de permuta de viviendas municipales por parte de la Comisión de Valoración y Asignación de Permuta de Viviendas Municipales, por parte de personal técnico de EMVISESA junto con técnicos de los Servicios Sociales y de la delegación de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla. De las 39 solicitudes presentadas y una vez examinada la documentación aportada por los solicitantes, 2 fueron excluidas automáticamente al no cumplir los requisitos de la Convocatoria, concretamente.

Con fecha 14 de mayo de 2019, se publicó la lista provisional de la "Bolsa de solicitantes de Permuta de Viviendas Municipales ubicadas en el barrio de Los Pajaritos", y el 10 de junio se publicó la lista definitiva.

En septiembre de 2019, por parte de la Sección Residencial, del Área de Gestión de EMVISESA, **se adjudicaron 10 de las 17 viviendas disponibles**.

El Ayuntamiento de Sevilla, a través de EMVISESA, y la Real Fundación Patronato de la Vivienda de Sevilla (RFPV) firmaron en julio de 2019 una alianza estratégica para impulsar un plan conjunto de intervención en la rehabilitación de barriadas, que tendrá como prioridad la zona de Los Pajaritos. Se trata de dos instituciones que acumulan 207 años de historia y han promovido 36.000 viviendas sociales.

El acuerdo, que se ampliará a más instituciones, agentes públicos y privados, supone una nueva línea de actuación conjunta que se estrenará en la zona conocida como **Nazaret**, de la barriada de **Los Pajaritos**.

En Nazaret existen **1.688 viviendas**, tanto públicas como privadas, que requieren mejoras dado su elevado nivel de deterioro y sus problemas de accesibilidad. Un total de 96 de ellas, tal y como se detalla anteriormente, ya fueron derribadas y en su lugar se construyeron 62 nuevas viviendas. Por tanto, **hay 1.592 viviendas pendientes** de una **rehabilitación** que se pretende sea **integral** y afecte a **todo el entorno**.

Esta intervención integral en toda la zona de Los Pajaritos tiene, no obstante, dos líneas diferenciadas. Por un lado, las **412 viviendas de titularidad municipal que están pendientes de rehabilitación** cuya intervención será liderada por el Ayuntamiento en coordinación y con el respaldo de la RFPV y, por otro lado, las restantes **1.180 viviendas de titularidad privada** que requieren de un modelo de colaboración entre administraciones y de una labor de apoyo, de captación de recursos y de asistencia técnica por parte del Patronato.

La alianza establece un planteamiento de **rehabilitación integral** del barrio que permita acelerar los plazos, acceder a subvenciones y financiación e intervenir sobre todo el entorno de una forma ambiciosa y no aislada sobre unos bloques de viviendas. Para ello, se trabajará de forma conjunta entre **EMVISESA** y el **Patronato**, de manera que se pueda dar una respuesta conjunta e integral tanto a las **412 viviendas públicas pendientes de rehabilitación** como a las **1.180 de titularidad privada**.

➢ PROGRAMA 10. REHABILITACIÓN PRIVADA CONCERTADA

En relación a este Programa, se ha llevado a cabo la adecuación de **la Oficina de Información y Asesoramiento al Ciudadano en materia de Mejora Energética, Rehabilitación y Accesibilidad de la Vivienda en Sevilla,** sita en Avda. San Jerónimo, Local 7 Manzana A3 SUP-PM4 San Jerónimo-Alamillo, finalizándose las obras en junio de 2019.

Adicionalmente se ha firmado un **Convenio de Colaboración entre EMVISESA y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Sevilla** el 26 de diciembre de 2018, para la realización de actividades conjuntas en el marco del **Encuentro Rehabilitaverde Sevilla** con objeto de impulsar la eficiencia energética y fomentar el consumo sostenible en la edificación y rehabilitación de viviendas. Se prevé la construcción de, al menos, una vivienda piloto con fines pedagógicos e instructivos.

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión

Con fecha 29 de mayo de 2019, se llevó a cabo acto organizado por EMVISESA y el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Sevilla (COAAT) en la sede de este último donde se presentó el **Encuentro Rehabilitaverde.**

La colaboración entre EMVISESA y el COAAT se concretará con el desarrollo de un evento de una semana de duración en el que se mostrarán, de manera directa y en diferentes ubicaciones del centro de Sevilla, soluciones para que el ciudadano aprecie de manera directa y evidente la relación entre la configuración de sus viviendas, el consumo energético y el correspondiente impacto medioambiental.

Está prevista la construcción de dos viviendas efímeras, que se ubicarán en Plaza Nueva y La Alameda, orientadas a recibir visitas familiares y en las que se podrá comprobar la relación entre la configuración de un hogar, el gasto energético y su huella ecológica. Se presentarán sistemas de ahorro como los que permiten la reutilización del agua y los interesados podrán adquirirlos e instalarlos en sus viviendas.

