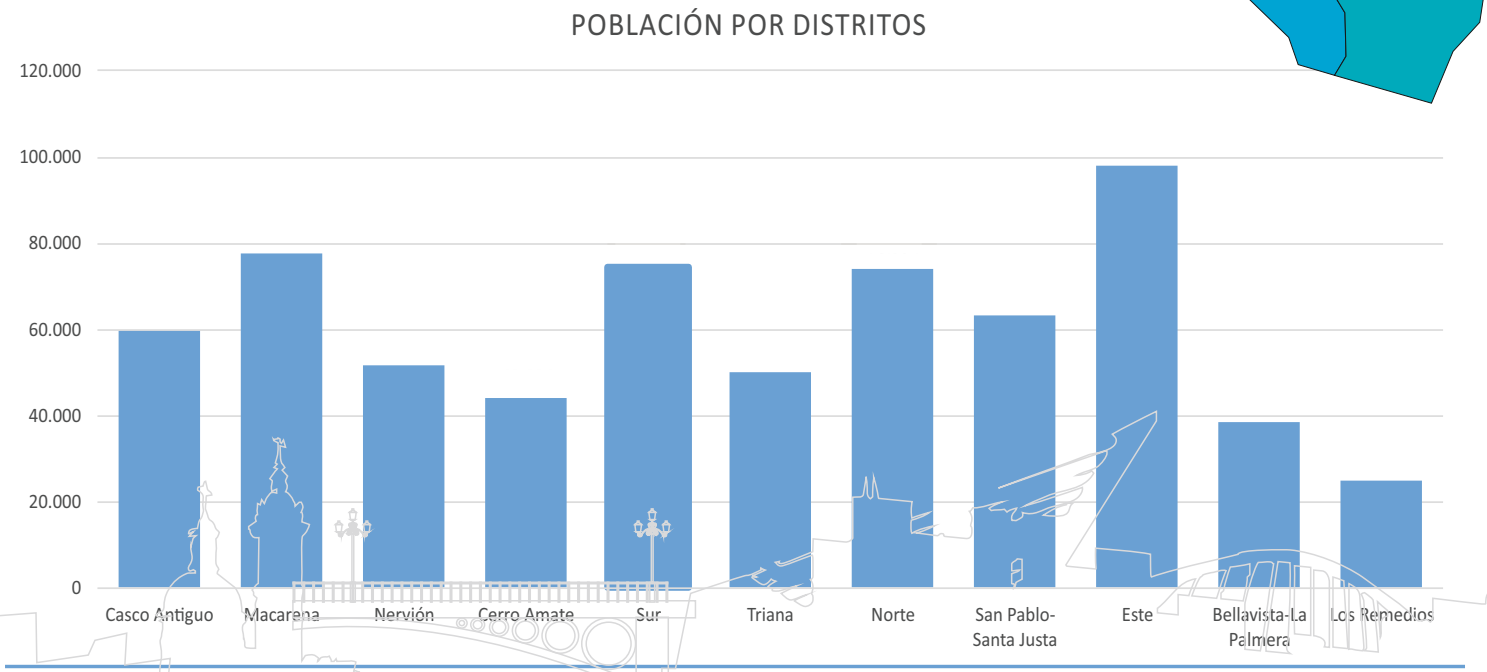


DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA

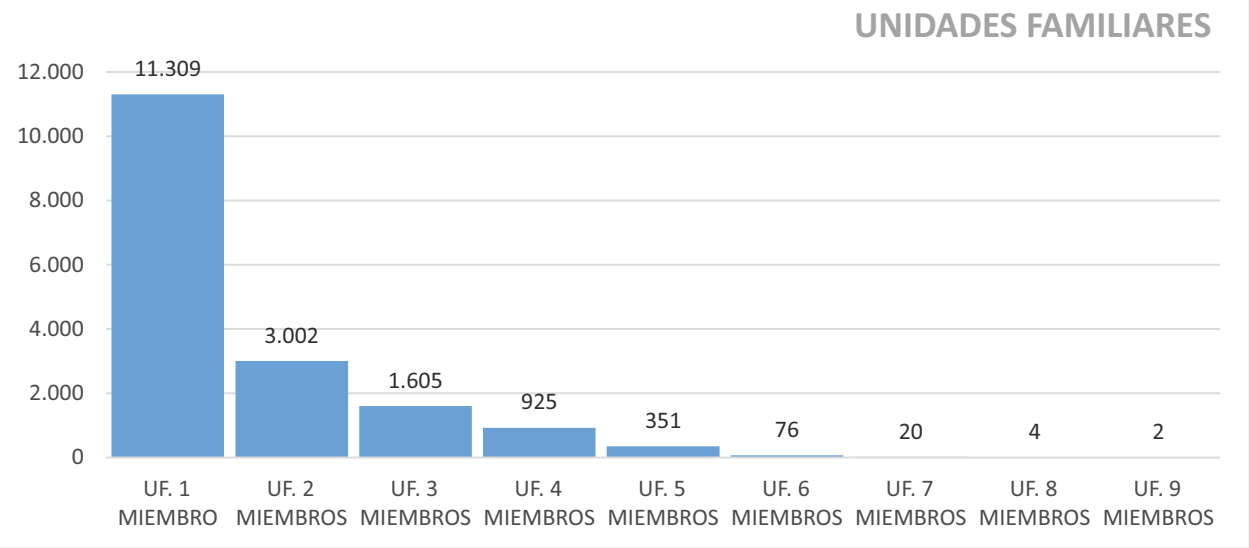
La inscripción en el Registro clasifica a los demandantes en grupos de acceso, en función de las circunstancias personales y familiares expresadas en la solicitud:

- ingresos económicos.
- grupos de especial protección.
- preferencias en el régimen de tenencia.





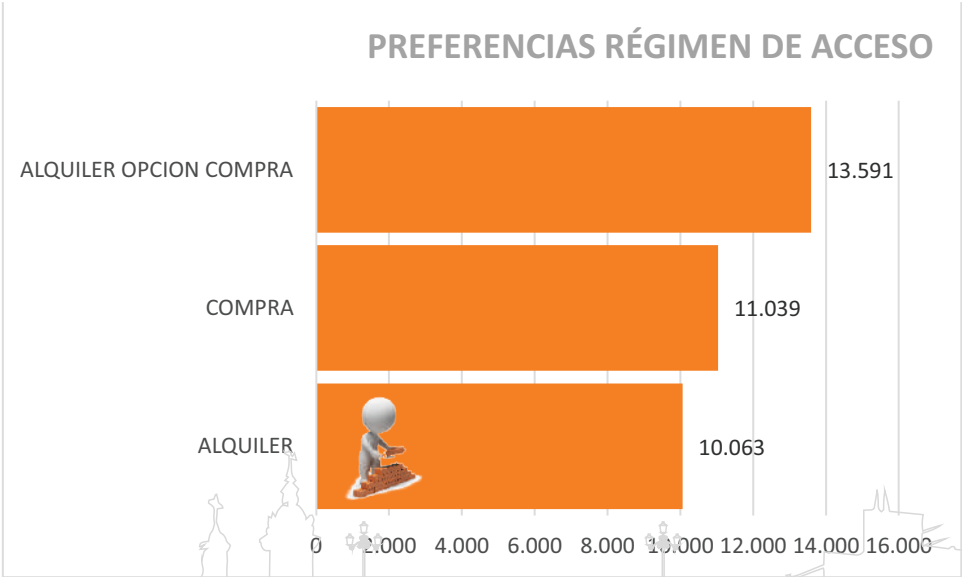
DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA



En el segundo semestre de 2022, hay **17.294 personas inscritas** como demandantes activos de vivienda protegida en el Registro Público Municipal de Sevilla.

La mayoría de los inscritos, un **65,39%**, forman parte de unidades familiares compuestas por **un solo miembro**.

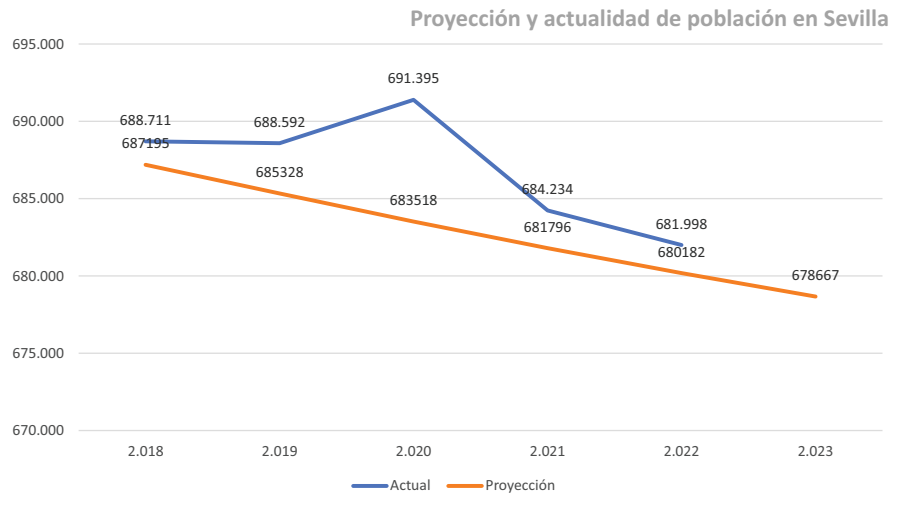
En numerosas ocasiones existen unidades familiares no formalizadas cuyos miembros se registran como demandantes de vivienda protegida por separado, aunque su necesidad se vería cubierta con una sola vivienda.



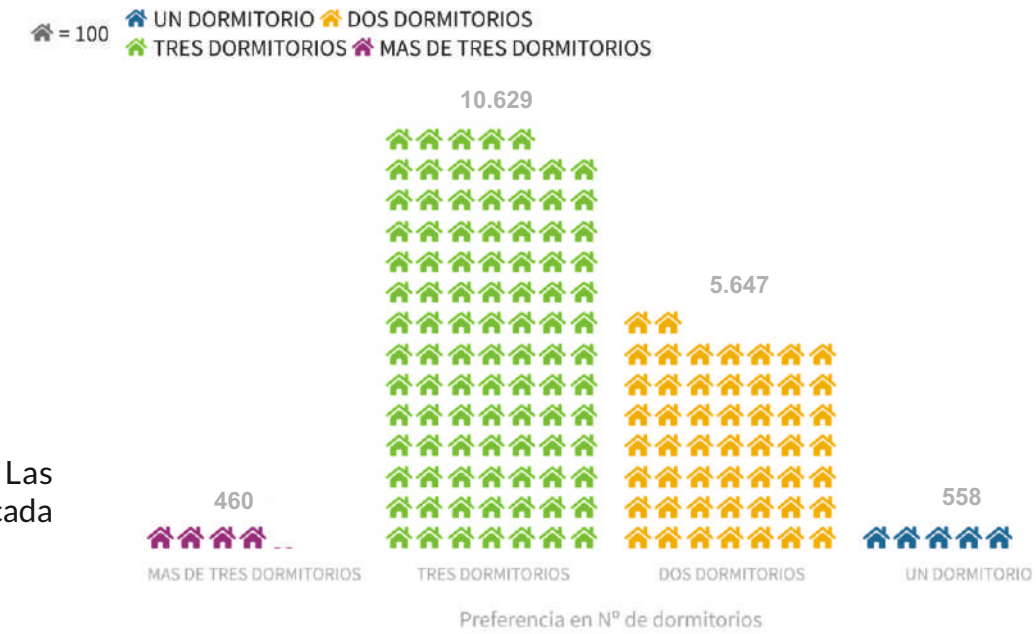
Las preferencias en el régimen de tenencia indican que **10.063** de los demandantes preferirían acceder a una vivienda protegida **en alquiler**, **11.039 en venta** y **13.591** en **alquiler con opción a compra***.

El **PMVS** prevé destinar un **60%** de sus viviendas a régimen de alquiler y el resto a venta.

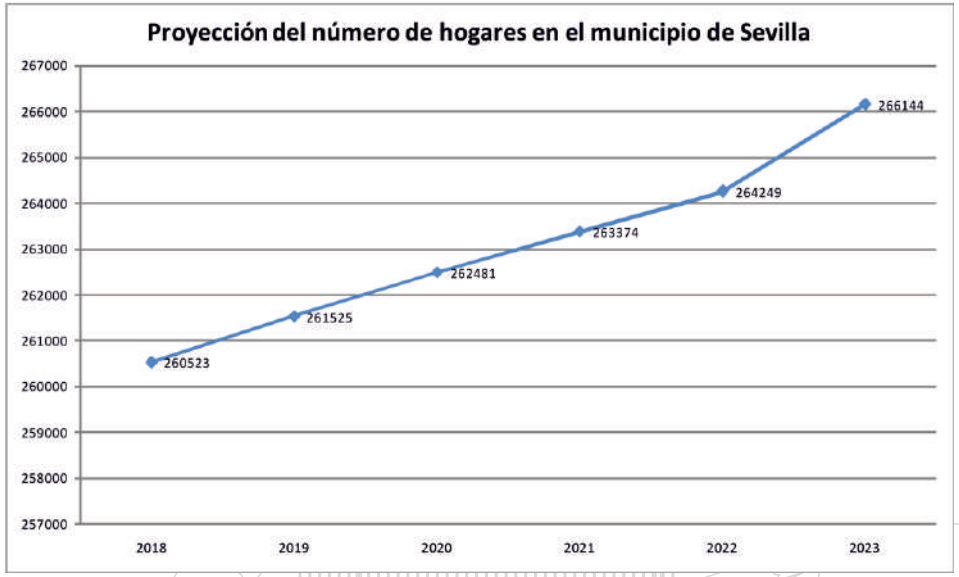
*Un mismo solicitante, puede elegir más de una opción



Los datos oficiales del INE reflejaba **un descenso** en la población del 2022 con respecto al año 2021 de 33.764 personas



El 61,46% de los inscritos demanda viviendas de 3 dormitorios. Las proyecciones indican que los hogares, aunque más numerosos, serán cada vez más pequeños.



Se prevé que el número de hogares experimente un crecimiento que, considerando la provincia en su conjunto, llegue al 5%.

La explicación de este fenómeno tiene que ver con la existencia de numerosos núcleos familiares compuestos por personas mayores que viven solas, así como núcleos familiares afectados por rupturas.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA

SITUACION DE VIVIENDA INADECUADA				
	1er Semestre 2021	2do Semestre 2021	1er Semestre 2022	2do Semestre 2022
SI	54	57	61	58
NO	13.347	13.891	15.569	17.236
TOTALES	13.401	13.948	15.630	17.294

Vivienda inadecuada

El número de demandantes que habitan en una vivienda considerada **inadecuada** apenas supone el **0,34% del total de inscritos.**

Se consideran inadecuadas aquellas viviendas con problemas estructurales o constructivos graves, caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.

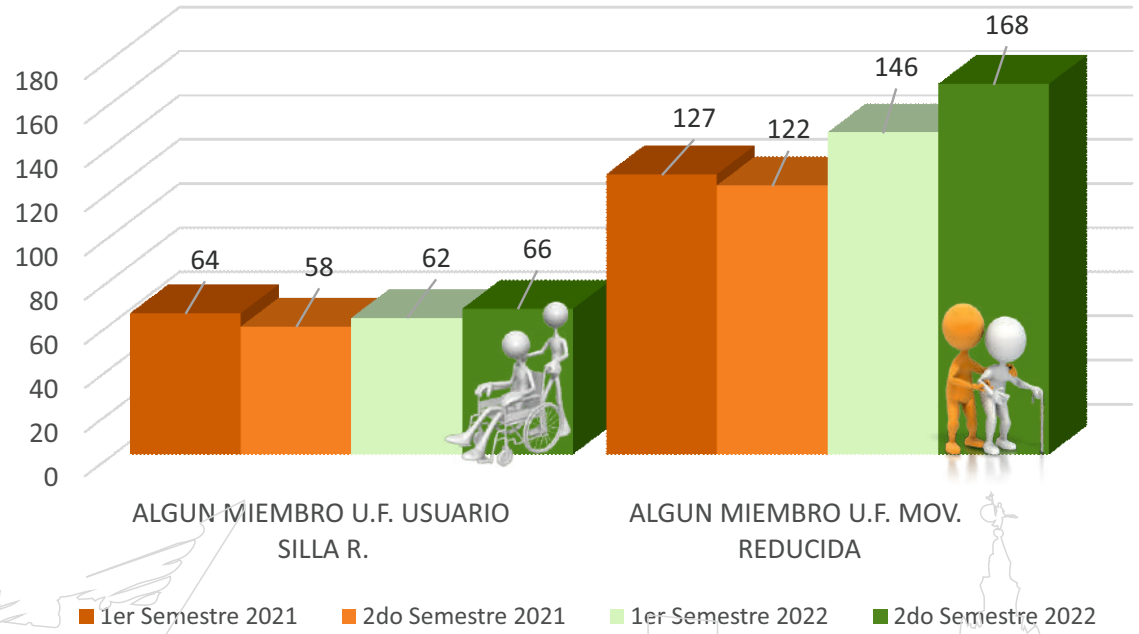
Emvisesa adapta y reserva un porcentaje de las viviendas que promueve para personas confinadas en silla de ruedas o con movilidad reducida.