➢ PROGRAMA 11. SERVICIO DE GESTIÓN DE AYUDAS AL ALQUILER DE LA CONSEJERIA FOMENTO DE LA VIVIENDA PLAN ALQUILA

Con fecha 20 de julio de 2016, la Sociedad firmó con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía un Convenio de Colaboración para la gestión de ayudas a personas inquilinas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados (Plan Alquila 2016). Ese Convenio se prorrogó para la convocatoria de Alquila 2017.

En virtud de este Convenio la Sociedad ha actuado como Entidad Colaboradora para la gestión de las ayudas reguladas por la Orden de 29 de junio de 2016, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el término municipal de Sevilla.

En 2019 se abonaron en la cuenta de EMVISESA procedentes del Plan Alquila 2017, **106.326 euros** que han sido devueltos a sus beneficiarios en el caso de que no mantuvieran deudas con la sociedad o destinados a cancelar, previa autorización de sus beneficiarios, cuentas a cobrar con clientes.

Por otra parte, se enviaron cartas a 60 inquilinos que tienen deudas con EMVISESA y de los cuáles la Sociedad tiene constancia de que han sido beneficiarios de la ayuda de la Consejería y han recibido los importes directamente en sus cuentas personales. De estos, 41 han ingresado parte o la totalidad de la ayuda recibida para saldar deudas. El importe pagado ha sido de **27.227 euros.**

Asimismo, se está pendiente de la Resolución provisional de 900 solicitudes que se han tramitado del Plan Alquila 2018/2020. La previsión es que los inquilinos de EMVISESA reciban una media de 720.000 euros anuales durante los años 2018, 2019 y 2020. Se trata de más de 100 euros mensuales para cada uno de los solicitantes que cumplan los requisitos, alcanzando 175 euros para menores de 35 y mayores de 65 años. Estos inquilinos abonan 250 euros mensuales de alquiler como media (la media global considerando la totalidad de los inquilinos del parque de viviendas en alquiler de EMVISESA es de 200 euros/mes).

➢ PROGRAMA 12. FOMENTO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA

1. Proyecto **Coliving-Cohousing San Jerónimo-Alamillo S-1:**

Con fecha 27 de mayo de 2019, se ha formalizado la concesión demanial de la parcela SIPS S-1 del API-DMN-01 San Jerónimo Alamillo, c/ José Galán Merino (esquina con calle Tren Changay) a EMVISESA, por un plazo de 75 años, para una actuación de Coliving-Cohousing.

2. Implementación **Proyecto Coliving en edificio RUE32**:

Con fecha 28 de octubre y hasta el 3 de diciembre de 2019, se abrió un plazo de entrega de solicitudes para acceder a los alojamientos colaborativos RUE32, para personas pertenecientes a alguno de los seis grupos con necesidades especiales, contemplados en el acuerdo aprobado por la Comisión Ejecutiva de EMVISESA de 17 de septiembre de 2019, concretamente:

- Personas pertenecientes a la comunidad investigadora, educativa o deportiva.
- Emigrantes sevillanos retornados.
- Personas que desean permutar su vivienda en la modalidad de realojo simultáneo.
- Personas procedentes de rupturas de unidades familiares.
- Menores de 35 años y mayores de 55 años.
- Beneficiarios de actuaciones de realojo, rehabilitación o regeneración urbana.

Se presentaron 110 interesados y el sorteo para establecer el orden de prelación en el acceso a los alojamientos se celebró el 5 de diciembre. El 10 de diciembre de 2019 se celebró una jornada de puertas abiertas y el primer acto de entrega tuvo lugar el 23 de diciembre. **A fecha 31 de diciembre de 2019, estaban entregados 17 alojamientos y** se continuaba con el proceso de adjudicación del resto de interesados de la lista, conforme a cupos.

Con el objetivo de materializar en «RUE 32», el Proyecto de Coliving proyectado, creando un ambiente propicio en el que sus miembros puedan organizarse y socializarse compartiendo espacios de trabajo, estudio y ocio, se han programado la realización de reparaciones y adecuaciones de los alojamientos para las nuevas contrataciones.

Asímismo, se han realizado modificaciones en determinadas zonas, para conseguir dotar al edificio de espacios comunes donde se puedan desarrollar una serie de actividades inherentes a un proyecto de Coliving.

➢ PROGRAMA 13. CESIÓN DE VIVIENDAS A ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO

Durante el año 2019, se ha incrementado la cesión en régimen de alquiler a Entidades sin ánimo de lucro y otras Organizaciones para proyectos destinados a colectivos de especial protección. Concretamente se han cedido un total de 2 viviendas a la Asociación Humanos con Recursos, **ascendiendo a 31 de diciembre de 2019 a 38 las viviendas cedidas a entidades sin ánimo de lucro.** Dado el carácter abierto del presente programa, se prevé la ampliación durante el año 2020.

En mayo de 2015 EMVISESA tenía un total de **18 viviendas cedidas** a entidades sin ánimo de lucro que trabajan en la integración de colectivos en riesgo de exclusión. Desde esa fecha hasta diciembre de 2019 se han cedido **20 nuevas viviendas**, duplicando por tanto la cesión de viviendas a Entidades Sin Ánimo de Lucro (SAL) respecto al total histórico.

Estas asociaciones trabajan para facilitar la integración socio laboral de personas con **discapacidad** intelectual o trastornos del espectro autista, **inmigrantes** y refugiados y personas en **riesgo grave de exclusión social**, como jóvenes sevillanos sin recursos.

Acceden en **condiciones ventajosas de alquiler** a una vivienda pública y devuelven a la sociedad sevillana mucho más de lo que han recibido, mediante la atención de miles de personas en riesgo de exclusión social y la creación de cientos de puestos de trabajo.

La relevancia de estas cesiones no se encuentra tan sólo en la cantidad de viviendas, sino en las características de las entidades receptoras y en la creación de un procedimiento basado en la **convocatoria pública**.

Hasta la creación de dicho procedimiento, la premisa fundamental en estos proyectos era contar con una memoria justificativa sólida por parte de las entidades solicitantes que garantizara el cumplimiento de los fines perseguidos. Las viviendas debían contribuir al desarrollo de programas para la integración socio-laboral de colectivos que cuentan con una especial problemática a la hora de la inclusión. Parte fundamental de dicha integración es facilitar la incorporación al mundo laboral a los destinatarios de los programas.

Buena parte de los convenios se han venido enmarcando en el **Plan de Inversiones y Fomento del Empleo del Ayuntamiento de Sevilla**, que está permitiendo rehabilitar viviendas para fines sociales. Gracias a este Plan y, concretamente, a la aportación económica realizada por parte de la Delegación de Empleo y Bienestar Social, EMVISESA ha continuado cediendo viviendas a entidades sin ánimo de lucro, tras detectar el efecto positivo en el empleo directo e indirecto de dichas cesiones.

Con el aval del éxito obtenido en una veintena de proyectos durante la presente legislatura, son muchas las asociaciones de todo tipo que acudían a EMVISESA para ser incluidas en programas de cesión de viviendas. Desde el pasado mes de noviembre **la firma espontánea de convenios bilaterales se ha sustituido por la convocatoria pública**, al tratarse de una figura más transparente, que garantiza la libre concurrencia y dota de una mayor agilidad a la tramitación de los procesos.

➢ PROGRAMA 14. GESTIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN DESARROLLOS URBANÍSTICOS

En relación a la barriada de Guadaira Sur, en 2019 se ha procedido a las demoliciones de las viviendas adquiridas en la calle Betanzos 2 y Betanzos 19. Ello se suma a la demolición y desamiantado de la vivienda situada en calle Azuaga, 9, y Denia, 3 en ejercicios anteriores.

➢ PROGRAMA 15. SERVICIO DE PREVENCIÓN, MEDIACIÓN Y PROTECCIÓN (OMDV)

1. OFICINA MUNICIPAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA (OMDV):

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 10.000 personas**, de las cuales 1.027 se encontraban en situación de riesgo de perder sus viviendas. 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 2015 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. Cuatro años después, la población cuenta 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 2019 **se han abierto 337 expedientes**, encontrándose cerrados a 31 de diciembre **124** de estos, y los **213** restantes en trámite. Solo 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.

Hay que destacar la **cooperación y colaboración entre la Oficina 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 Oficina, comunicándonos inmediatamente vía email, 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 **citas previas** que pueden obtenerse telefónicamente.

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

Son los 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 por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, 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 lograr 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 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, 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.

Una gran parte de los expedientes corresponden a familias que se encuentran inmersas en **procedimientos judiciales** que afectan a la vivienda habitual, siendo **180** en 2019, de los cuales a 31 de diciembre de 2019 estaban aún en trámite 107 y 73 cerrados. Según los procedimientos, la casuística es la siguiente:

- Ejecución hipotecaria: 40
- Desahucio por impago de rentas: 57
- Desahucio por vencimiento de plazo: 5
- Ordinario de arrendamientos urbanos: 1
- Penal por usurpación: 17
- Precario civil: 35

- Juicio verbal: 3
- Reclamación de cantidades: 1
- Ejecución de títulos judiciales: 13
- Cuestión incidental especial: 1
- Procedimiento ordinario: 5
- Ejecución de títulos no judiciales: 1
- Verbal sobre derechos reales: 1

Atendiendo al título de ocupación de las viviendas, los expedientes abiertos en 2019 se clasifican en:

- Ocupaciones ilegales y precarios: 119, siendo casi en su totalidad de propiedad de Bancos o Fondos de Titulación
- Alquiler: 133
- Propiedad: 56
- Recogidos: 19
- Con uso y disfrute: 2
- En la calle: 1
- Infraviviendas: 7

De los 124 expedientes cerrados en 2019, de los 337 abiertos en este mismo año, los motivos de cierre fueron los siguientes:

- Negociación positiva con la otra parte: 13
- Viviendas adjudicadas por vía de excepcionalidad: 24
- Falta de colaboración del interesado: 25
- Asesoramiento que permite al interesado actuar: 8
- Desahucios con alternativa habitacional: 26
- Asesoramiento y derivación por no ser competencia de la OMDV: 6
- Negativa de la otra parte a negociar, derivado a Servicios Sociales: 4
- Negativa de la otra parte a negociar, con alternativa habitacional: 1
- Abandono voluntario de la vivienda: 3
- Ayudas concedidas por los Servicios sociales: 4
- Recursos propios del interesado: 7
- Renuncia a la alternativa habitacional facilitada por EMVISESA: 0
- Facilitada información: 3

Durante el año 2019, hasta el 31 de diciembre, **se ha procedido a adjudicar 60 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.