Este porcentaje está fijado en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

El número de viviendas adaptadas depende del número total de viviendas edificadas en la promoción:

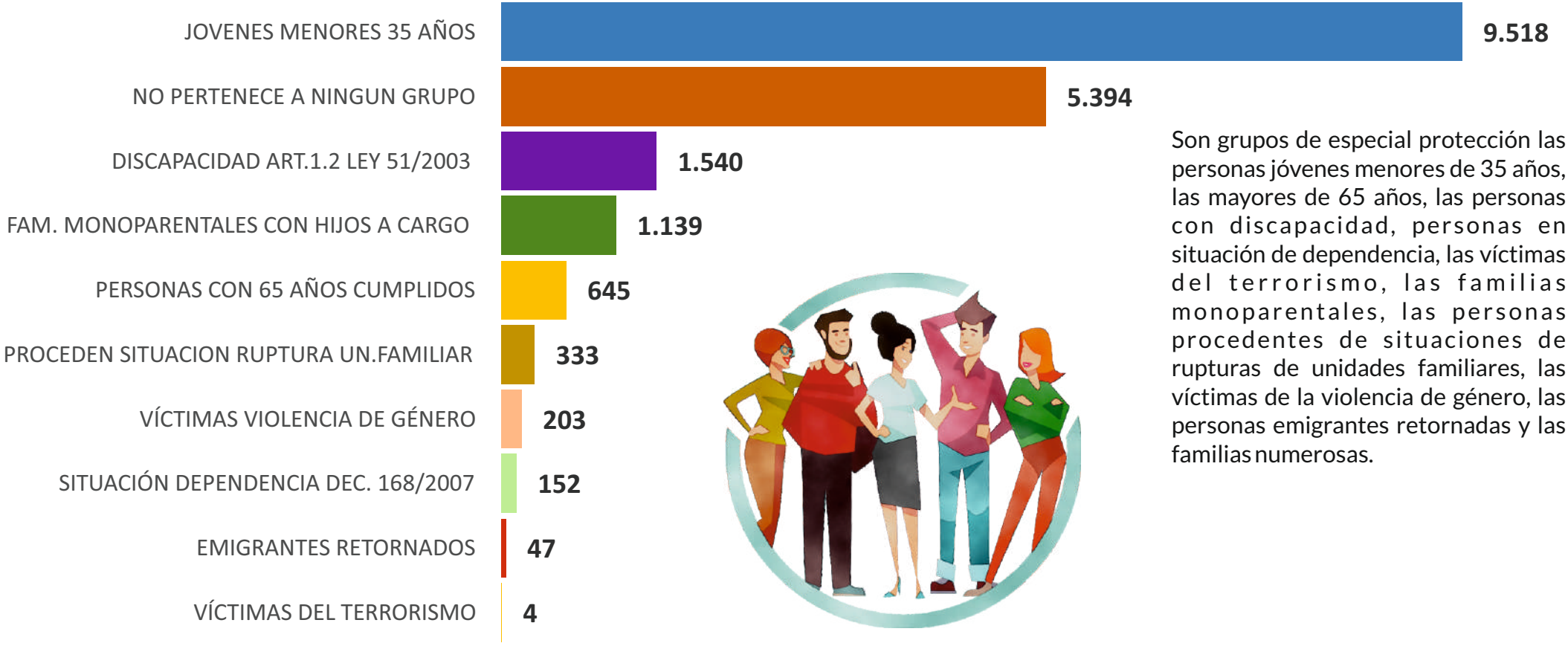
- De 17 a 39 viviendas: 1 vivienda adaptada.
- De 40 a 66 viviendas: 2 viviendas adaptadas.
- De 67 a 99 viviendas: 3 viviendas adaptadas.
- De 100 a 133 viviendas: 4 viviendas adaptadas.
- De 134 a 165 viviendas: 5 viviendas adaptadas.
- De 166 viviendas en adelante: 3% redondeado.

JUSTIFICACION VIVIENDA ADAPTADA



DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA

GRUPOS ESPECIAL PROTECCIÓN



Son grupos de especial protección las personas jóvenes menores de 35 años, las mayores de 65 años, las personas con discapacidad, personas en situación de dependencia, las víctimas del terrorismo, las familias monoparentales, las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, las víctimas de la violencia de género, las personas emigrantes retornadas y las familias numerosas.

El 50,10% de los inscritos como demandantes de vivienda protegida en Sevilla pertenecen al grupo de especial protección "**jóvenes menores de 35 años**".

Les siguen en número los que no pertenecen a ningún grupo, con un 28% y las de "**discapacidad**", que suponen el 8% de las inscripciones.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA

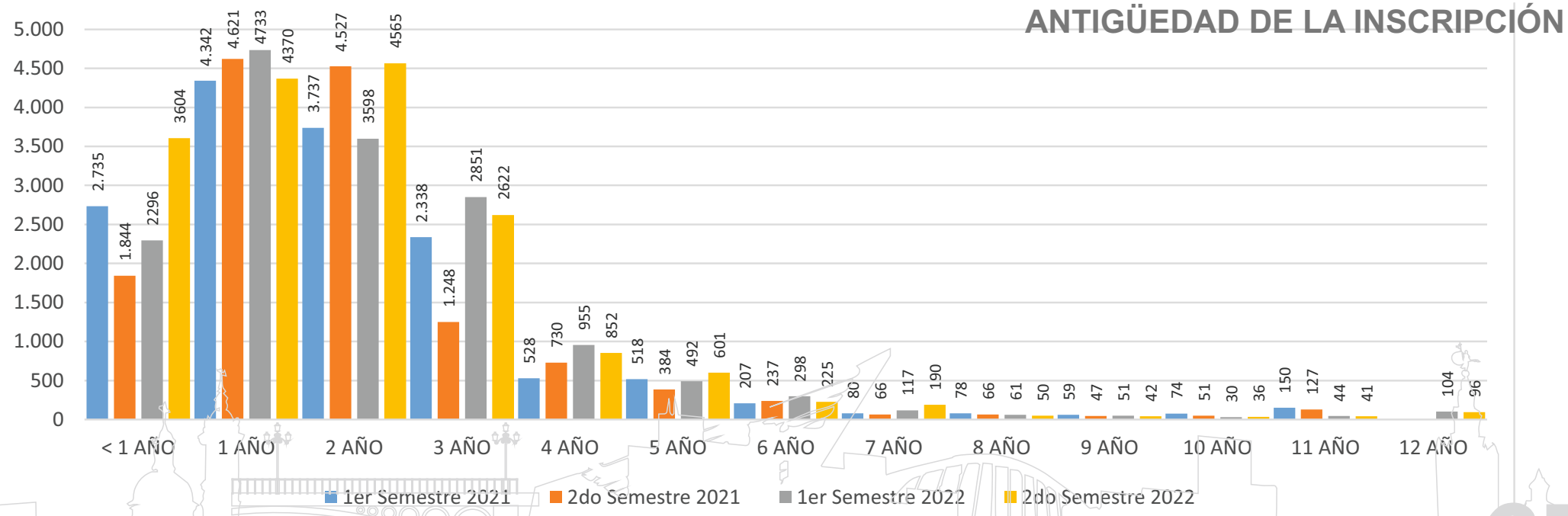
El 87,67% de las personas inscritas como demandantes de vivienda protegida en Sevilla tiene una **antigüedad inferior a los tres años**.

El Registro celebra sorteos periódicamente para ordenar a los demandantes, conforme a lo dispuesto en su Reglamento.

La periodicidad de estos sorteos se determina según las previsiones de vivienda a ejecutar establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y, en todo caso, se celebra un nuevo sorteo una vez que se han adjudicado un mínimo de mil viviendas desde el último sorteo celebrado.

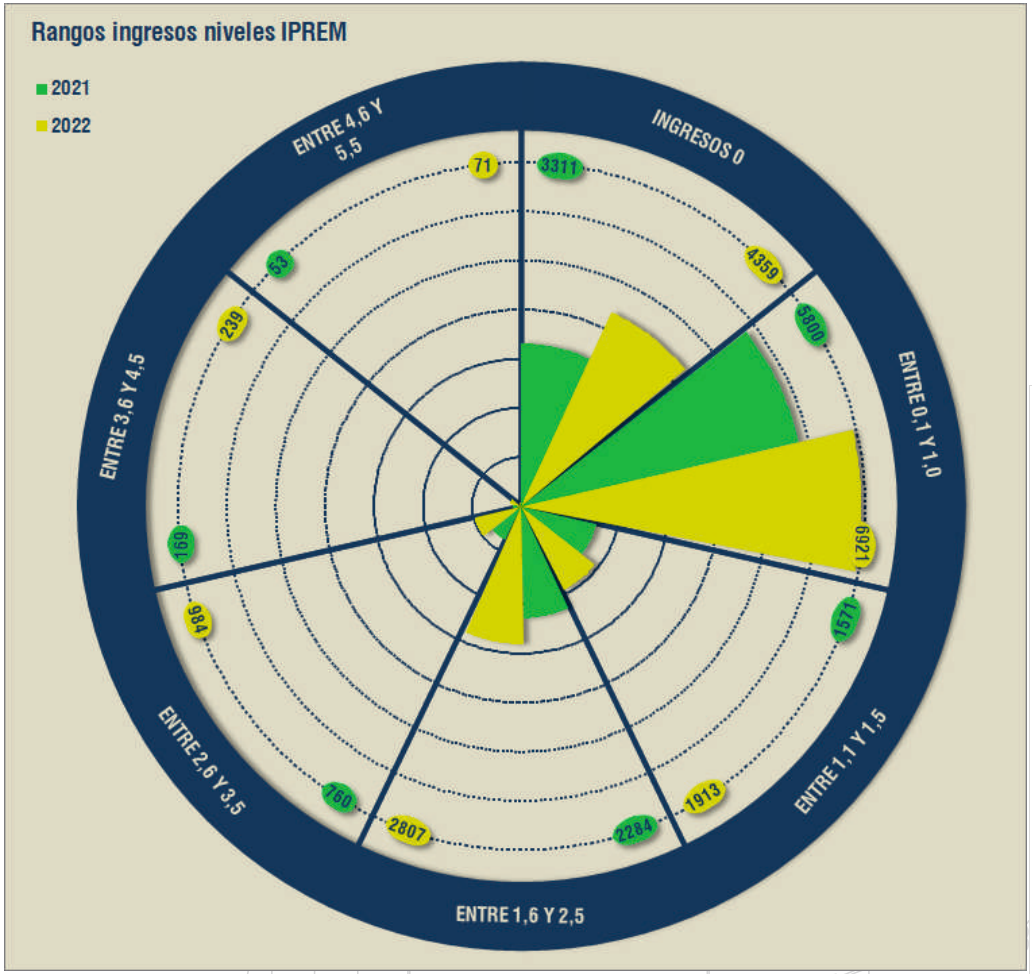
El último sorteo ante notario para ordenar a los inscritos se celebró el **20 de diciembre de 2022**.

El nuevo Plan Municipal de Vivienda prevé más de 1.000 viviendas de nueva construcción que serán adjudicadas mediante el Registro de Demandantes.



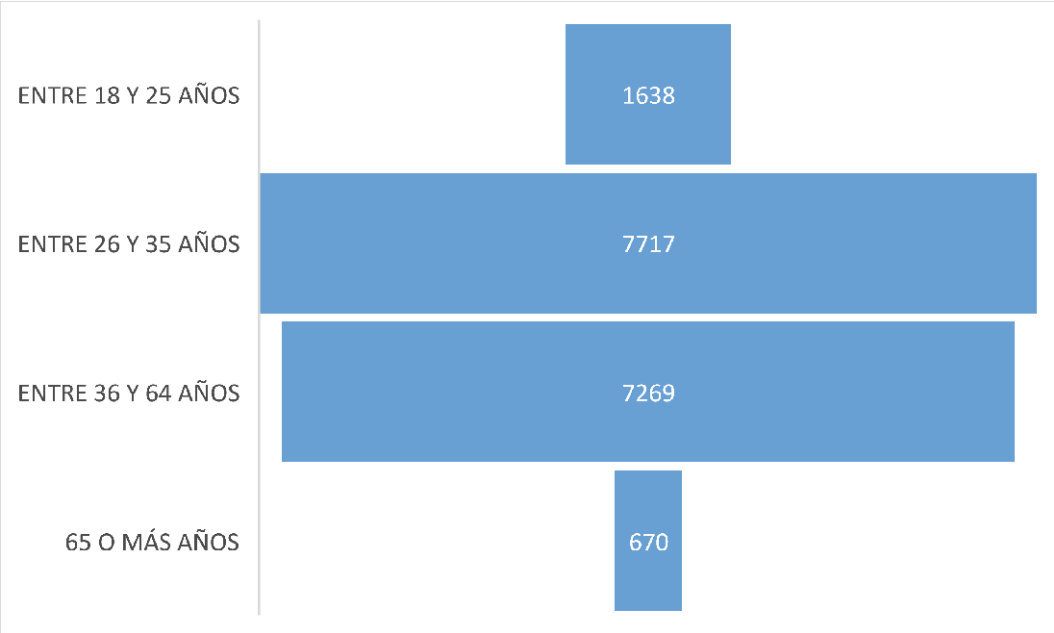
DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA

Emvisesa ha alcanzado las **2.993 viviendas adjudicadas durante los últimos siete años**, a una media cercana a las **36 viviendas mensuales entregadas.**



Si combinamos ambos gráficos percibimos que una importante parte de la demanda de vivienda protegida en Sevilla gira entorno a **jóvenes** con unos ingresos no superiores al IPREM, es decir, **579,02 €** mensuales o menos.

EDAD PRIMER TITULAR



DEMANDA Y AYUDAS A FAMILIAS

Resulta evidente la dificultad para acceder a una vivienda, incluso de protección oficial, por las unidades familiares con bajos niveles de ingresos.

El Ayuntamiento de Sevilla y Emvisesa son sensibles a tal dificultad y habilitan medidas para facilitar el acceso:

- **Reducción de la renta mensual** que abonan todos los inquilinos de promociones de Emvisesa en régimen de iniciativa municipal y autonómica, al ser la más elevada de las promociones en alquiler.
- **Cambio de régimen de viviendas en venta a alquiler,** más accesible para unidades familiares con bajos niveles de renta.

"Protocolo de Protección a Familias con Pocos Recursos" (PPR), que garantiza la adecuación de los alquileres de Emvisesa a la realidad socioeconómica de cada familia. De este modo, se asegura que las **familias en extrema necesidad no abonarán en concepto de alquiler más del 5% de sus ingresos mensuales y ninguna familia o unidad de convivencia pagará más del 30% de sus ingresos en concepto de alquiler.**

El Protocolo, posible gracias al Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Sevilla y Emvisesa el pasado 23 de mayo de 2017, determina el procedimiento interno de gestión de las ayudas sociales municipales en concepto de rentas de alquiler y cuotas de comunidad vecinal de viviendas y alojamientos propiedad de Emvisesa o gestionados por esta.

Desde 2017 la OMDV y Emvisesa han tramitado **2.291** ayudas **de las que se han concedido efectivamente 2.925549,47 euros a familias inquilinas de Emvisesa en riesgo de exclusión social**.

La OMDV recibió más de **352 solicitudes** para tramitar las ayudas PPR para familias con pocos recursos durante 2017, que se suman a las **439 tramitadas** durante 2018 y las **498** en 2019. En el año 2020, se han recibido **347** solicitudes. En 2021 se llevan tramitadas **389 solicitudes**. Durante el año 2022, hasta el 31 de diciembre, se han tramitado **268** solicitudes. Todas ellas se remiten a la Delegación de Bienestar Social, que comprueba el cumplimiento de requisitos y determina la ayuda que corresponde a cada caso.

PPR TRAMITADAS (EXPEDIENTES)

AÑO	SOLICITUDES TRAMITADAS
2017	386
2018	443
2019	498
2020	226
2021	389
2022	268

PPR (EUROS)

	Gestionado	Recibido	Diferencia
2017	852.056,01	530.730,88	321.325,13
2018	2.330.334,80	866.234,99	1.464.099,81
2019	2.745.001,21	622.462,63	2.122.538,58
2020	1.344.638,66	261.295,30	1.083.343,36
2021	483.306,43	410.252,30	73.054,13
2022	1.193.049,15	234.573,08	958.476,07

DEMANDA Y AYUDAS A FAMILIAS

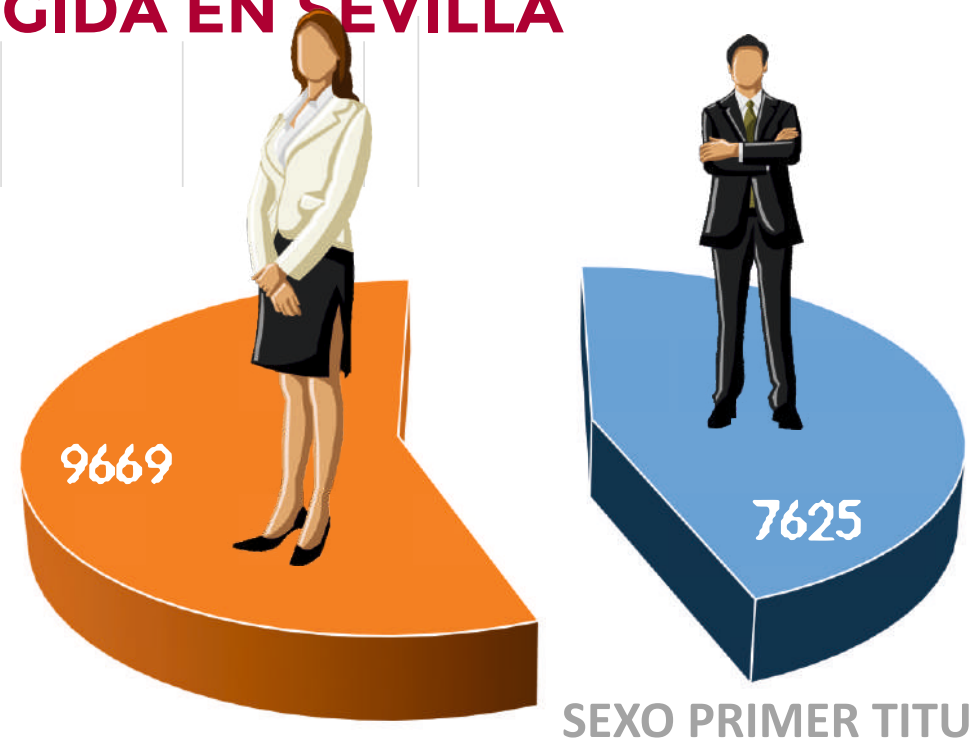
Para poder acceder a las ayudas contempladas en el "**Protocolo de Protección a Familias con Pocos Recursos"** es necesario hallarse en situación de vulnerabilidad por riesgo de exclusión social, acreditada por los Servicios Sociales Municipales y cumplir con los requisitos establecidos en dicho Protocolo, entre los que destacan:

- Ser inquilino legal de una vivienda u alojamiento titularidad de Emvisesa.
- Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente.
- No encontrarse sancionado con la pérdida de derechos económicos como consecuencia de un expediente por incumplimiento de las normas de convivencia vecinal y no ocupación de las viviendas arrendadas propiedad de Emvisesa.
- Tener los suministros contratados legalmente.
- Estar al corriente en el pago de las cuotas de la Comunidad de arrendatarios/Propietarios
- Si se ha solicitado anteriormente PPR, estar al corriente en el pago de la renta mínima exigible.
- Tener ingresos que no superen los límites establecidos para cada tipo de unidad familiar según el Programa anual de Prestaciones Complementarias del Ayuntamiento.

Las personas que quieran acogerse a este Protocolo deben cumplimentar y presentar cada año en las oficinas de la OMDV los impresos disponibles en la web de Emvisesa.

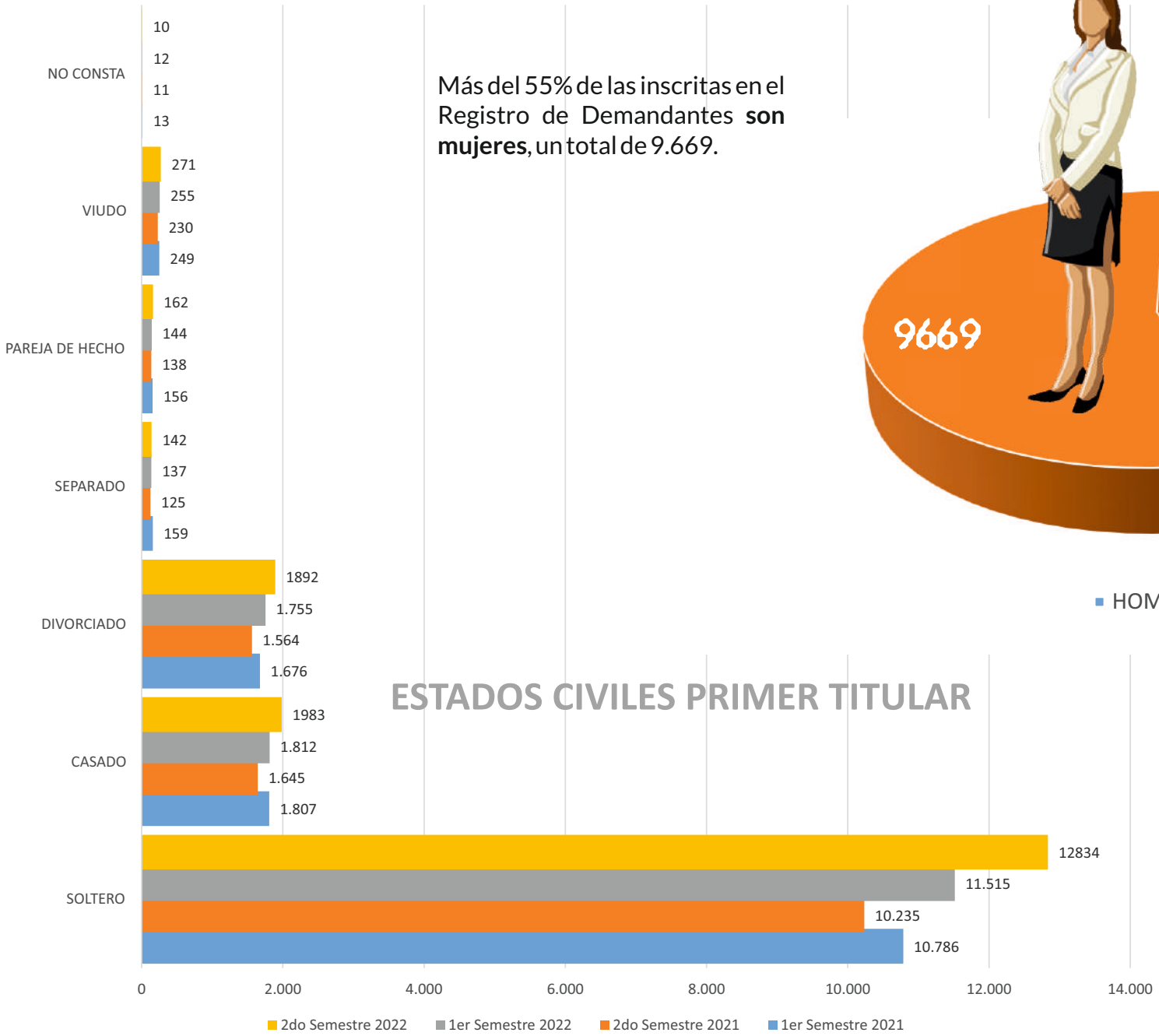
DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA

Más del 55% de las inscritas en el Registro de Demandantes **son mujeres**, un total de 9.669.



SEXO PRIMER TITULAR

HOMBRE MUJER



ESTADOS CIVILES PRIMER TITULAR

El 73,67 % son **personas solteras**. Como ya hemos mencionado anteriormente, muchas de estas personas forman parte de parejas que aspiran a acceder a una vivienda protegida inscribiéndose por separado en el Registro de Demandantes.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA

POBLACIÓN POR DISTRITOS

Distritos	Habitantes	% población
Casco Antiguo	59.843	8,51
Macarena	77.706	11,05
Nervión	51.635	7,34
Cerro Amate	43.984	12,83
Sur	74.476	10,59
Triana	50.195	7,14
Norte	73.994	10,53
San Pablo-Santa Justa	63.215	8,99
Este	98.067	13,95
Bellavista-La Palmera	38.699	5,5
Los Remedios	25.026	3,56

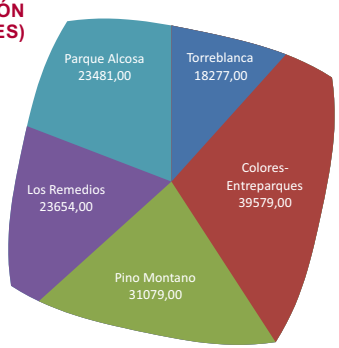
BARRIOS CON MÁS POBLACIÓN

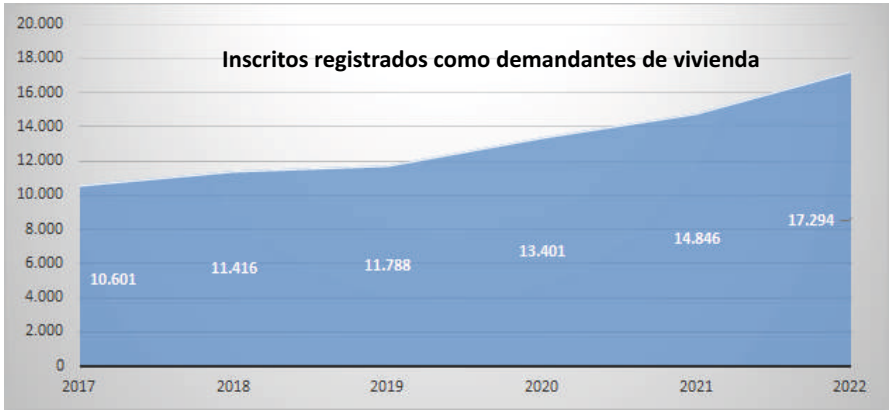
BARRIO	Habitantes	% población
Colores-Entreparques	39.579	5,63
Pino Montano	31.079	4,42
Los Remedios	23.654	3,36
Parque Alcosa	23.481	3,34
Torreblanca	18.277	2,6

BARRIOS CON MENOS POBLACIÓN

BARRIO	Habitantes	% población
Prado-Parque de María Luisa	730	0,1
San Matías	933	0,13
Barriada de Pineda	992	0,13
La Corza	992	0,13
El Carmen	1.088	0,15

BARRIOS CON MÁS POBLACIÓN (HABITANTES)





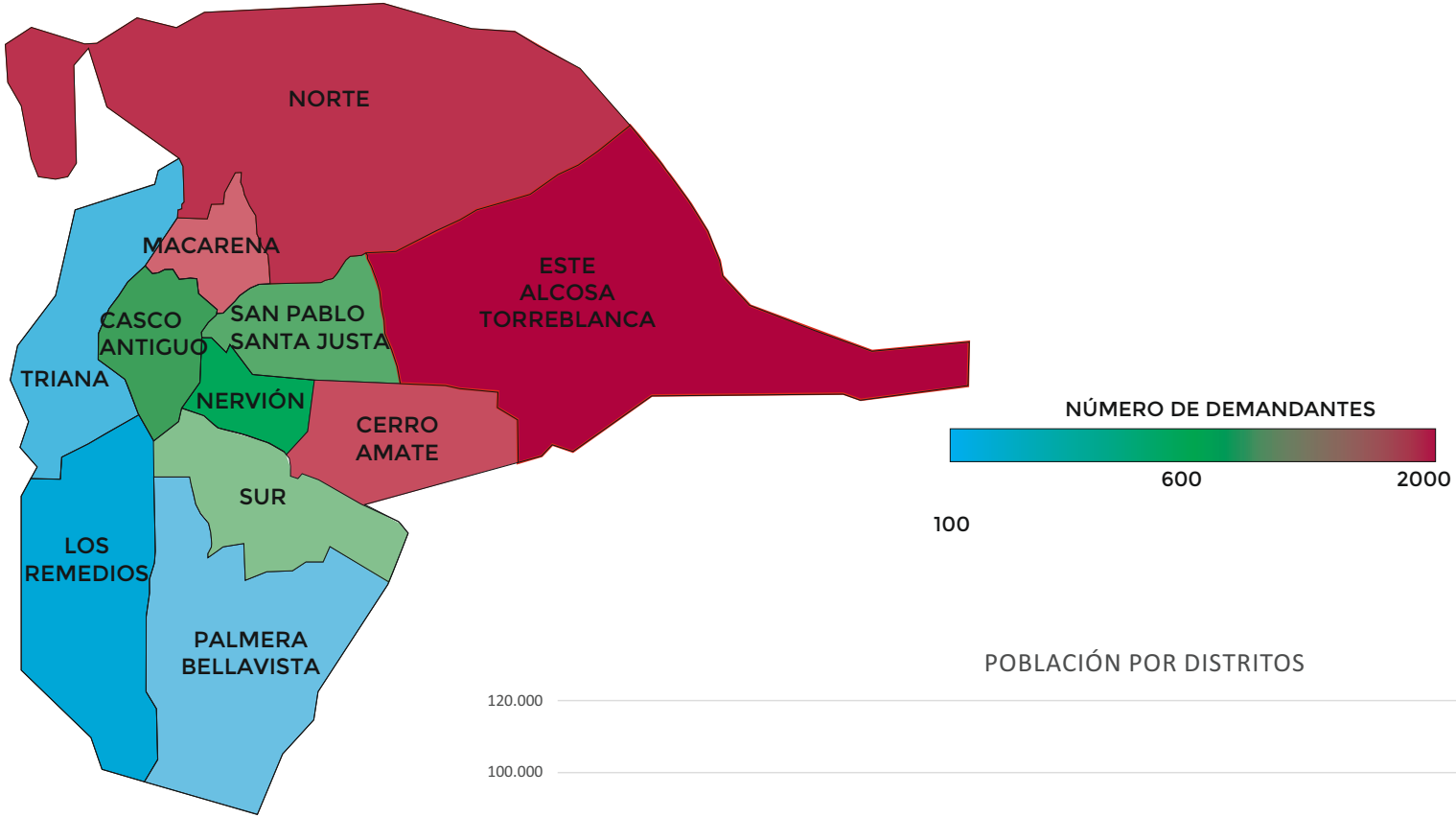
El número de demandantes de vivienda protegida en Sevilla se puede considerar estable entre los 15.000 y los 18.000 inscritos.
De los 10.601 inscritos registrados como demandantes de vivienda a 31 de diciembre de 2017, los 11.416 de 31 de diciembre de 2018, hemos pasado a 11.788 a diciembre de 2019, 13.401 a diciembre de 2020, 13.948 en el segundo semestre del 2021 y 17.294 en el segundo semestre de 2022.

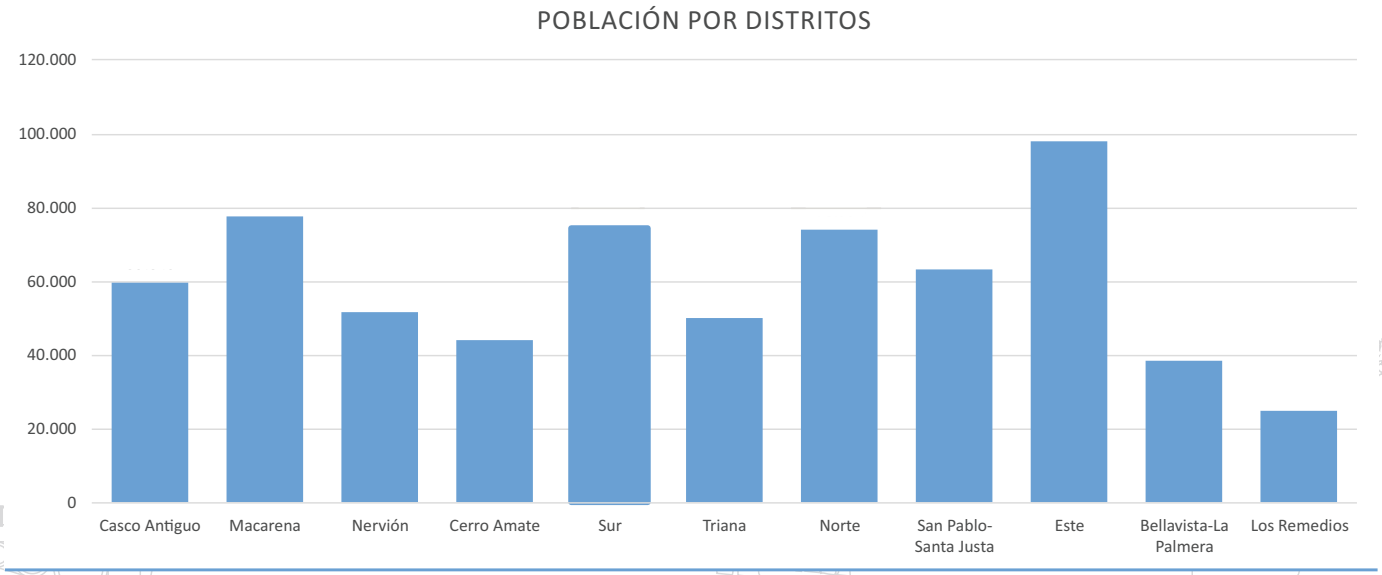
La aprobación del nuevo Plan Municipal de Vivienda, el Programa de Alquiler Asequible, la puesta al día de las solicitudes en vías de renovación y la reactivación de la actividad de Emvisesa como promotora de viviendas protegidas, está llevando a más personas a confiar en la posibilidad de acceder a una VPO a través de la inscripción en el Registro de Demandantes.

Demandantes de vivienda

	1er Semestre 2021	2do Semestre 2021	1er Semestre 2022	2do Semestre 2022	Porcentaje
OTROS MUNICIPIOS NO SEVILLA	118	119	137	143	0,83 %
OTROS MUNICIPIOS DE SEVILLA	1.062	1013	1124	1244	7,19 %
Centro (Pza. Nueva)	120	115	125	152	0,88 %
Centro (San Vicente)	263	249	283	322	1,86 %
Calle Sol	650	603	656	748	4,33 %
La Alfalfa	137	124	127	136	0,79 %
Avda.Ciudad Jardín	507	460	497	551	3,19 %
Amate	1.793	1646	1849	2054	11,88 %
Kansas City (Pol.S.Pablo)	688	650	728	761	4,40 %
Macarena (Dr. Fedriani)	1.749	1649	1828	1893	10,95 %
Macarena (León XIII)	927	864	956	1058	6,12 %
Triana (San Jacinto)	690	661	725	866	5,01 %
Los Remedios(V. de Lujan)	232	219	251	295	1,71 %
Los Bermejales	397	388	445	514	2,97 %
Avda. de la Palmera	1.060	1048	1191	1379	7,97 %
Bellavista	220	213	266	311	1,80 %
Pino Montano	1.653	1530	1753	1894	10,95 %
Torreblanca	340	308	335	361	2,09 %
Torreblanca	165	145	170	169	0,98 %
Avda. Eduardo Dato	321	302	309	364	2,10 %
Parque Alcosa	577	550	632	717	4,15 %
Sevilla Este	1.177	1092	1243	1362	7,88 %
TOTALES	**14.846**	**13.948**	**15.630**	**17.294**	100,00 %

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SEVILLA





1er SEMESTRE 2021

OMDV

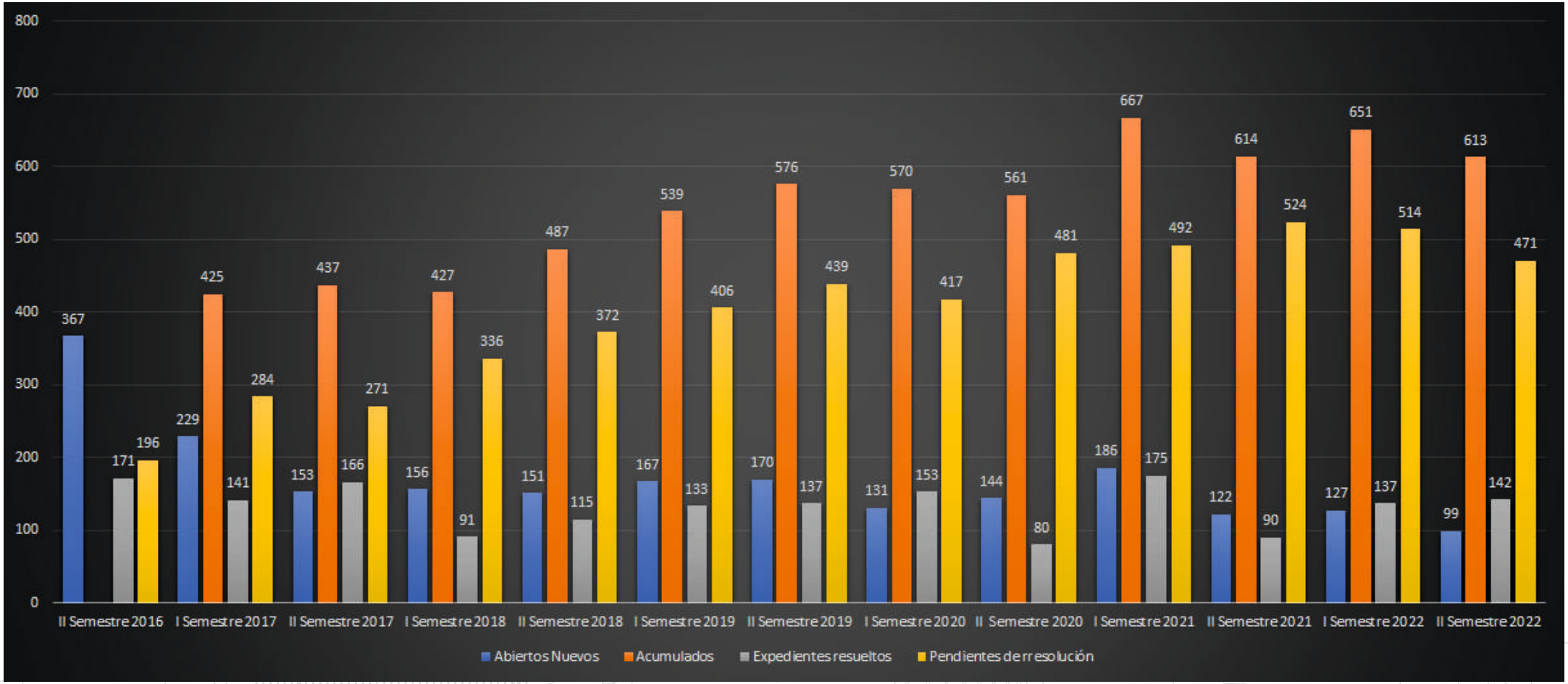
INFORME

NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

Evolución de expedientes abiertos, resueltos y pendientes de resolución por la OMDV 2016-2022

II Semestre 2022



NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

A 31de diciembre de 2022 la OMDV había tramitado un total de 2.202 expedientes relacionados con necesidad de vivienda o riesgo de pérdida de la misma.