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.

A 31 de diciembre de 2019 existían 20 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.

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 241 viviendas a 31 de diciembre de 2019.

2. REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Durante el año 2019 el Registro Público, en cumplimiento de las bases reguladoras del mismo, ha realizado las **siguientes actuaciones**:

- Visitas Atendidas: 6.590, lo que supone una media de 549 personas atendidas por mes, y 28 atenciones por día hábil.
- Solicitudes de Alta: 5.069, lo que supone una media de 422 solicitudes al mes y 21 por día hábil.
- Inscripciones: 3.798 lo que supone una media de 317 inscripciones al mes y 16 por día hábil.
- Modificaciones: 2.147, con una media de 179 al mes, y 9 al día.
- Cancelaciones: 906, con una media de 76 al mes y 4 por día hábil.
- Notificaciones: 14.852, enviándose una media de 1.238 cada mes, y 62 por día hábil.
- Avisos de Caducidad: 6.442, tramitándose, de media mensual 537, y diaria 27.

Como resumen, se tramitan **unas 3.317 actuaciones mensuales y 167 diarias**.

De esta forma, el número de inscripciones activas a 31 de diciembre de 2019 se ha situado en 11.853. De ellas, 5.614, en régimen de compraventa, 7.820 para régimen de alquiler y 8.982 para viviendas en alquiler con opción a compra.

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión

En el año 2019, el Registro continuó con los procesos de adjudicación de viviendas, generando y facilitando listas de demandantes titulares y suplentes a los Promotores a partir de las peticiones presentadas por los mismos, en orden a su solicitud.

Las citadas listas se emitieron conforme al orden establecido en el último Sorteo celebrado en el Registro, el día 12 de diciembre de 2017, para establecer el orden de prelación de los 11.647 demandantes Inscritos a esa fecha.

Tras la celebración del Sorteo, se continuó con los procesos de adjudicación de viviendas, generando y facilitando listas de demandantes a los Promotores.

Las peticiones de promotores atendidas hasta el 31 de diciembre de 2019, clasificadas de acuerdo con el tipo de procedimiento de adjudicación al que se sometían, son las siguientes:

Las actuaciones realizadas con los promotores sometidos al proceso de Adjudicación del Registro, han sido las siguientes:

a. Promociones nuevas: no se han solicitado listas de demandantes para promociones de nueva construcción durante el año 2019.

b. Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler:
   - EMVISESA – UA-TO-2 TORRELAGUNA – 2 Viv. Alquiler Opción a Compra: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
   - EMVISESA – MANZANA MC-1.2. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
   - EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 2 Viv. IMA Opción a Compra: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
   - EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 2 Viv. IMA Opción a Compra: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
   - EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 4 Viv. IMA Opción a Compra: 12 demandantes facilitados (4 titulares y 8 suplentes).
   - AVRA – SAN BERNARDO – 6 alojamientos Alquiler Renta Básica: 18 demandantes facilitados (6 titulares y 12 suplentes).
   - AVRA – SAN BERNARDO – 3 alojamientos Alquiler Renta Básica: 9 demandantes facilitados (3 titulares y 6 suplentes).
   - EMVISESA – MANZANA MC-2.2. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
   - REAL FUNDACION PATRONATO DE LA VIVIENDA – Calle Candelilla. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
   - AVRA – Divina Enfermera – 1 Viv. Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
   - EMVISESA – UA-TO-2 TORRELAGUNA – 1 Viv. Alquiler Opción a Compra: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
   - EMVISESA – Nuevo Amate – 1 Viv. Alquiler Social: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
   - EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 2 Viv. Régimen Alquiler: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).

- EMVISESA – MANZANA MC-1.2. – 2 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 6 demandantes facilitados (2 titular y 4 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MA-3.1. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – CROS – 1 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 4 Viv. IMA Opción a Compra: 12 demandantes facilitados (4 titulares y 8 suplentes).
- EMVISESA – Nuevo Amate – 5 Viv. Alquiler Social: 15 demandantes facilitados (5 titulares y 10 suplentes).
- EMVISESA – Avda. Andalucía – 16 Viv. Alquiler Social: 48 demandantes facilitados (16 titulares y 32 suplentes).
- AVRA – La Corza – 1 Viv. Régimen Especial Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA – MC-2.3 – 4 Viv. Alquiler Renta Básica: 12 demandantes facilitados (4 titular y 8 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MC-2.2. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – Nuevo Amate – 1 Viv. Alquiler Social: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 8 Viv. IMA Opción a Compra: 24 demandantes facilitados (8 titulares y 16 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA Q-2 – 1 Viv. Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA A-2.2. – 1 Viv. R.E. A.O.C.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA 106 – 1 Viv. Régimen Especial Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MA-3.1. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA P-6 – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – CROS – 2 Viv. Régimen Especial Alquiler Jóvenes: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 4 Viv. IMA Compra: 12 demandantes facilitados (4 titulares y 8 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MA-2.2. – 1 Viv. R.E. Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 6 Viv. IMA Opción a Compra: 18 demandantes facilitados (6 titulares y 12 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 5 Viv. Régimen Especial Alquiler: 15 demandantes facilitados (5 titulares y 10 suplentes).

- EMVISESA – MANZANA MC-2.2. – 2 Viv. Iniciativa Mpal. Venta: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA 106 – 2 Viv. Régimen Especial Alquiler: 6 demandantes facilitados (2 titular y 4 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MA-3.1. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA – SAN BERNARDO – 14 alojamientos Alquiler Renta Básica: 42 demandantes facilitados (14 titulares y 28 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MC-2.2. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA 118 – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- AVRA – SAN BERNARDO – 12 alojamientos Alquiler Renta Básica: 36 demandantes facilitados (12 titulares y 24 suplentes).
- EMVISESA – UA-TO-2 TORRELAGUNA – 10 Viv. Alquiler Opción a Compra: 30 demandantes facilitados (10 titulares y 20 suplentes).
- AVRA – Calle Bolonia – 1 Viv. Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA 106 – 1 Viv. Régimen Especial Alquiler: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA P-6 – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MA-3.1. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA Q-2 – 1 Viv. Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MC-2.2 – 1 Viv. IMA. Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MA-2.2. – 1 Viv. R.E. Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – VARIAS PROMOCIONES – 2 Viv. Régimen Especial Alquiler: 6 demandantes facilitados (2 titulares y 4 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA A-1.4 – 1 Viv. Venta: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MC-1.2. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- FCC REAL ESTATE – MANZANA P-2 PINO MONTANO – 9 Viv. Régimen Especial Venta: 27 demandantes facilitados (9 titulares y 18 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA P-6 – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).
- EMVISESA – MANZANA MA-3.1. – 1 Viv. Iniciativa Mpal. Arrto.: 3 demandantes facilitados (1 titular y 2 suplentes).

c. Promociones o viviendas usadas obtenidas en procedimiento judicial o por impago de deuda

- UTREGESTION – 1 Viv. Venta c/ Thailandia 10, 3, 5ºB (3 demandantes).

- UCI – 1 Viv. en c/ Cartero A. Gómez Hidalgo, 2, 1º (3 demandantes).
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv. Venta c/ La Algaba, 17, 4, 4º-B (3 demandantes).
- UNICAJA, S.A. – 1 Viv. C/ Flor de Nieve, 3, 2, Bajo C (3 demandantes).
- UCI – 1 Viv. en c/ Sánchez Perrier,6, 2-7 (3 demandantes).
- JOSÉ L. CASTEJON ZAMUDIO - 1 Viv. Vta C/ Hungría, 2, 4, 2-H (3 demandantes).
- GREGORIO ARRISCADO MORA – PILAR RODRIGUEZ BARBA - 1 Viv. Vta C/ Puebla del Río, 1, 12, 1º-D (3 demandantes).
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv.c/ Parque Alcornocales, 1, E, Bj 2 (3 demandantes).
- BUILDING CENTER, S.A. – 1 Viv.c/ Carolina Coronado, 2, 4º-C (3 demandantes).
- SABADELL BANCO – 1 Viv. C/ Parque Doñana 15, 2º-A (3 demandantes).

De acuerdo con lo establecido en la Ordenanza, cada relación facilitada a los Promotores se corresponde a tantos demandantes titulares como viviendas a adjudicar y el doble de suplentes, por lo que, tras las revisiones de más de 1.200 expedientes, **se han facilitado un total de 507 Demandantes**.

➢ PROGRAMA 16. PROTOCOLO DE CONVIVENCIA Y SERVICIO DE MEDIACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

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.

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.

Desde la aprobación de dicho protocolo hasta el 31 de diciembre de 2019 se han **abierto 417 expedientes, de los cuales 145 se abrieron durante el año 2019.** De los abiertos en 2019 se encontraban a 31 de diciembre de 2019 en trámite de comprobación, documentación o comunicación al denunciado un total de **115.**

- De todos los expedientes, a 31 de diciembre de 2019, **188** se encontraban **cerrados,** de los cuales **63** se cerraron en 2019 por las siguientes razones:
- No quedar acreditados los hechos denunciados (generalmente de poca importancia): 19
- Han presentado alegaciones que han sido aceptadas o tras apercibirles han cesado los problemas: 19
- Otras causas: 25, de los cuales, han pasado por la unidad de Mediación 19.

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2019 habían pasado por los Servicios de **mediación y resolución de conflictos**, por indicación de la Dirección de EMVISESA y con carácter previo a la posible imposición de sanciones, **136 expedientes,** los cuales, a dicha fecha se encontraban en la siguiente situación:

- Cerrados positivamente: 56
- Cerrados con informe negativo: 22
- En trámite: 58

De todos los expedientes, 37 corresponden al año 2019.