Si analizamos la serie histórica:

- **Durante 2016**, en los primeros 7 meses de existencia de la OMDV, se abrieron 367 expedientes (171 se resolvieron y 196 quedaron pendientes de resolución a 31 de diciembre de 2016)
- **Durante el primer semestre de 2017** se abrieron 229 nuevos expedientes que se sumaron a los 196 que quedaron pendientes del año anterior (se resolvieron 141 de los 425 acumulados, quedando 284 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el segundo semestre de 2017** se abrieron 153 nuevos expedientes que se sumaron a los 284 que quedaron pendientes del semestre anterior (se resolvieron 166 de los 437 acumulados, quedando 271 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el primer semestre de 2018** se abrieron 156 nuevos expedientes que se sumaron a los 271 que quedaron pendientes del semestre anterior (se resolvieron 91 los 427 acumulados, quedando 336 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el segundo semestre de 2018** se abrieron 151 nuevos expedientes que se sumaron a los 336 que quedaron pendientes del semestre anterior (se resolvieron 115 de los 487 acumulados, quedando 372 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el primer semestre de 2019** se abrieron 167 nuevos expedientes que se sumaron a los 372 que quedaron pendientes del semestre anterior (se resolvieron 133 de los 539 acumulados, quedando 406 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el segundo semestre de 2019** se abrieron 170 nuevos expedientes que se sumaron a los 406 que quedaron pendientes del semestre anterior (se resolvieron 137 de los 576 acumulados, quedando 439 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el primer semestre de 2020** se abrieron 131 nuevos expedientes que se sumaron a los 439 que quedaron pendientes del semestre anterior (se resolvieron 153 de los 570 acumulados, quedando 417 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el segundo semestre de 2020** se abrieron 144 nuevos expedientes que se sumaron a los 417 que quedaron pendientes del semestre anterior (se resolvieron 80 de los 561 acumulados, quedando 481 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el primer semestre de 2021** se abrieron 186 nuevos expedientes que se sumaron a los 481 que quedaron pendientes del semestre anterior (se resolvieron 175 de los 667 acumulados, quedando 492 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el segundo semestre de 2021** se abrieron 122 nuevos expedientes que se sumaron a los 492 que quedaron pendientes del semestre anterior (se resolvieron 90 de los 614 acumulados, quedando 524 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el primer semestre de 2022** se han abierto 127 nuevos expedientes que se han sumado a los 651 que quedaron pendientes del semestre anterior (se han resuelto 137 de los 651 acumulados, quedando 514 pendientes de resolución al acabar el semestre).
- **Durante el segundo semestre de 2022** se han abierto 99 nuevos expedientes que se han sumado a los 514 que quedaron pendientes del semestre anterior (se han resuelto 142 de los 613 acumulados, quedando 471 pendientes de resolución al acabar el semestre)

Durante el primer año de funcionamiento de la OMDV se abrió el **28,34%** del total de expedientes, lo cual evidencia la necesidad que existía de contar con un servicio como este. Desde entonces la apertura de expedientes se ha mantenido en números constantes, oscilando en torno a los **250 anualmente** (unos 20 casos mensuales).

Así funciona la dinámica de trabajo con los expedientes OMDV

NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

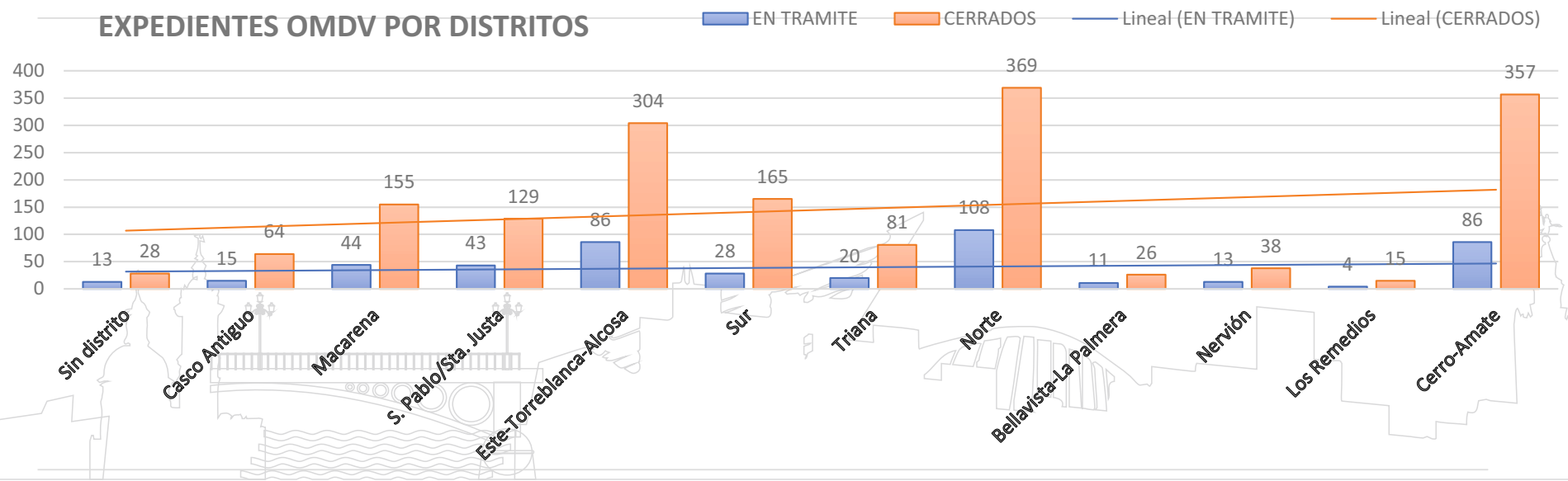
A 31 de diciembre de 2022 había un total de **471 expedientes en trámite** (21,39%), mientras que **1.731** ya habían sido cerrados (78,61%), un porcentaje que pone de manifiesto la capacidad de trabajo de la Oficina

Desde su inauguración el pasado 31 de mayo de 2016 hasta hoy, la OMDV ha atendido a miles de ciudadanos. En 2.202 casos, ante situaciones de necesidad de vivienda o riesgo inminente de pérdida de la misma, se ha abierto expediente.

Ninguno de los expedientes cerrados ha concluido con un desahucio sin que se haya ofrecido una alternativa habitacional a la familia afectada.

EXPEDIENTES OMDV POR DISTRITOS

	EN TRAMITE		CERRADOS		TOTAL
Sin distrito	13	31,71%	28	68,29%	41
Casco Antiguo	15	18,99%	64	81,01%	79
Macarena	44	22,11%	155	77,89%	199
S. Pablo/Sta. Justa	43	25,00%	129	75,00%	172
Este-Torreblanca-Alcosa	86	22,05%	304	77,95%	390
Sur	28	14,51%	165	85,49%	193
Triana	20	19,80%	81	80,20%	101
Norte	108	22,64%	369	77,36%	477
Bellavista-La Palmera	11	29,73%	26	70,27%	37
Nervión	13	25,49%	38	74,51%	51
Los Remedios	4	21,05%	15	78,95%	19
Cerro-Amate	86	19,41%	357	80,59%	443
TOTAL	**471**	**21,39%**	**1731**	**78,61%**	**2202**



NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

Un 22,16% del total de expedientes tramitados a 31 de diciembre de 2022 tenían la condición de **excepcionalidad.**

Ello supone que los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Sevilla dictaminaron, tras comprobar que se cumplían todos los requisitos, que la familia en cuestión tenía la condición de vulnerable, por hallarse en riesgo de exclusión social, y con necesidad urgente de una vivienda.

La condición de vulnerabilidad permite que los afectados puedan optar a una concesión directa de una vivienda protegida, con el requisito de inscribirse en el Registro de Demandantes aunque sin esperar el turno resultado de los sorteos periódicos que ordenan dicho Registro.

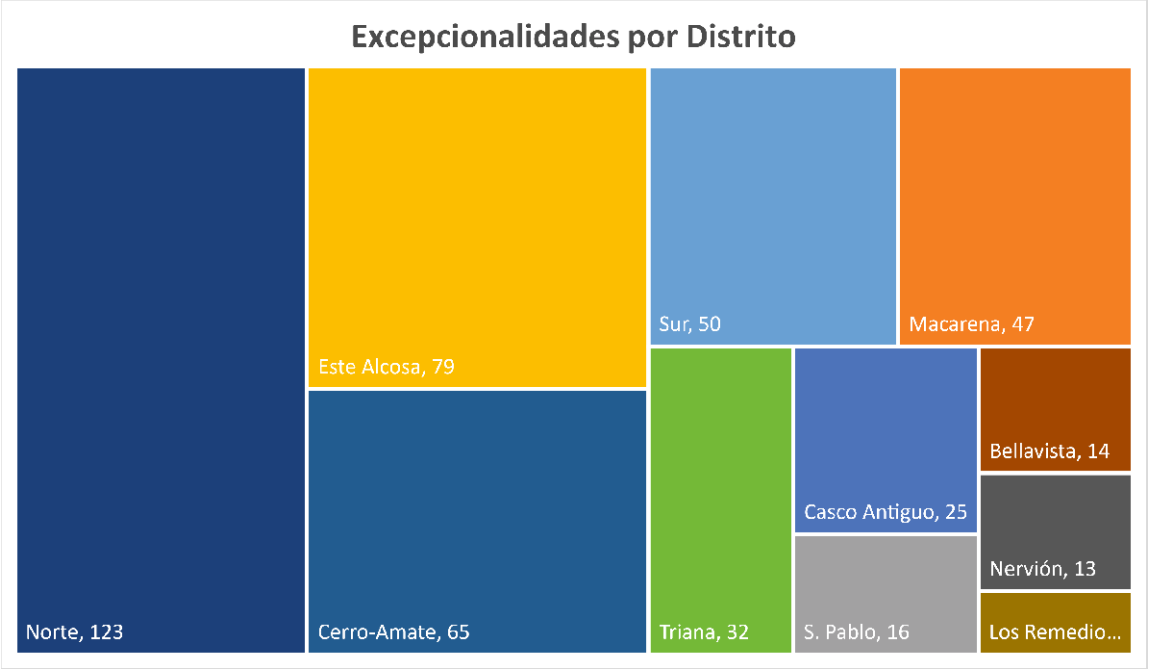
Con ello se logra que aquellas familias que pierden su vivienda y no disponen de una alternativa habitacional, ni de los recursos para procurarla, puedan acceder a una vivienda protegida.

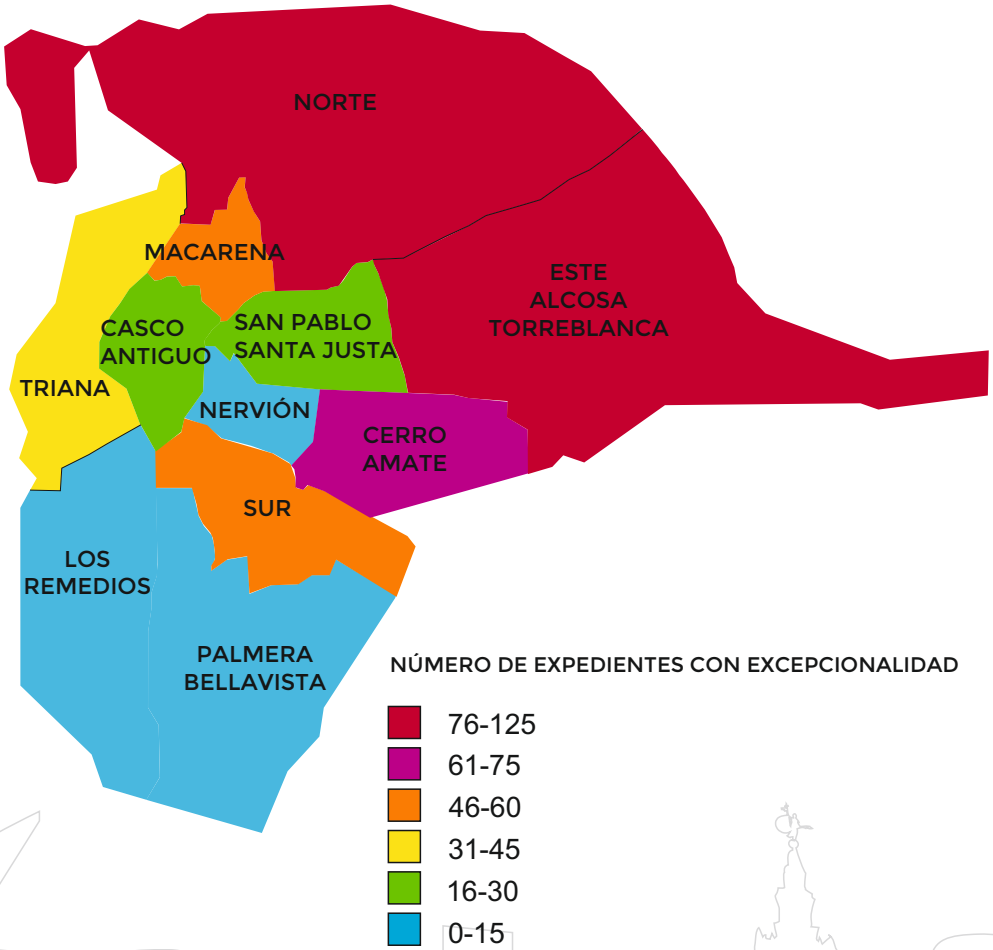
En el 100% de los casos en que se produjo un desahucio o situación que implicaba la pérdida de la vivienda, la OMDV pudo ofrecer a los afectados una **alternativa habitacional** para evitar el desamparo.

NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

Los Distritos Municipales de residencia de las familias que más expedientes han generado son el Norte, el Este-Torreblanca-Alcosa y Cerro-Amate.

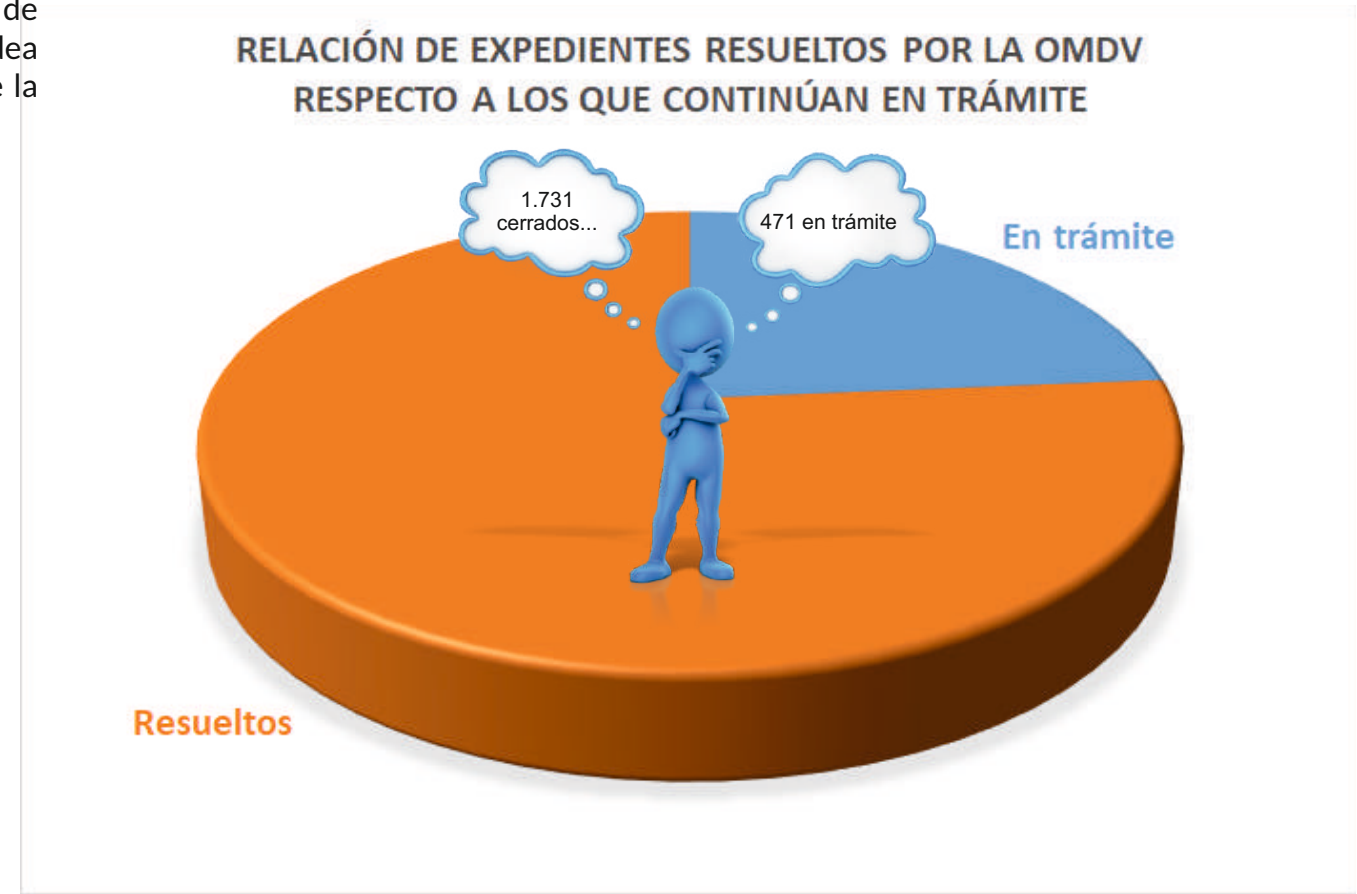
La situación de la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda, entre los barrios de Pino Montano y San Jerónimo-Alamillo, resulta ideal por su proximidad a los distritos donde reside la población que más atenciones registra.





NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

El 78,61 % de los expedientes abiertos por la OMDV en relación a necesidad de vivienda y riesgo de pérdida de la misma se encuentran ya cerrados, lo cual da una idea de la capacidad de trabajo de los profesionales de la Oficina.



Ningún expediente se ha cerrado concluyendo en la pérdida de vivienda sin que exista una alternativa habitacional.

NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

A 31 de diciembre de 2022 quedaban **471** expedientes en trámite, en los que se continuaba trabajando para encontrarles una solución.

En 76 casos tenían resolución de excepcionalidad con necesidad urgente de vivienda emitida por los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

Desde mediados de 2015, se han entregado **353** viviendas a otras tantas familias en situación de excepcionalidad.

Desde la apertura de la OMDV los expedientes de **314** familias se han cerrado tras serles adjudicadas otras tantas viviendas protegidas propiedad de Emvisesa, en virtud del protocolo de excepcionalidad.

Se trataba de unidades de convivencia en riesgo de exclusión social y con elevadas probabilidades de no encontrar una alternativa habitacional en caso de perder la vivienda que venían ocupando.

Los expedientes en trámite con vulnerabilidad acreditada se encuentran distribuidos de una forma bastante uniforme por los diferentes distritos de Sevilla, aunque destacan Norte y Cerro-Amate.

Evolución adjundicación viviendas

	Anual	Acumulado
Anteriores		39
2016	67	106
2017	27	133
2018	32	165
2019	60	225
2020	51	276
2021	45	321
2022	32	353

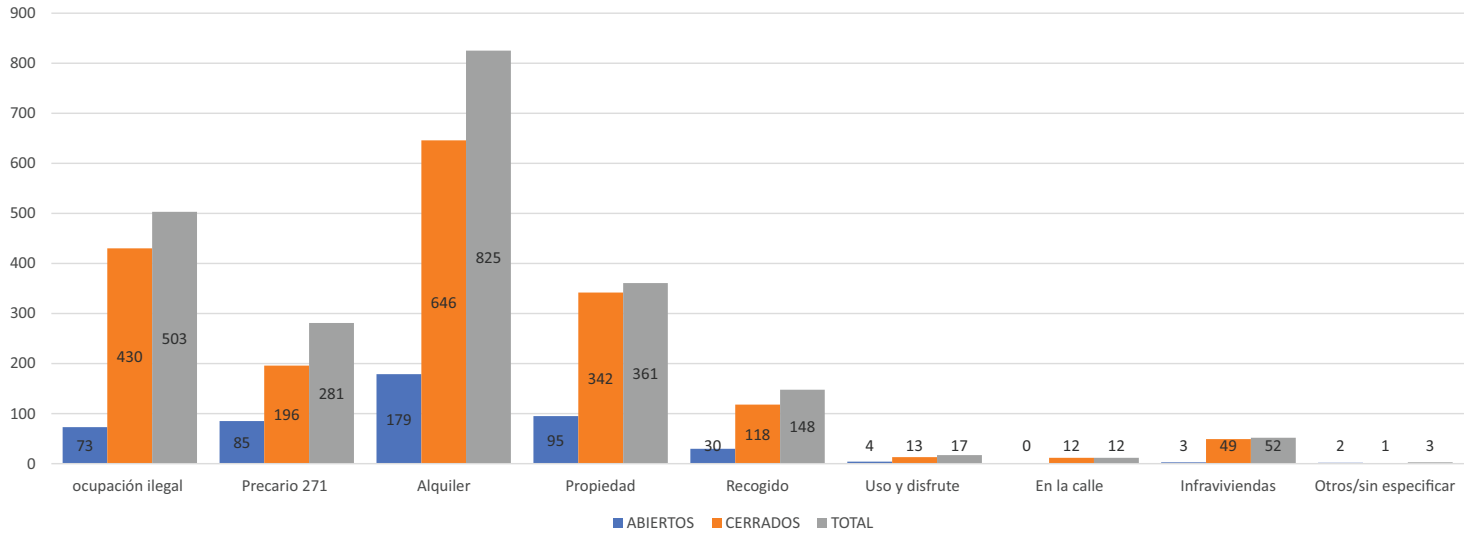
NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

Título de ocupación

Si analizamos cuál es el **título de ocupación** de las viviendas objeto de los 2.202 expedientes tramitados, comprobamos que **en 825 casos** se trata de viviendas en alquiler, cuyos inquilinos sienten el riesgo de pérdida por no poder continuar haciendo frente al pago de la renta.

En **361** casos se trata de **viviendas en propiedad** cuyos dueños no pueden continuar haciendo frente al préstamo hipotecario y acuden a la OMDV en busca de una solución.

Expedientes según título de ocupación de la vivienda



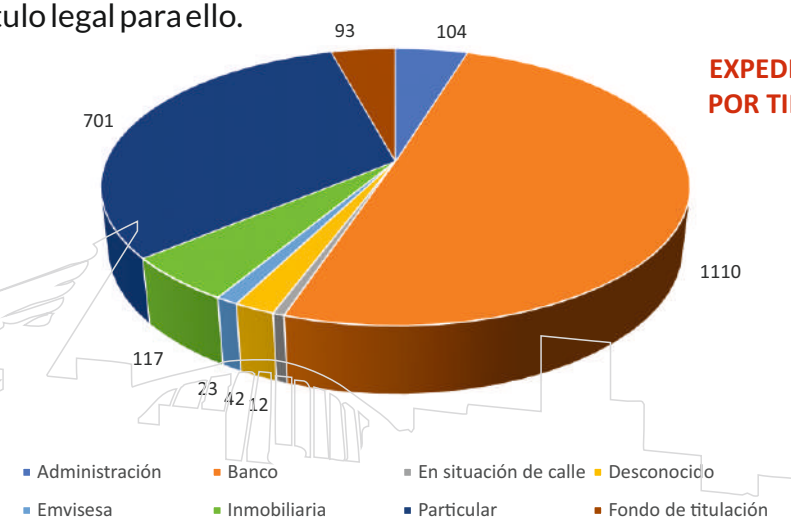
Al alquiler le sigue **la ocupación ilegal**, con **503** casos tramitados por la OMDV. Se trata de individuos o unidades de convivencia que ocupan una vivienda sin el correspondiente título legal, incurriendo en el riesgo de perderla cuando sus legítimos propietarios inician acciones para recuperarla. A este dato habría que sumarle los expedientes de familias en situación de precario (sin título para ocupar la vivienda), ya que son muchos los procedimientos judiciales instados como precarios contra ocupantes sin título, para evitar que las actuaciones judiciales tengan carácter penal, como ocurre en el caso de las ocupaciones ilegales, aunque el origen de ambas situaciones sea el mismo. Expedientes por precario se han tramitado **281**, Ello haría un total de **784** expedientes de familias que ocupan las viviendas sin título legal para ello.

Propiedad de la vivienda

En el 50,41 % de los expedientes tramitados por la OMDV desde su apertura, el dueño de la vivienda era una entidad bancaria. A este dato hay que añadir los 85 expedientes de viviendas cuyo propietario es un Fondo de Titulación, generalmente vinculados a Entidades Bancarias, y que suponen el **4,22%**. Por tanto, los expedientes vinculados a Entidades Bancarias suponen el **54,63%** de los expedientes gestionados.

El 31,78 % de las viviendas eran **propiedad de particulares.**

EXPEDIENTES DE LA OMDV POR TIPO DE PROPIETARIO



NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

Tipo de procedimiento, en su caso.

De la totalidad de los 2.202 expedientes tramitados en la OMDV, en 1.332 se había instado algún tipo de procedimiento judicial contra los ocupantes de las viviendas, que podían dar lugar a la pérdida de las viviendas

Analizando el tipo de procedimiento judicial que se ha llevado a cabo:

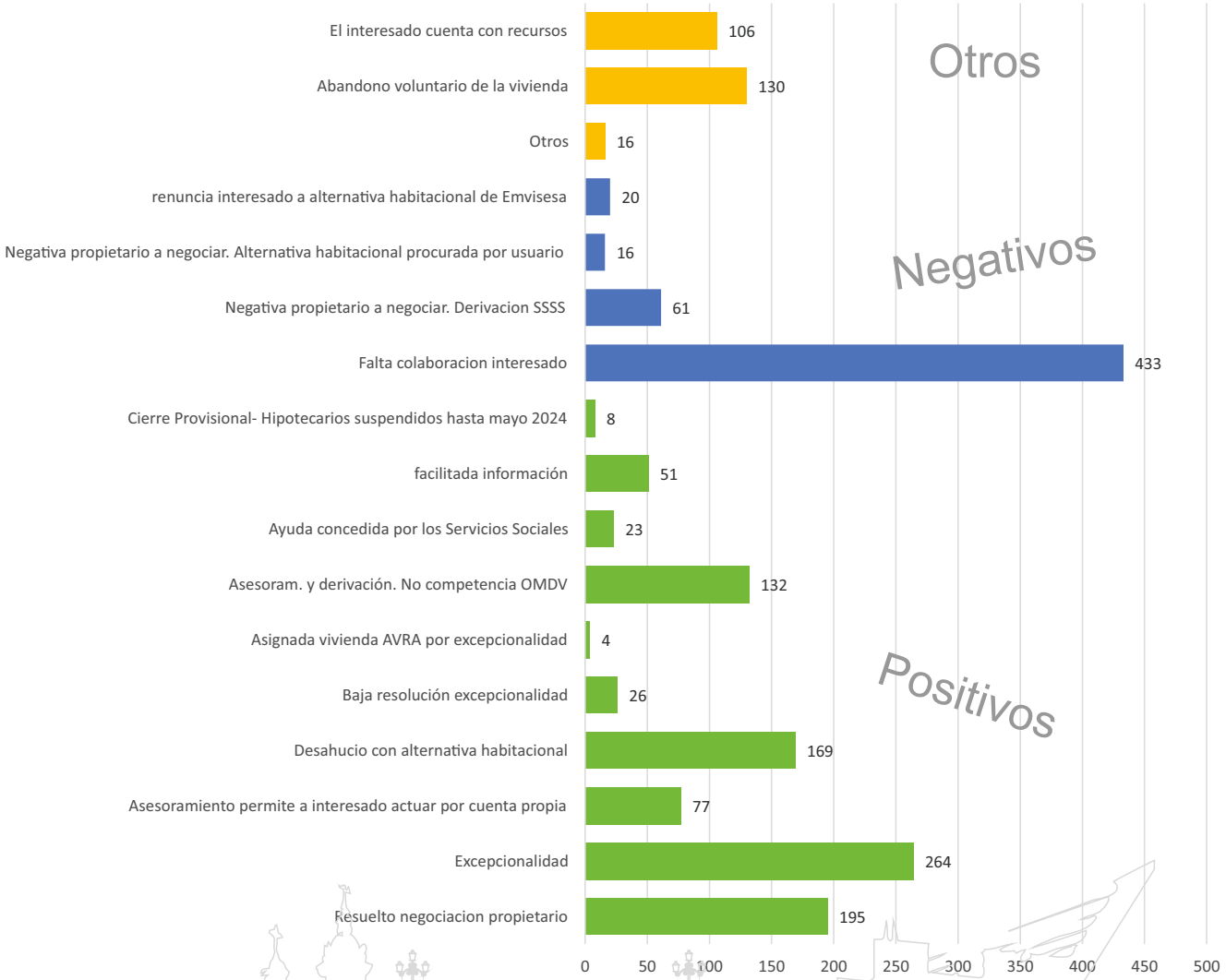
- En 4027 expedientes se produjo un procedimiento de desahucio por impago de rentas.
- En 267 casos se produjo una ejecución hipotecaria.
- 197 expedientes tenían interpuestos procedimientos penales por usurpación de vivienda, al haberse producido una ocupación irregular de la misma con la oposición o la falta de consentimiento de sus legítimos propietarios.
- En 207 casos, la ocupación irregular de la vivienda había dado lugar a un procedimiento civil de precario, al carecer los ocupantes de un título legal que les acreditase para residir en la misma. Este tipo de procedimiento se ha incrementado al ser utilizado por los Bancos en caso de ocupaciones ilegales de sus viviendas, en vez de acudir al penal por usurpación, por ser más rápido y efectivo.

Son los cuatro procedimientos judiciales más numerosos, sumando 1.073 casos (80,55% del total).

Como se verá cuando analicemos el tipo de resolución de los expedientes tramitados, la OMDV afronta estos procedimientos judiciales con diferentes técnicas que, en todos los casos, han evitado que una sola familia quede sin una alternativa ante la pérdida de su alojamiento.

NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

CERRADOS POR TIPO DE RESOLUCION



Existen **26 expedientes** abiertos por tener las familias resolución de **excepcionalidad** emitida por los Servicios Sociales, y que se han cerrado por haber dado de baja dicha resolución, **lo que implica que las familias han solucionado su problema habitacional.**

La OMDV ha cerrado **1.731** de los **2.202** expedientes tramitados, es decir, un **78,61%** del total. Los expedientes se cierran cuando la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda concluye su labor de mediación, tras agotar todos los recursos disponibles.
No todos los casos implican un riesgo de desahucio. En muchas ocasiones se trata de personas a las que se pretende subir la renta, no renovar el contrato de alquiler o imponer condiciones que consideran no ajustadas a derecho.

El cierre de un expediente puede ser **positivo o negativo**. Respecto a los positivos, un **11,99%** de los expedientes se han cerrado tras adjudicárseles una vivienda por la via de excepcionalidad. El **8,86%** de los expedientes, un total de 195, **se cerraron de forma positiva** tras la negociación de la **OMDV** con los propietarios de la vivienda. Esta negociación suele implicar la firma de un contrato de alquiler social, la renegociación de la hipoteca, el fraccionamiento de la deuda, la renovación de un contrato que, en principio, el propietario no tenía intención de renovar al inquilino o una reducción de renta. Un **9,49%** de los expedientes se cerraron una vez que la **OMDV** asesoró a los interesados, lo que les permitió actuar por cuenta propia o bien se les derivó a la institución competente. Hay que destacar que en **169 casos** (**7,67%),** si bien se produjo el desahucio de las familias, estas contaron con alternativa habitacional.

Respecto a los cerrados con carácter negativo, en un **19,66%** de los casos (433), los expedientes se cerraron por falta de colaboración de las personas que solicitaron la mediación (no aportar la documentación necesaria para la labor de mediación, estar ilocalizable o no acudir a las citas programadas). Muchos de ellos se reabren cuando los interesados renuevan su interés, incluso varios años después. En el **3,50%** de los casos el propietario de la vivienda se negó a entablar negociaciones con la OMDV. La OMDV ha logrado reducir anualmente este tipo de negativa desde el 7% que llegó a alcanzar. Estos expedientes suelen resolverse derivando a las personas en riesgo de perder su vivienda a los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Sevilla, quienes les facilitan la ayuda apropiada a su situación. En un **0,91%** de los casos las familias rechazaron la alternativa habitacional propuesta por EMVISESA.
Por otra parte, hay que indicar que un **5,90%** de las familias, en su mayoría ocupantes irregulares de las viviendas, **las abandonaron voluntariamente**, y el **4,81%** de los expedientes se cerraron al poder solucionar con sus propios recursos las familias su problema habitacional.

NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

La OMDV cierra una media del 11,99% de los expedientes adjudicando una vivienda por la vía de la excepcionalidad a familias en riesgo de exclusión social que estaban en peligro inminente de quedarse sin alternativa habitacional.

Durante el año 2022 **se ha procedido a adjudicar 32 viviendas aplicando el artículo 13 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**, que establece la excepcionalidad de adjudicación a través de dicho Registro en los supuestos, entre otros, de la adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del Ayuntamiento. Estas excepciones han de ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

La necesidad de dichas adjudicaciones fue comunicada en todos los casos a EMVISESA por los Servicios de Intervención del Área de Bienestar Social y Empleo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, con carácter de urgencia, por tratarse, en unos casos, de unidades familiares con desahucios inminentes, infraviviendas o chabolismo, y otros casos de necesidad habitacional, y por encontrarse las familias afectadas en grave situación de emergencia social. Las resoluciones de excepcionalidad han sido aprobadas por el Teniente de Alcalde Delegado del Área de Bienestar Social y Empleo del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla.

Para el realojo de estas familias se han utilizado viviendas que se encontraban libremente disponibles, de conformidad con lo establecido en el artículo 11.10) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, al haberse cumplimentado con creces el trámite preceptivo de comunicación a dicho Registro, y no haberse cubierto con las listas de posibles adjudicatarios y suplentes facilitadas por este.

El 29 de diciembre de 2017 la Comisión Ejecutiva de EMVISESA aprobó los "Criterios de prelación y asignación para la adjudicación de viviendas recuperadas de EMVISESA a familias con resolución de excepcionalidad", por los que se procede a la baremación de las viviendas atendiendo a determinados criterios, priorizando a aquellas que, dentro de su extrema necesidad, sean las más necesitadas e idóneas para cada vivienda en concreto. Dichos criterios han sido modificados por el Consejo de Administración de EMVISESA el 19 de abril de 2022 a 31 de diciembre de 2022 había **47** familias baremadas por la OMDV, con resolución de excepcionalidad.
Para la asignación de una vivienda es necesario contar con informe de idoneidad emitido por el equipo técnico de la OMDV, valorándose la puntuación obtenida por la aplicación de los criterios de prelación y asignación para la adjudicación de viviendas vacantes de EMVISESA a familias con resolución de excepcionalidad, así como determinando la adecuación de la composición familiar a la vivienda y su posible integración en la comunidad, así como otros factores que influyan en la asignación de la vivienda en concreto.

NECESIDAD DE VIVIENDA Y RIESGO DE PÉRDIDA

Del total de viviendas adjudicadas en 2022 (32), **18** de ellas han sido destinadas a familias procedentes del asentamiento chabolista del **Vacie**, dentro del Programa de erradicación del mismo.

A 31 de diciembre de 2022 existían **10** familias con resolución de excepcionalidad, baremadas por la OMDV y con informe de idoneidad, con viviendas asignadas, pendientes bien de recuperar por parte de EMVISESA, o bien pendientes de realizar las reformas y reparaciones correspondientes, previas a su entrega.

Hay que indicar también que durante el año 2022 solo **3** familias con resolución de excepcionalidad renunció a la alternativa habitacional facilitada por EMVISESA, siendo desde la apertura de la OMDV un total de **57** familias.

El total de viviendas adjudicadas por excepcionalidad mediante trámites realizados por la OMDV inaugurada el 31 de mayo de 2016 y en colaboración con la Delegación de Bienestar Social del Ayuntamiento de Sevilla asciende a 314 viviendas a 31 de diciembre de 2022, destinándose 60 de ellas al Programa de erradicación del asentamiento chabolista del Vacie.

Antes de inaugurar la OMDV encontramos un gran número de familias afectadas por la crisis económica e inmobiliaria, sin alojamiento o en riesgo de perder el que disfrutaban. Se trataba de familias que no podían esperar el procedimiento de adjudicación estándar a través del Registro de Demandantes.

PROTOCOLO DE PERMUTAS

1er SEMESTRE 2021

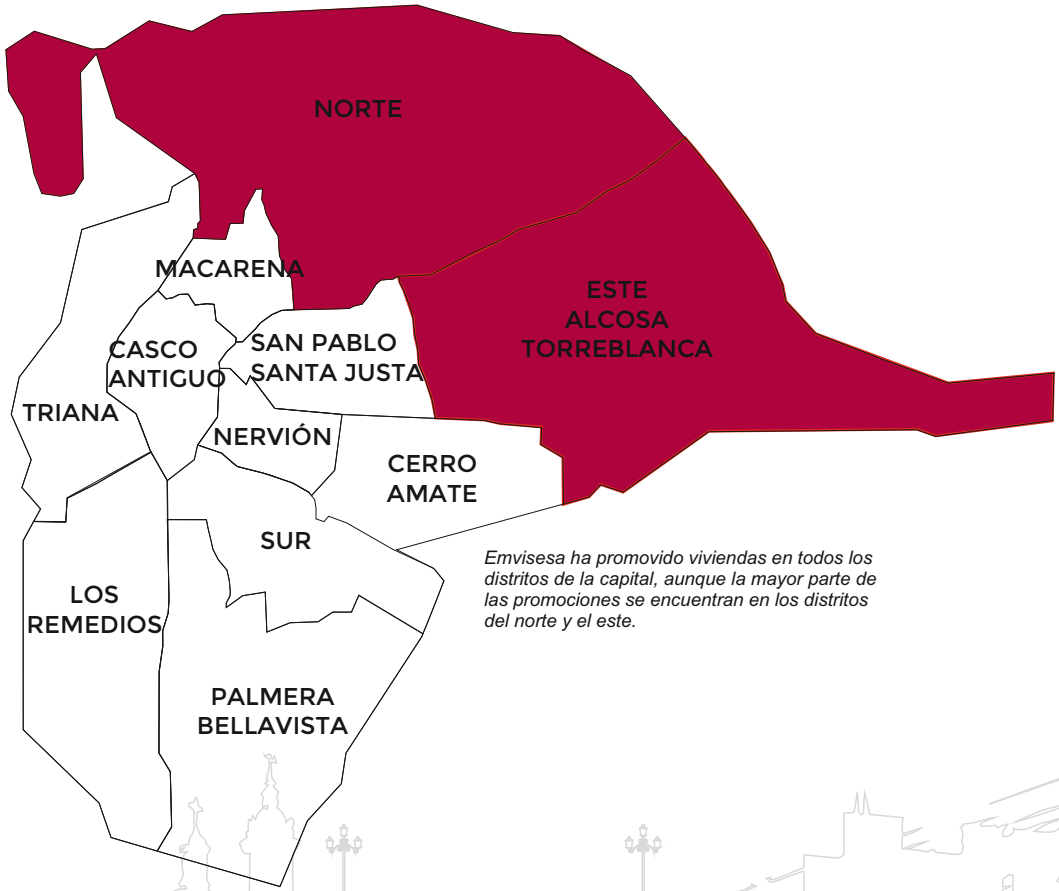
OMDV

INFORME

PROTOCOLO DE PROTECCIÓN A FAMILIAS CON POCOS RECURSOS

PROTOCOLO DE CONVIVENCIA

PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN



Emvisesa ha promovido viviendas en todos los distritos de la capital, aunque la mayor parte de las promociones se encuentran en los distritos del norte y el este.

El Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de 21 de marzo de 2016 aprobó el "**Protocolo para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal y no ocupación de las viviendas arrendadas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos legales**". El objetivo de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación en relación a las viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, en determinados supuestos de incumplimiento graves de las normas de convivencia vecinal, cuando existan además otras circunstancias que dan lugar a la degeneración de la convivencia en la Comunidad.

En dicho protocolo se clasifican las infracciones en **leves**, **graves** y **muy graves**, estableciéndose una serie de sanciones para cada una de ellas. La aplicación de dicho protocolo puede dar lugar a la **resolución** de los **contratos** de arrendamiento, previo acuerdo por unanimidad del Consejo de Administración. Además, en dicho protocolo se establece un **procedimiento de mediación** para los casos en que no se logre la unanimidad del Consejo.

Después de casi dos años de aplicación del mismo surgió la necesidad de realizar ciertas modificaciones para suplir las deficiencias detectadas y para mejorar dicho protocolo, atendiendo a la experiencia obtenida en la tramitación de los expedientes, y teniendo en cuenta el resultado de las diferentes medidas que en él se establecen.

PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN

Asimismo, era necesario acentuar la importancia que han tenido y deben tener los **Servicios de Prevención y Resolución de conflictos** de la OMDV, no limitando su actuación a aquellos casos en que no se adopten acuerdos por unanimidad del Consejo de Administración, sino generalizándola, habida cuenta de los buenos resultados que han tenido en los expedientes que se han gestionado por dicho Servicio a través de este protocolo.

Por ello, el Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de 20 de marzo de 2018 aprobó la modificación de este Protocolo, incluyendo y especificando algunas infracciones; actualizando las sanciones a imponer; permitiendo la actuación de los servicios de Mediación en todos los casos antes de la imposición de sanciones, y estableciendo la mayoría de ¾ votos posibles del Consejo de Administración para la imposición de sanciones por infracciones muy graves.

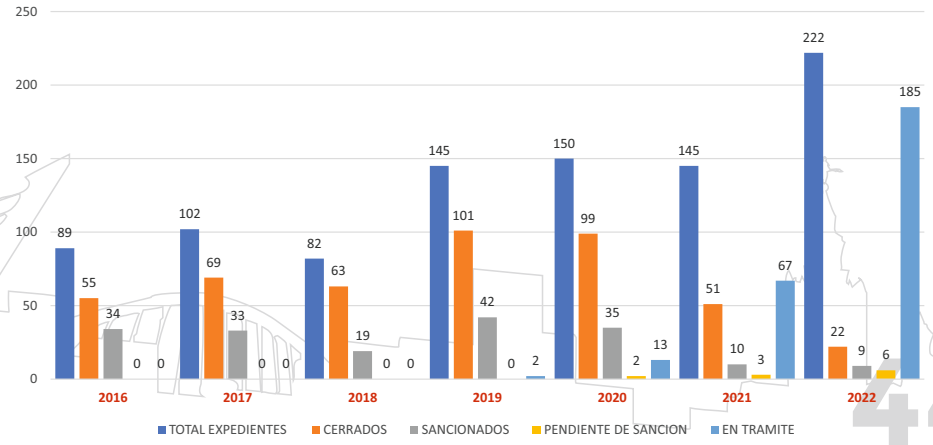
En el año 2020 las especiales circunstancias provocadas por la **alerta sanitaria COVID19** y las normas decretadas para el estado de alarma exigieron la adopción de medidas por parte de EMVISESA para sancionar los comportamientos que suponían incumplimientos de las directrices de las autoridades gubernativas. Para ello el Director Gerente de EMVISESA dictó el 20 de abril de 2020 la resolución 53/2020 por la que se consideraban, a los efectos del Protocolo de convivencia, como infracciones muy graves, cualquier incumplimiento de dichas normas.

Al igual que sucedió en el año 2018, la experiencia en la tramitación de los expedientes de protocolo de convivencia, así como los cambios en el organigrama interno de EMVISESA, hacen necesario una modificación o actualización de este Protocolo. A ello hay que unir que el conocimiento generalizado que los inquilinos de EMVISESA tienen de este, ha hecho que se incrementen los hechos denunciados con supuestos que antes no se comunicaban, o con otros que se consideran por parte de los arrendatarios como comportamientos que atentan a la convivencia, y que sin embargo pueden estar permitidos por las Comunidades de Arrendatarios al tratarse de meras circunstancias estéticas o de adorno.

Por ello, el 29 de marzo de 2021 el Consejo de Administración de EMVISESA aprobó una nueva modificación de este Protocolo, incluyendo nuevas infracciones y especificando o actualizando otras que ya existían.

Desde la aprobación de dicho protocolo hasta el 31 de diciembre de 2022 se han abierto **935 expedientes**, de los cuáles **222 se abrieron durante el año 2022**. De los abiertos en 2022 se encontraban a 31 de diciembre de 2022 en trámite de comprobación, documentación o comunicación al denunciado un total de **185**.

	TOTAL EXPEDIENTES	CERRADOS	SANCIONADOS	PENDIENTE DE SANCION	EN TRAMITE
2016	89	55	34	0	0
2017	102	69	33	0	0
2018	82	63	19	0	0
2019	145	101	42	0	2
2020	150	99	35	2	13
2021	145	51	10	3	67
2022	222	22	9	6	185
TOTAL	**935**	**460**	**182**	**11**	**267**



PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN

Existe una progresión en el número de expedientes tramitados, que se debe principalmente al conocimiento del protocolo que tienen los inquilinos de las viviendas, que les lleva a denunciar cualquier comportamiento que consideran contrario a la convivencia. Por otra parte, la pandemia COVID19, que supuso que las familias estaban más tiempo en sus viviendas, dando lugar a un mayor incremento de las infracciones denunciadas, al ser mayor el tiempo de convivencia vecinal, y por tanto, haberse detectado comportamientos que antes pasaban desapercibidos. Además, el tiempo de confinamiento generó un cierto clima de crispación, que provocó más comportamientos contrarios a la convivencia y más denuncias, algunas de ellas sin apenas importancia.

En el año 2022 se ha producido un incremento muy significativo de los expedientes tramitados, respecto a otros años, de casi un 50% más. Ello se debe en gran parte a la apertura de expedientes por impago de cuotas de Comunidad (30), mayor control y apertura de expedientes por enganches ilegales de suministros (29), y por las actuaciones realizadas en diversas promociones donde se habían producido cesiones de viviendas y/o obras ilegales, que han dado lugar este año a la apertura de 56 expedientes.

De todos los expedientes, a 31 de diciembre de 2022, **475** se encontraban **cerrados,** por las siguientes razones:

- No quedar acreditados los hechos denunciados (generalmente de poca monta): 113
- Han presentado alegaciones que han sido aceptadas o tras apercibirles han cesado los problemas: 283
- Entrega de llaves: 16
- Pase a Protocolo de viviendas vacías: 24
- Cambio de vivienda: 6
- Otras causas: 33.

Durante el año 2022, se han **cerrado 59** expedientes, por las siguientes razones:

- No quedar acreditados los hechos denunciados (generalmente de poca monta): 8
- Han presentado alegaciones que han sido aceptadas o tras apercibirles han cesado los problemas: 36
- Entrega de llaves: 4
- Pase a Protocolo de viviendas vacías: 6
- Otras causas: 5.

Del total de expedientes de protocolo de convivencia abiertos, por zonas son los siguientes:

ZONA	EXPEDIENTES	% SOBRE Nº VIVIENDAS
Amate	202	0,2167
Torreblanca	234	0,251
San Jerónimo	85	0,0912
Sevilla Este	91	0,0976
Pino Montano	153	0,1642
Viviendas sueltas	55	0,059
Otros	112	0,1201

(Nota: Existe una diferencia de 3 expedientes, abiertos por error, y que no corresponden a ninguna vivienda).

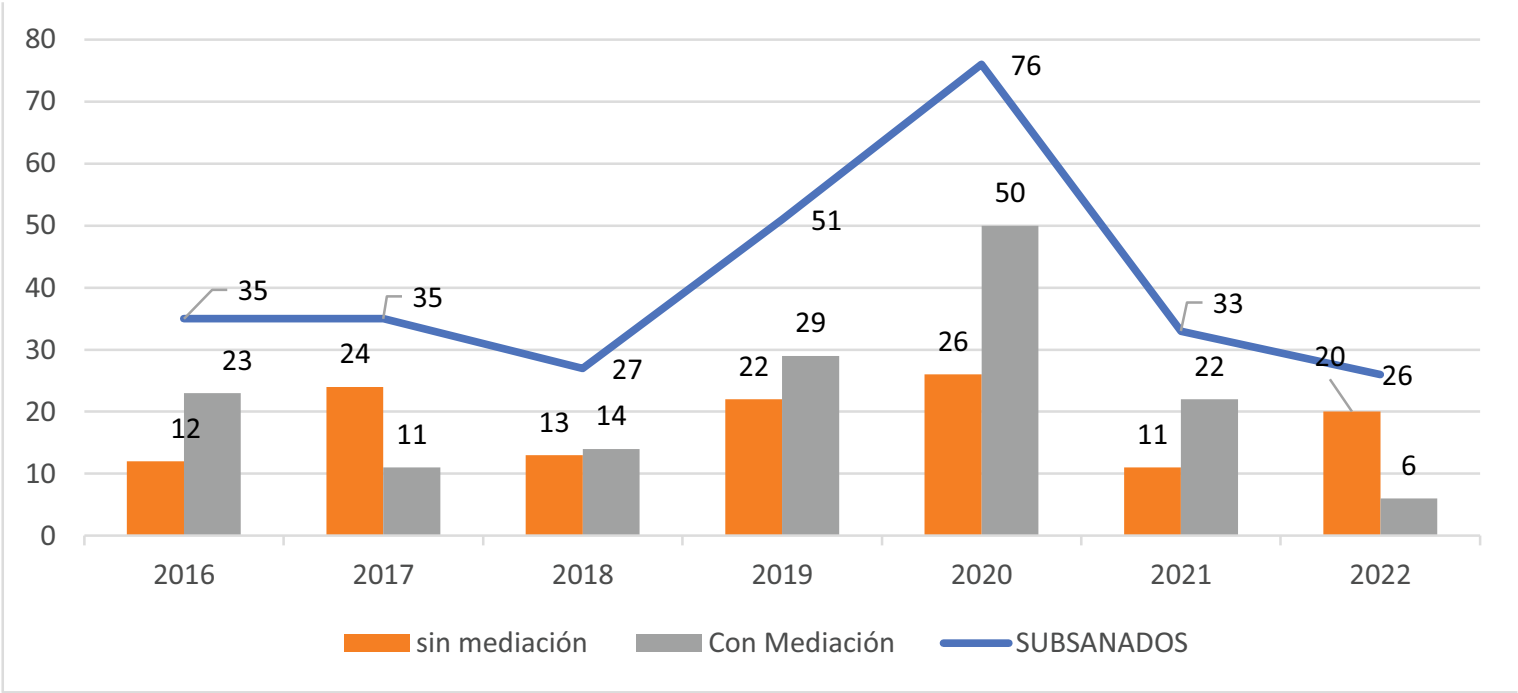
En relación al total de expedientes subsanados (259), es interesante un análisis del número de ellos que pasaron por los servicios de Mediación y resolución de conflictos de la OMDV, para verificar la importancia que dicho Servicio tiene en la resolución amistosa de los problemas de convivencia, y como ha ido evolucionando la actuación de dicho Servicio:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
SUBSANADOS	**35**	**35**	**27**	**51**	**76**	**33**	**26**	**283**
sin mediación	12	24	13	22	26	11	20	**128**
Con Mediación	23	11	14	29	50	22	6	**155**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	total
SUBSANADOS	**35**	**35**	**27**	**51**	**76**	**33**	**26**	**283**
sin mediación	34%	69%	48%	43%	34%	33%	77%	**45%**
Con Mediación	66%	31%	52%	57%	66%	67%	23%	**55%**

PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN

Hay una evolución progresiva positiva desde el año 2018, cuando prácticamente todos los expedientes de protocolo de convivencia empezaron a pasar a Mediación, como medida para intentar la solución amistosa de los expedientes evitando así la imposición de sanciones. Ello demuestra la efectividad de dicho Servicio en la resolución de los conflictos vecinales.

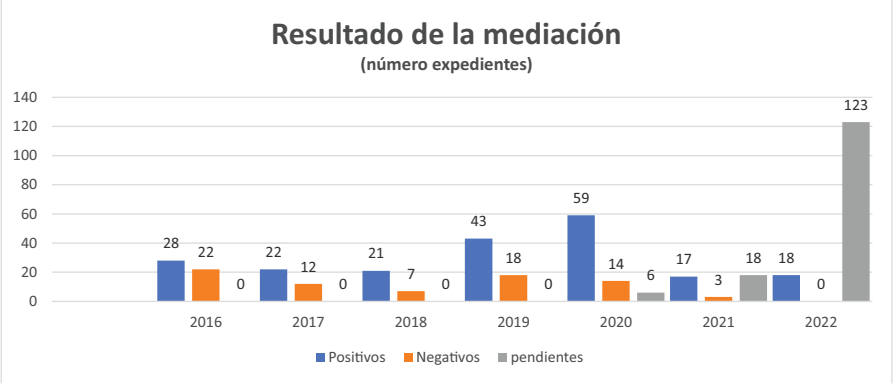


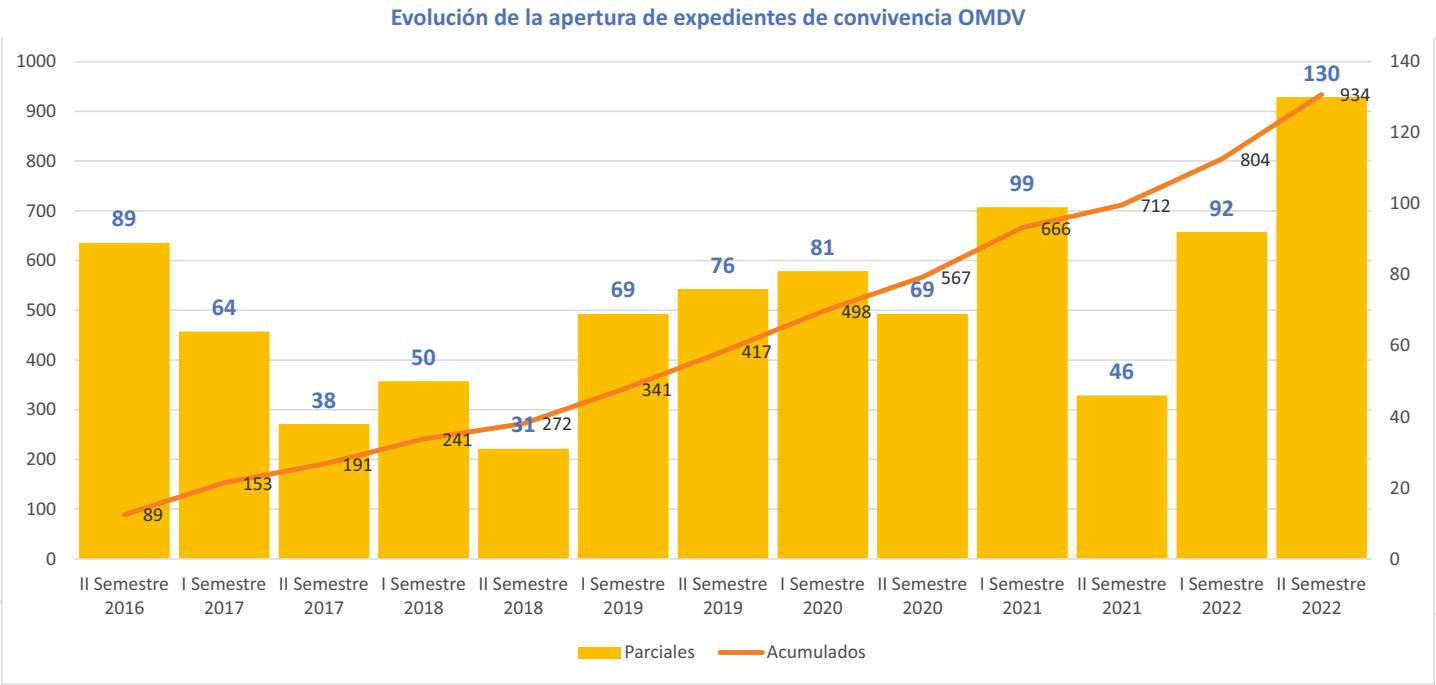
PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2021 habían pasado por los **Servicios de Mediación y resolución de conflictos**, con carácter previo a la posible imposición de sanciones, **431 expedientes.** De estos, 141 corresponden al año 2022, encontrándose a 31 de diciembre de 2022 en trámite 123.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Positivos	28	22	21	43	59	17	18	**208**
Negativos	22	12	7	18	14	3	0	**76**
pendientes	0	0	0	0	6	18	123	**147**

Nota: En 2021 quedaron pendientes de entrega 21 informes de expedientes de Mediación que nunca fueron entregados por el anterior Servicio. Han sido derivados al nuevo Servicio, que ha emitido informes en 3 de ellos, que se restan tanto en 2021 como en 2022.