De todos los expedientes de protocolo de convivencia iniciados, a 31 de diciembre de 2019 se habían **sancionado 86**, de los cuales:

- Sancionados por infracciones leves y graves: 17
- Sancionados con resolución del contrato, acordada por unanimidad o ¾ del Consejo de Administración: 53
- En mediación tras pasar por Consejo de Administración sin conseguir unanimidad: 2
- Con informe positivo de Mediación tras pasar por Consejo sin conseguir unanimidad: 1
- Sancionados con resolución del contrato, acordada por mayoría del Consejo de Administración tras pasar negativamente por Mediación: 12
- Sancionados con cambio de vivienda, acordada por el Consejo de Administración tras pasar negativamente por Mediación: 1

Por otra parte, a 31 de diciembre de 2019 había 3 expedientes con informe propuesto de sanción de resolución de contrato, pendiente de su aprobación por el Consejo de Administración.

El 12 de febrero de 2019 se firmó un Convenio entre EMVISESA, la Obra Social La Caixa y la Asociación Ponte, para **promover acciones formativas con el objetivo de concienciar y sensibilizar sobre normas de Convivencia en la Vivienda Protegida.**

➢ PROGRAMA 17. PROGRAMA DE PRESTACIONES COMPLEMENTARIAS (PPC) EN MATERIA DE VIVIENDA

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.

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 cantidad 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 2019 se han tramitado **496** solicitudes de ayudas municipales para el pago del alquiler de inquilinos de EMVISESA a través de este protocolo, habiendo sido concedidas en 2019 ayudas para **211** familias que ascienden a **253** si incluimos los inquilinos de EMVISESA que han solicitado la ayuda directamente a Bienestar Social.

Este programa de ayudas a familias con pocos recursos ha significado que los inquilinos de EMVISESA han recibido ayudas por importe de **622.463 euros** aprobadas en el año 2019.

Las nuevas PPC-PPR están mejorando en un 50% las ayudas facilitadas por las anteriores ayudas denominadas Renta Social, y además tienen en consideración una serie de aspectos baremables que la Renta Social ignoraba, tales como ingresos, deudas y cargas de todos los miembros computables de la unidad de convivencia.

- **PROGRAMA 18. BONIFICACIONES FISCALES MUNICIPALES**

En 2019 se ha aplicado la **bonificación del 95% en el IBI de las viviendas de alquiler social gestionadas por EMVISESA contemplada** en el artículo 24 de las Ordenanza Fiscal de Medidas de Solidaridad Social, Impulso a la Actividad Económica, defensa del Medio Ambiente y fomento del Empleo. **Esta bonificación para el ejercicio 2019, ha ascendido al importe de 668.112 euros.**

Asimismo, para 2020 se mantiene la bonificación del 95% de la cuota íntegra del impuesto de aquellos inmuebles que sean gestionados por EMVISESA, sean o no protegidos e independientemente de la forma de obtener dicha gestión.

Adicionalmente, la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Sevilla de medidas de solidaridad social, impulso de la actividad económica, defensa del medio ambiente y fomento que establece ***una bonificación del 95% del ICIO*** **aplicable a la construcción de viviendas protegidas en alquiler y las viviendas en régimen de cesión de uso declaradas de especial interés o utilidad pública municipal,** realizadas por empresas de titularidad pública.

- **PROGRAMA 19. TRANSPARENCIA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

El objetivo principal del "**Programa de mejora de la transparencia y fomento de la participación ciudadana**" es establecer instrumentos y medidas para la gestión del derecho a la vivienda digna para todos los ciudadanos y ciudadanas, fomentando la transversalidad y coordinación con todos los interesados en las políticas de viviendas.

Este programa se lleva a cabo con la **creación de un Comité Técnico Consultivo, organizado en 5 Mesas Sectoriales** según la temática a tratar en cada una de ellas. Además, se crea la Comisión especial de seguimiento de las ocupaciones irregulares. Las 5 mesas son las siguientes: **Mesa Social, Mesa Ciudadana, Mesa Asociativa, Mesa Profesional y Mesa Financiera.** Todas estas mesas, así como la citada Comisión, quedaron constituidas correctamente durante los últimos meses de 2017. El trabajo realizado por estas mesas ha sido esencial para obtener un Plan de Vivienda de Sevilla integrador.

En el ejercicio 2019, se han celebrado sesiones de estas mesas en marzo y en diciembre. Además, han sido creadas, tras su aprobación en la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de 17 de diciembre de 2019, dos nuevas mesas compuestas: una por trabajadores y trabajadoras jubilados de EMVISESA llamada **Mesa de Mejora Interna** y otra, compuesta por cooperativas llamada **Mesa Cooperativa, pendiente de su constitución.**

- **PROGRAMA 20. PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA ACCIÓN EMVISESA**

Los días 6 y 7 de marzo de 2019 se celebraron las **III Jornadas de Vivienda Social de Sevilla** de EMVISESA, jornadas de ponencias y debates que contaron con algunos de los mayores expertos nacionales en vivienda protegida. Las Jornadas estuvieron compuestas por 14 mesas de debate, lideradas por un moderador y diferentes especialistas en materias como la Ley de Contratación, nuevos enfoques en la gestión de vivienda pública, alojamientos colaborativos, gestión social de la vivienda, Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación de Sevilla, estrategias innovadoras de regeneración urbana, movilización de la vivienda vacía, formas de adjudicación innovadoras, nuevas formas de gestión de las comunidades, etc.

Las Jornadas estuvieron abiertas a la participación de todos los ciudadanos interesados que, en un número superior a las 300 personas, se inscribieron fundamentalmente desde Sevilla.

Adicionalmente, el 22 y 23 de febrero de 2019 tuvo lugar la quinta edición del Salón Inmobiliario **Welcome Home Sevilla**, que se ha consolidado como un referente a nivel regional. El hotel NH Collection, ubicado en la avenida Diego Martínez Barrios, fue la sede de esta edición a la que se acercaron más de 4.000 personas interesadas en la compra, venta y alquiler de viviendas, oficinas, locales comerciales o plazas de garaje. Este año el estand de EMVISESA se convirtió en el gran protagonista, gracias a la diversidad y calidad de la oferta temática que ha acogido.

El 5 de febrero de 2020 se firmó con la entidad ABC Sevilla S.L.U. un Convenio de regulación de cesión de uso de la marca "Welcome Home" para la promoción por parte de EMVISESA de difusión y publicidad del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023.

II. ENCARGOS A EMVISESA

1. Rehabilitación Naves de RENFE

La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla en sesión extraordinaria urgente celebrada el 28 de julio de 2017 y posteriormente modificada en la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla en la sesión de 22 de septiembre de 2017, aprobó el encargo a EMVISESA, como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Sevilla, de la realización parcial de los trabajos necesarios para la **rehabilitación de las Naves de RENFE**, edificio catalogado como patrimonio industrial en el barrio de San Jerónimo, y de los espacios libres que ocupa la parcela, en desarrollo de la línea de actuación LA7 dentro de la Innovación Socioeconómica en la Zona Norte de Sevilla, en el marco de la Estrategia DUSI.

Los Servicios a realizar directamente por EMVISESA dentro del encargo, como medio propio del Ayuntamientos son:

- Redacción del anteproyecto
- Proyecto Básico
- Proyecto de Ejecución
- Dirección de las obras
- Dirección de ejecución de las obras
- Responsable de la totalidad de los contratos que se realicen, incluido el contrato de obras a contratar por parte del Ayuntamiento de Sevilla.

Durante el ejercicio 2019 se han realizado las siguientes actuaciones relativas al encargo anterior:

- Dirección de obras y dirección de ejecución de las obras de retirada de placas de fibrocemento para instalación de energía solar fotovoltaica.
- Dirección de obras y dirección de ejecución de las obras de reparación de las cerchas de las cubiertas para instalación de energía solar fotovoltaica.

2. Alojamientos Piloto. Línea de actuación la 10/01 Alojamientos Piloto Estrategia DUSI

Con fecha 2 de marzo de 2018 la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla aprobó el encargo a EMVISESA, como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Sevilla, de la realización parcial de los trabajos necesarios para el "Programa Piloto de Alojamientos a estudiantes y profesorado universitario", en desarrollo de la LA10 dentro de la Innovación Socioeconómica en la Zona Norte de Sevilla, en el marco de la estrategia DUSI.

El objeto del encargo a EMVISESA, consiste en la realización parcial de los trabajos necesarios para la construcción de viviendas o alojamientos flexibles (mediante módulos) para estudiantes y profesores universitarios, en la parcela S3-AP-DMN-01 San Jerónimo-Alamillo (Antiguo SU-PM-4) de propiedad municipal, dentro de la Innovación Socioeconómica en la Zona Norte de Sevilla.

Asimismo, con fecha 29 de noviembre de 2018 EMVISESA firmó convenio con La Fundación de Investigación de la Universidad de Sevilla (FIUS), con el objeto de que FIUS sea la asistencia técnica a EMVISESA en las Fases 1, 3 y 4 de su encargo (Análisis y proyectos, Dirección de las obras de edificación y urbanización y Análisis y difusión de resultados).

Durante el año 2019, se han realizado los siguientes servicios:

- Servicio de realización de Estudio geotécnico
- Servicio de realización de levantamiento topográfico
- Servicio de redacción del estudio básico de seguridad y salud
- Servicio de asistencia técnica para la redacción del proyecto de investigación y dirección de las obras
- Redacción del proyecto básico y de ejecución
- Apoyo a la gestión de construcción de los prototipos.

3. Actuaciones en los Mercados de Abasto de Feria, Arenal y Tiro de Línea

La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 20 de octubre de 2017, aprobó el encargo a EMVISESA de los trabajos de redacción de los Proyectos de obra para mejora y reforma de los **Mercados de Abasto de Feria, Arenal y Tiro de Línea**, así como la emisión de los informes técnicos que procedan, redacción del Estudio y coordinación de Seguridad y Salud, y la posterior Dirección Facultativa de las obras, una vez adjudicadas por el Área de Economía, Comercio y Relaciones Institucionales del Ayuntamiento de Sevilla.