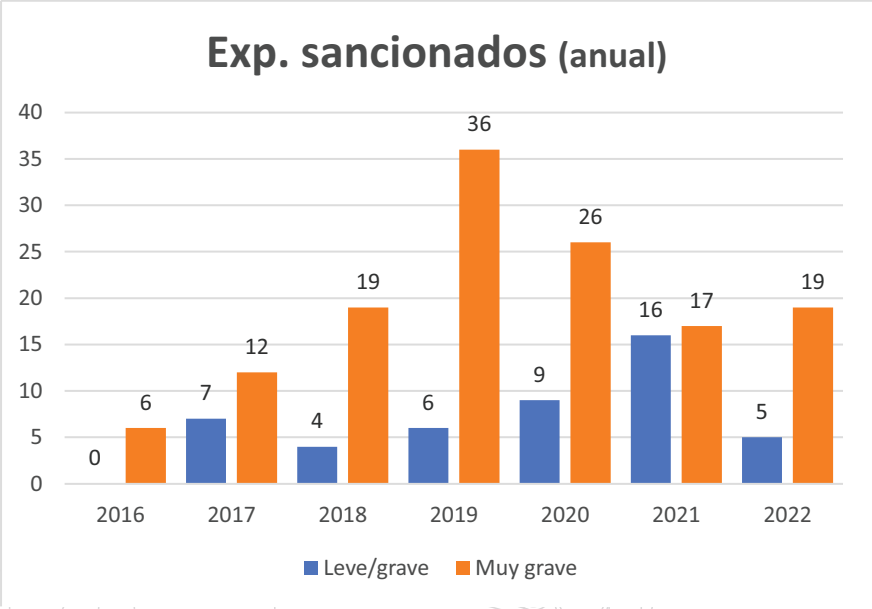
Expedientes enviados a Mediación	
2016	50
2017	34
2018	28
2019	61
2020	79
2021	38
2022	141

PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN

De todos los expedientes de protocolo de convivencia iniciados, a 31 de diciembre de 2022 se habían **sancionado 182**, de los cuales:

- Sancionados por infracciones leves y graves: 47
- Sancionados con resolución del contrato, acordada por unanimidad o ¾ del Consejo de Administración: 116
- Con informe positivo de Mediación tras pasar por Consejo sin conseguir unanimidad: 3
- Sancionados con resolución del contrato, acordada por mayoría del Consejo de Administración tras pasar negativamente por Mediación: 8
- Sancionados con cambio de vivienda, acordada por el Consejo de Administración tras pasar negativamente por Mediación: 5
- Otros (protocolo vivienda vacia, etc): 3

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2022 había 11 expedientes con informe propuesto de sanción, pendiente de su aprobación por el Consejo de Administración o Comisión Ejecutiva.



	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Leve/grave	0	7	4	6	9	16	5
Muy grave	6	12	19	36	26	17	19

PROTOCOLO DE PROTECCIÓN A FAMILIAS CON POCOS RECURSOS

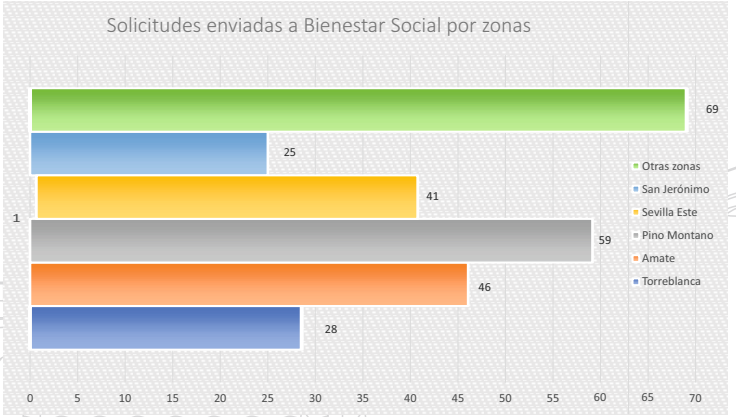
La Comisión Ejecutiva de EMVISESA, en su sesión de 26 de junio de 2017 aprobó el "**Protocolo de protección a familias con pocos recursos**"(PPR). Con este documento se da cumplimiento al Convenio firmado el 23 de mayo de 2017 entre el Ayuntamiento de Sevilla y EMVISESA para coordinar el pago de las **ayudas sociales municipales** en concepto de rentas de alquiler y cuotas de comunidad vecinal de viviendas y alojamientos propiedad de EMVISESA o gestionados por esta. Con la firma de este Convenio se establece un mecanismo más ágil para la gestión de las partidas municipales destinadas a ayudas sociales para el pago de las rentas de alquiler, dentro de las competencias que el Ayuntamiento de Sevilla tiene relativas a la atención de las necesidades básicas de sus ciudadanos, y de las que EMVISESA posee como órgano instrumental de la política del Ayuntamiento de Sevilla en materia de vivienda y como garante del derecho constitucional a una vivienda digna a través de la gestión de un parque de viviendas propias destinadas en su mayoría a colectivos susceptibles de las ayudas citadas.

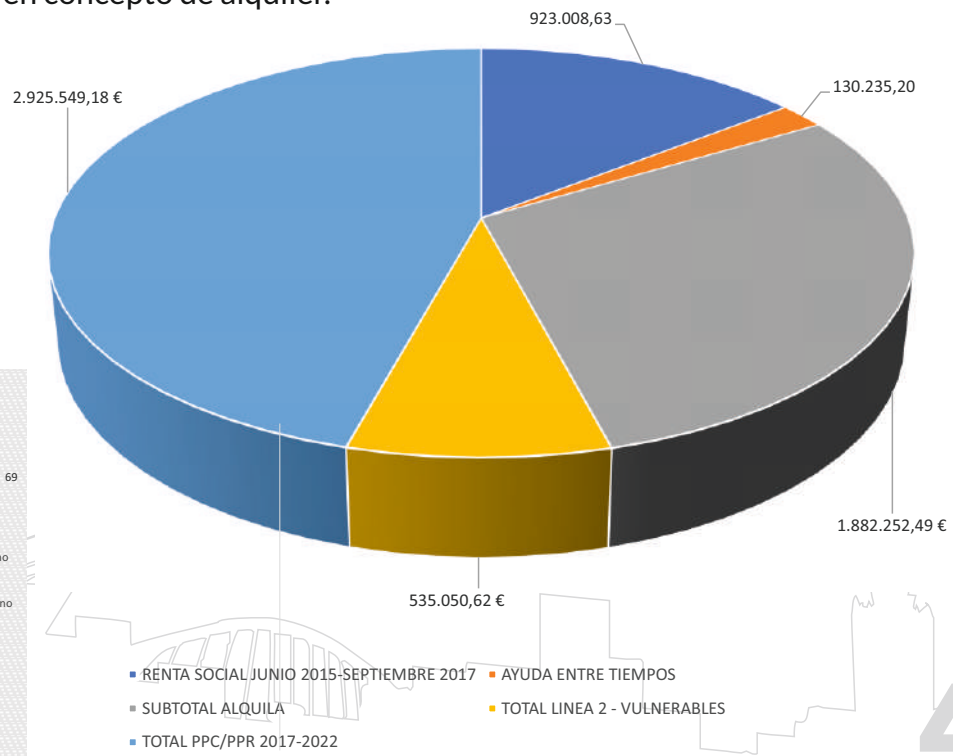
No obstante lo anterior, se hizo necesaria una modificación de dicho protocolo para asegurar la plena efectividad del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sevilla de 24 de noviembre de 2015, de garantizar la adecuación de los alquileres de EMVISESA a la realidad socioeconómica de cada familia, **poniendo en marcha un programa de alquiler social para familias en extrema necesidad** donde abonen en concepto de alquiler el 5% de sus ingresos mensuales y, **reivindicando la función social que debe primar en las actuaciones de la Empresa Municipal,** garantizar que ninguna familia o unidad de convivencia deberá pagar más del 30% de sus ingresos en concepto de alquiler.

Ayudas concedidas/tramitadas por Emvisesa para sus inquilinos en euros

Las solicitudes recibidas durante el año 2022, que cumplían los requisitos y por tanto se han remitido a Bienestar Social, son las siguientes, por zonas:

PERIODO 2015-2022





PROTOCOLO DE PROTECCIÓN A FAMILIAS CON POCOS RECURSOS

Por otra parte, la experiencia en la gestión de las ayudas durante el año 2017 puso de manifiesto la necesidad de introducir otras pequeñas modificaciones que aseguraran que el Protocolo se correspondiera a la realidad de dicha tramitación y gestión de las ayudas municipales al alquiler.

Por ello la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, en su sesión de 9 de marzo de 2018 aprobó la modificación del protocolo, para adaptarlo a lo indicado anteriormente. De conformidad con el protocolo existente, todas las familias que solicitaran la ayuda abonaban una candad fija (25 euros), independientemente de su capacidad económica**. Con la modificación aprobada, esta cantidad varía, a propuesta de los técnicos de la OMDV, según las circunstancias económico familiares de la unidad familiar o de convivencia**.

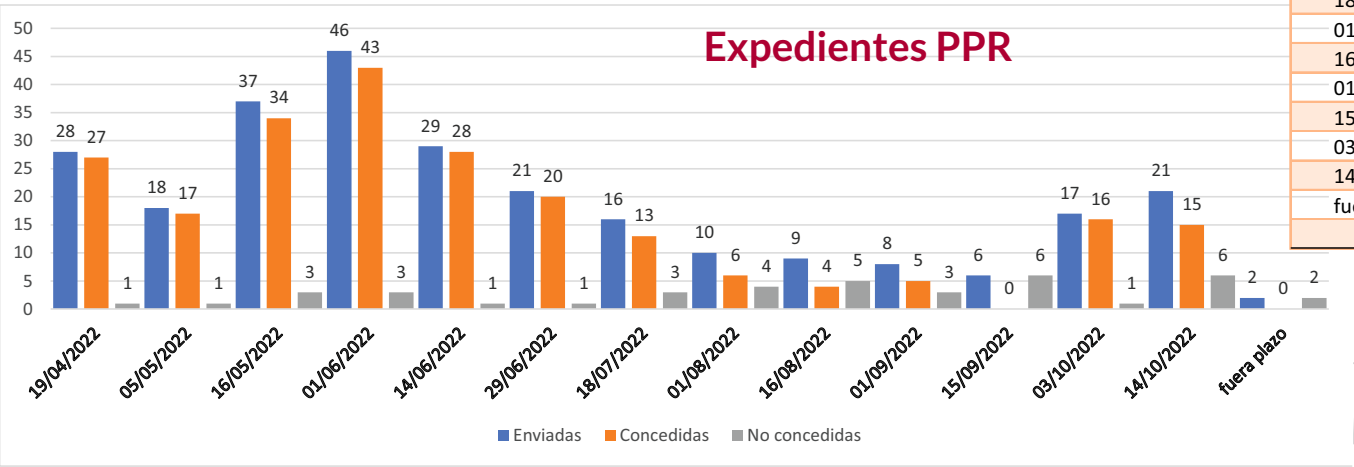
Durante el año 2022, se han recibido **268 solicitudes de ayudas municipales para el pago del alquiler de inquilinos de EMVISESA** a través de este protocolo, habiendo sido concedidas en el mismo periodo ayudas para **228** familias, quedando sin ayudas un total de **40** familias por diversas causas. La OMDV ha denegado, y por tanto no remitido a Servicios Sociales un total de 52 solicitudes, que incumplían los requisitos del Programa, por los siguientes motivos:

- Falta de pago de la renta mínima exigible: **20**
- Superar ingresos del PPC: **28**
- Suministros ilegalizados: **1**
- Problemas de convivencia: **2**
- Documentación incompleta: **1**

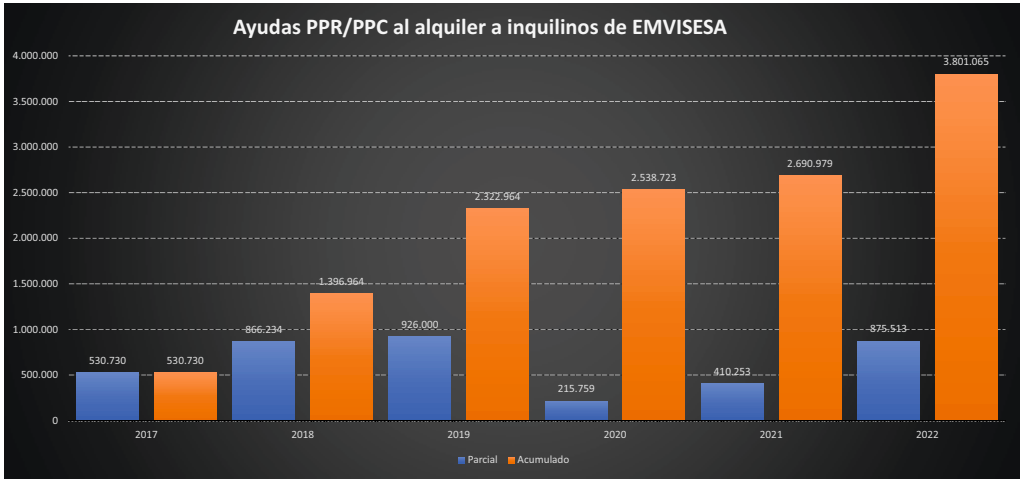
Este programa ha significado que los inquilinos de EMVISESA han recibido ayudas por importe de **234.573,08** euros aprobadas hasta el 30 de junio de 2022.

Desglosadas por fechas de envío, las 268 solicitudes tramitadas han sido las siguientes:

Fecha envío	Enviadas	Concedidas	No concedidas
19/04/2022	28	27	1
05/05/2022	18	17	1
16/05/2022	37	34	3
01/06/2022	46	43	3
14/06/2022	29	28	1
29/06/2022	21	20	1
18/07/2022	16	13	3
01/08/2022	10	6	4
16/08/2022	9	4	5
01/09/2022	8	5	3
15/09/2022	6	0	6
03/10/2022	17	16	1
14/10/2022	21	15	6
fuera plazo	2	0	2
TOTAL	**268**	**228**	**40**



PROTOCOLO DE PROTECCIÓN A FAMILIAS CON POCOS RECURSOS



De todas las solicitudes tramitadas, 22 correspondían a inquilinos procedentes del asentamiento chabolista de Vacie y 1 de Programa Reina de los Angeles, habiéndose recibido ayudas correspondientes a 22 familias por importe de 87.470,64 euros. De estas ayudas, 11 se recibieron a través de PPR y 11 por PPC directamente (familias que no habían pedido PPR). Del resto de familias de estos Programas, solicitantes de PPR, no se han concedido a 12.

Del total de familias a las que Bienestar Social no ha concedido las ayudas, los motivos son los siguientes:

- Superar ingresos del PPC: 10
- Incoherencia fecha solicitud/deuda: 4
- No consta: 26

Este programa, junto con las PPC gestionadas directamente por Bienestar Social a 21 inquilinos de EMVISESA, ha significado que los inquilinos de EMVISESA han recibido ayudas por importe de **875.512,95** euros aprobadas en 2022, ingresadas del siguiente modo:

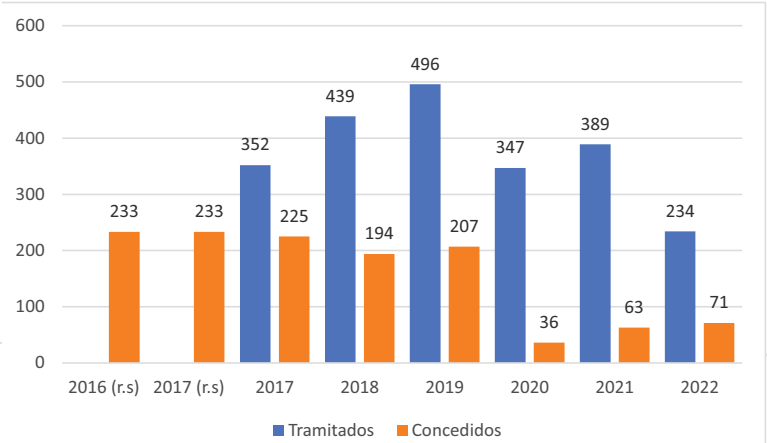
Históricamente, la tramitación de este Protocolo ha sido la siguiente:

	Tramitados	Concedidos
2013 (r.s.)	137	7
2014 (r.s)	227	93
2015 (r.s.)	279	108
2016 (r.s)	301	233
2017 (r.s)	178	233
2017	352	225
2018	439	194
2019	496	207
2020	347	36
2021	389	63
2022	268	228

Ingresos Ayudas Municipales

Mes ingreso	Importe PPR	Importe PPC
abr-22	0	0
may-22	0	0
jun-22	234.573,08	0
jul-22	0	0
ago-22	0	0
sep-22	411.807,82	0
oct-22	0	0
nov-22	118.422,83	3.017,06
dic-22	21.894,35	22.884,05
ene-23	2.552,56	60.361,20
TOTAL	**789.250,64**	**86.262,31**

Expedientes PPR



PROTOCOLO DE PERMUTAS

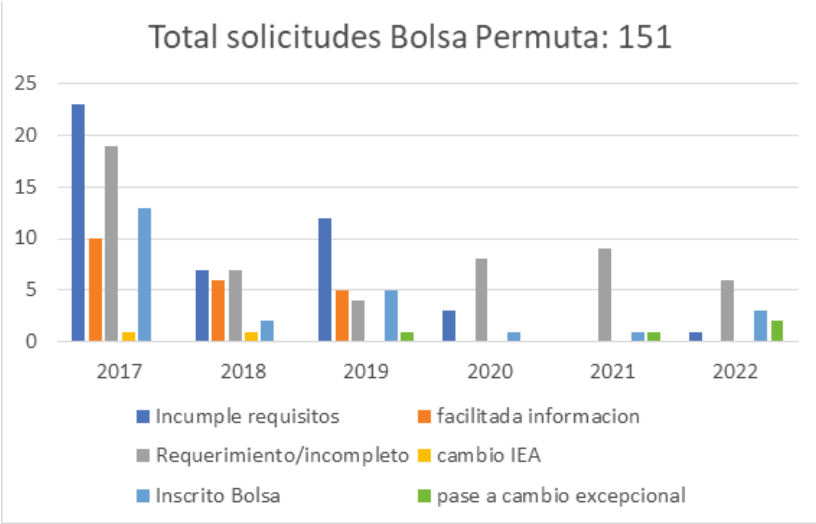
El "**Protocolo de Permutas de Viviendas**" se aprueba por el Consejo de Administración de EMVISESA el 12 de enero de 2017 para dar solución a diversas demandas, como el cambio de viviendas ocupadas legalmente por inquilinos de EMVISESA. También prevé dar solución a problemas de familias que, sin ser inquilinas de EMVISESA sino en su mayoría propietarias de viviendas, se ponen en contacto con la empresa municipal demandando solución a la imposibilidad de satisfacer sus necesidades habitacionales con la vivienda que poseen. Tal imposibilidad viene motivada por diversas causas: **movilidad reducida** sobrevenida, **problemas de salud grave**, necesidad de **reformas** que económicamente no pueden asumir, etc.
En todos estos casos no se venía ofreciendo una solución adecuada por parte de EMVISESA, ya que la normativa de vivienda protegida no preveía mecanismos para facilitar el cambio de vivienda a inquilinos de las mismas, careciendo de regulación normativa.

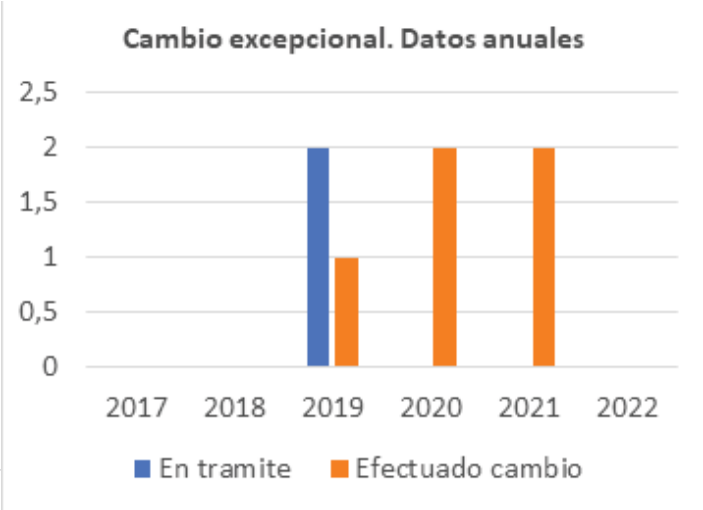
El 3 de noviembre de 2022 la Comisión Ejecutiva de EMVISESA ha aprobado una modificación de este protocolo, con la finalidad de mejorar algunas deficiencias detectadas, regular de forma más detallada la modalidad de adquisición con realojo, e introducir una nueva modalidad, denominada "Procedimiento de cambio recomendado", consistente en la posibilidad de permuta de una vivienda cedida en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra, por una vivienda en alquiler, por diversos motivos (motivos económicos, cuando los ingresos de la unidad familiar no se consideren suficientes para el abono de la renta de alquiler o para el ejercicio de la opción de compra; por recomendación de los Servicios de Mediación de la OMDV; por existir problemas de convivencia que afectan a la familia y requieran el cambio; o por otros motivos en los que la Dirección de EMVISESA considere conveniente el cambio). En este supuesto, será EMVISESA quien aprecie y recomiende la necesidad de cambio.

EMVISESA mediante diferentes modalidades del Protocolo de Permuta ha atendido las demandas de **más de 273 familias**, con distintas consultas y tramitaciones.

PROTOCOLO DE PERMUTAS

- **Bolsa informática de permutas**: herramienta informática, incluida en la página web de EMVISESA, donde se publican los datos básicos de las viviendas cuyos inquilinos necesitan permutarlas por otras también arrendadas de EMVISESA o gestionadas por esta. A 31 de diciembre de 2022 se habían presentado 151 solicitudes, de las cuáles se habían incluido **25 viviendas en la Bolsa de permutas**; 11 se habían denegado por no ser viviendas de EMVISESA; 35 anuladas al no cumplir los requisitos del protocolo; 73 solicitudes a las que se envió formulario sin tener más actuaciones o se les ha requerido documentación; 2 solicitudes que pudieron permutar sus viviendas por protocolo de convivencia; 4 pasaron al procedimiento excepcional de cambio, y 1 se encontraba pendiente de publicación en la Bolsa al cumplir todos los requisitos. A 31 de diciembre de 2022 se encontraban publicadas en la Bolsa de Permutas, de los 25 expedientes publicados desde el inicio, un total de **14 viviendas**; ya que 4 de las publicadas renunciaron a sus viviendas entregando las llaves a EMVISESA, 3 casos causaron baja porque el cambio se realizó a través del procedimiento establecido en el Protocolo de convivencia para inquilinos especialmente afectados; 1 fue anulada por incumplir requisitos del Protocolo y 3 casos pasaron al procedimiento de cambio excepcional.





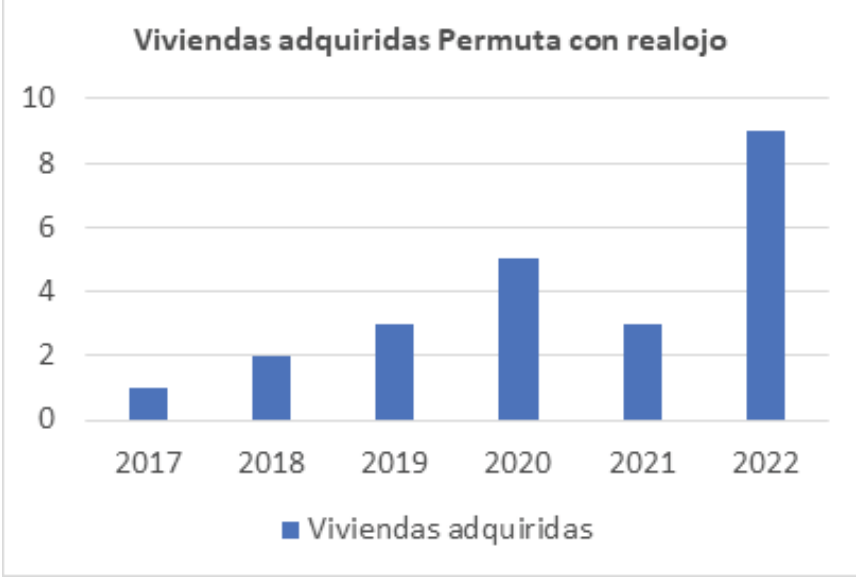
- **Procedimiento excepcional de cambio**: es el mecanismo que se articula para dar solución a las solicitudes de cambio de inquilinos de viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, cuando se dan determinadas circunstancias que justifican el cambio, y no ha sido posible la permuta a través de la Bolsa de Permutas. Este modelo sólo es posible en caso de existir viviendas de libre disposición propiedad de EMVISESA o gestionadas por ella. Durante el año 2022 no se ha tramitado ningún expediente por esta modalidad, siendo los datos los mismos que a 31 de diciembre de 2021: se habían tramitado 5 expedientes. De estos expedientes, 3 habían pasado por Bolsa de permutas y 2 de ellos pasaron directamente a esta modalidad por la gravedad del caso.

No obstante, hay que indicar que a 31 de diciembre de 2022 hay 4 expedientes abiertos en esta modalidad, pendientes de efectuarse el cambio.

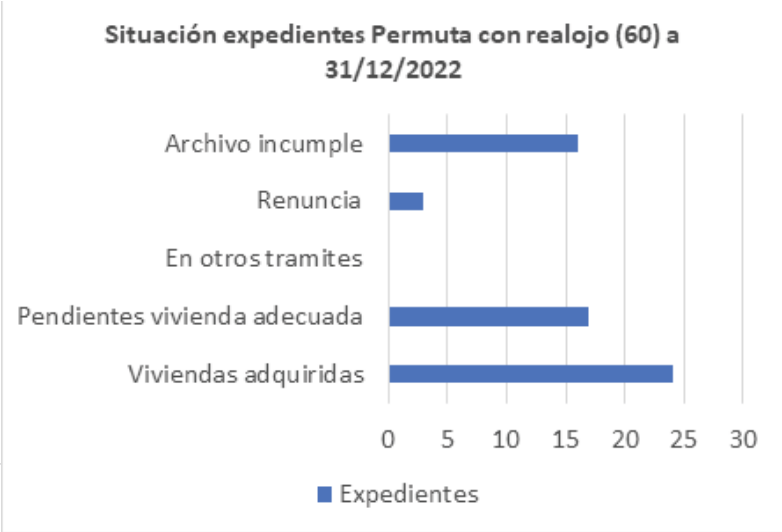
PROTOCOLO DE PERMUTAS

- **Adquisición de vivienda con realojo simultáneo**: en estos supuestos se procederá a la adjudicación en régimen de alquiler o cesión de uso de una vivienda de libre disposición propiedad de EMVISESA, o gestionada por esta, a la familia objeto del procedimiento. De forma paralela se procede a la inmediata adquisición mediante escritura de compraventa de la vivienda propiedad de los solicitantes, pudiéndose 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 Protocolo. **Durante 2022 se han tramitado 10 expedientes**, estando a dicha fecha 5 con tasación efectuada pendientes de viviendas adecuadas a las necesidades de las familias; 2 finalizados con la adquisición y entrega simultanea de vivienda en alquiler, y los otros 3 anulados por diversas causas.

Durante 2022 se han presentado 9 solicitudes a las que no se ha abierto expediente por no completar la documentación necesaria o no cumplir los requisitos.



Si bien estos son los datos correspondientes a 2022, hay que indicar que, en total desde la aprobación del Protocolo, se han presentado 120 solicitudes de esta modalidad de permuta con realojo simultáneo, de las cuales solo se han tramitado 60, ya que el resto sólo eran requerimientos de información, no cumplían con los requisitos básicos del protocolo o no completaron la documentación necesaria. De los 60 expedientes tramitados, a 31 de diciembre de 2022, se habían adquirido o estaban pendientes de formalización de la adquisición un total de 24 expedientes, encontrándose 17 expedientes en trámite. El resto, 19 expedientes, habían desistido, vendido por su cuenta las viviendas o se habían archivado los expedientes por otras causas.



PROTOCOLO DE PERMUTAS

- Convenio Emvisesa / Gerencia de Urbanismo: por otra parte, la Comisión Ejecutiva de EMVISESA en su sesión de 5 de marzo de 2019 aprobó el "CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA GERENCIA DE URBANISMO, LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. (EMVISESA) Y LA OFICINA MUNICIPAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA, PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMUTAS ENTRE LOS USUARIOS DE SUS RESPECTIVOS PARQUES DE VIVIENDAS". Asimismo, dicho Convenio fue aprobado en Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo el 20 de marzo de 2019.

El objeto de este Convenio es el establecimiento de un procedimiento específico para la realización de permutas entre, por una parte, inquilinos de viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, y por otra, con inquilinos de viviendas del Parque de Viviendas Sociales de la Gerencia de Urbanismo o titulares de un derecho de cesión de uso de alguna de estas viviendas.

En este Convenio se establecen los requisitos y procedimientos de tramitación de dichas permutas, encomendándose la gestión a la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda (OMDV).

En el marco de este Convenio a 30 de junio de 2022 se había realizado **una permuta.**

El Ayuntamiento de Sevilla, a través de Emvisesa, volvió a aplicar en abril el protocolo de permuta con realojo simultáneo en la adquisición de una nueva vivienda y la entrega inmediata a sus propietarios, Rosa y Manuel, de otra en alquiler. Manuel sufría diversas enfermedades incapacitantes para subir escaleras, de forma que su vivienda se había convertido en un 'piso cárcel'. Emvisesa ha adquirido su piso e, inmediatamente, le ha adjudicado otra vivienda adaptada a sus necesidades con 68,50 metros cuadrados útiles, dos dormitorios, garaje y trastero, y con un alquiler asequible cuya renta es de 187 euros mensuales, más gastos.

ANEXOS

GASTOS OFICINA MUNICIPAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA POR CECOS 2022

	Oficina OMDV	Oficina Registro Demandantes	TOTAL
SUELDOS, SALARIOS y OTROS	162.531,67	125.712,79	288.244,46
SEGURIDAD SOCIAL C/EMPRESA	47.136,50	35.468,13	82.604,63
GASTOS DE PERSONAL	**209.668,17**	**161.180,92**	**370.849,09**
MANTENIMIENTOS VARIOS	4.368,86	4.368,86	8.737,72
VIGILANCIA	11.938,97	11.938,97	23.877,94
LIMPIEZA	3.665,67	3.665,67	7.331,34
CONSULTORIA ASESORAMIENTO MEDIACIÓN Y RESOLUCIÓN CONFLICTOS	80.850,00	18.146,39	98.996,39
NOTARIAS Y REGISTRO	0,00	0,00	0,00
SUMINISTROS	6.846,65	6.846,65	13.693,29
CORREOS	8.640,23	8.640,23	17.280,46
GASTOS DE VIAJE	0,00	0,00	0,00
MATERIAL DE OFICINAS E INFORMÁTICA	859,00	2.647,66	3.506,66
OTROS GASTOS	407,92	362,88	770,80
CUOTAS COMUNIDADES EDIFICIOS DE OFICINA	255,51	255,51	511,02
SERVICIOS EXTERIORES	**117.832,81**	**56.872,82**	**174.705,62**
TRIBUTOS MUNICIPALES	**1.683,98**	**1.683,98**	**3.367,96**
AMORTIZACIONES	**4.637,56**	**4.637,56**	**9.275,12**
TOTAL	**333.822,52**	**224.375,28**	**558.197,79**

TOTALES:

EN EL SEGUNDO SEMESTRE DE 2022

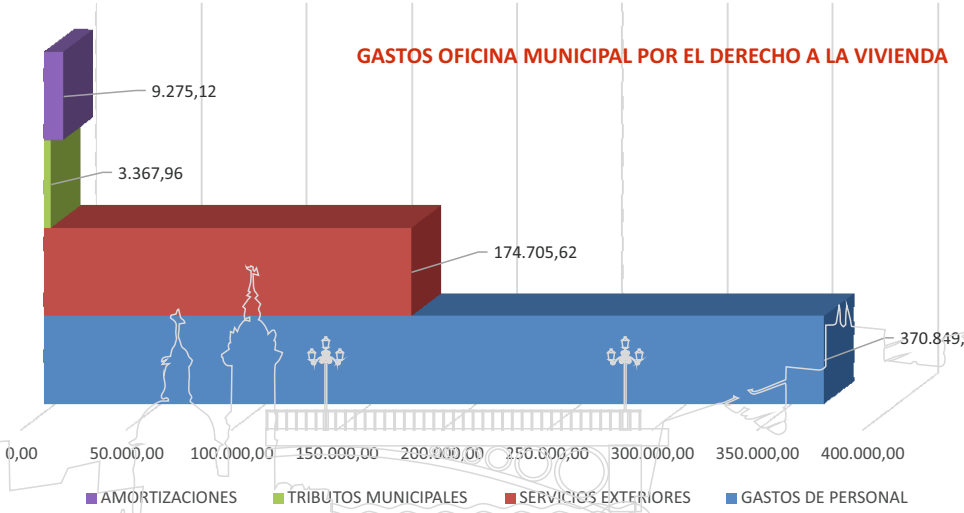
Oficina OMDV

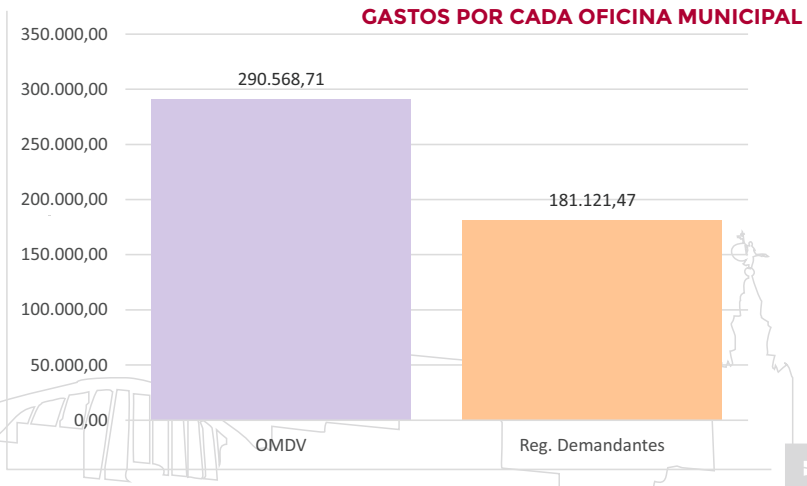
333.822,52

Oficina Registro Demandantes

224.375,28

558.197,79





NO8DO

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

EMVISESA