Entre los servicios a realizar directamente por EMVISESA dentro del encargo, como medio propio del Ayuntamiento, se encuentran:

- Redacción del proyecto técnico
- Redacción del Estudio de Seguridad y Salud
- Dirección de las obras
- Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución de las obras
- Responsable de la totalidad de los contratos que se realicen, incluido el contrato de obras a contratar por parte del Ayuntamiento de Sevilla.

En 2018 concluyeron las obras de mejora y reforma del mercado del Tiro de Línea, en el año 2019 las obras correspondientes al mercado de la C/ Feria y en el año 2020 está previsto que se lleven a cabo las relativas al mercado del Arenal.

4. Plan de Empleo de Viviendas

Con fecha 14 de diciembre de 2015 se decreta por la Directora General de Acción Social transferir a EMVISESA en concepto de subvención 502.210 euros con objeto de atender la demanda de las viviendas sociales en la ciudad, a través de las viviendas que esta Sociedad posee repartidas por toda la ciudad para prestar un servicio público que mejore el fomento de la actividad económica permitiendo una mayor diligencia en la capacidad de gestión, promueva la riqueza del municipio y mejore su infraestructura y su eficacia.

Dicho acuerdo fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de 18 de diciembre de 2015, acordando transferir a EMVISESA en concepto de subvención al precio los créditos disponibles de la aplicación presupuestaria 60101-23110-74400 del Presupuesto 2015 de la Dirección General de Acción Social.

En base a dicho Plan se han llevado a cabo las obras de adecuación de 15 viviendas en diversas zonas de la ciudad y zonas comunes de 3 promociones, Cros, Modecar y los Carteros, estando pendiente de contratar las obras de adecuación de los patios de las Manzanas 105, 106 y 107 de Pino Montano que son de más envergadura que las inicialmente previstas. A 31 de diciembre de 2019 la inversión realizada asciende a 427.128 euros.

5. Plan de Empleo de Locales

En junio de 2015 EMVISESA tenía 105 locales vacíos, lo que representaba un 30% de su patrimonio. Existía demanda por parte de entidades y emprendedores pero la mayor parte de los locales estaban en bruto y el elevado coste de las obras de adecuación, así como la obligación de abonar rentas de alquiler antes de que el negocio estuviese en funcionamiento, provocaban que permanecieran sin uso.

El Ayuntamiento de Sevilla, a través de EMVISESA y de la Delegación de Bienestar Social y Empleo, culminó en 2018 la primera convocatoria del *Plan de empleo municipal* a través de locales sin uso. Este programa, iniciado en 2016, ha permitido la adecuación de un total de **16 locales** que estaban en bruto y que, tras una inversión de algo más de **700.000 euros**, ahora albergan distintas iniciativas que generan **60 puestos de trabajo**, además de las **18 contrataciones** que se han realizado para las distintas obras de adecuación.

EMVISESA abrió de manera casi instantánea una **segunda convocatoria del Plan de Empleo y Adecuación de Locales** que a 31 de diciembre de 2019 cuenta con cuatro proyectos adjudicatarios con los que se está trabajando para adaptar algunos de los locales que se encuentran en bruto a las iniciativas que en ellos se van a desarrollar (acaba de publicarse la licitación de los 3 primeros locales).

En total, este segundo plan de empleo tiene un coste programado para EMVISESA de **otros 200.000 euros** y está previsto, de acuerdo con los proyectos presentados por las iniciativas que han sido seleccionadas, que genere **26 empleos**: 20 contratos vinculados a la actividad y otros 6 empleos vinculados a las obras de adecuación.

En esta segunda convocatoria se mantienen las mismas condiciones que en el primer *Plan de empleo*. EMVISESA realiza las obras de adecuación de los locales que se encuentran en bruto, ajustadas a los proyectos que en ellos se van a realizar. Se les conceden a los adjudicatarios seis meses de carencia y durante otros seis meses sólo se les cobra el 50% de la renta. A partir del primer año se mantiene un alquiler asequible.

- Este modelo de trabajo cumple un triple objetivo:
- Generar empleo tanto con la contratación de las obras de adecuación (el Primer Plan ha generado 18 puestos de este tipo), como con la propia actividad (60 empleos vinculados a las actividades desarrolladas en los locales).
- Poner en uso locales en distintos barrios contribuyendo a reactivar la economía en todos ellos.
- Apoyar a emprendedores e iniciativas sociales que necesitan asesoramiento para transformar sus ideas en proyectos y un local donde llevarlas a cabo.

6. Programa Piloto Locales Tres Barrios–Amate para la dinamización de zonas desfavorecidas

El 31 de octubre de 2018 la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA, aprobó las Bases de una convocatoria pública para la cesión de locales del programa piloto en Tres Barrios-Amate para la dinamización de zonas desfavorecidas. Tras su publicación y apertura de plazo, desde el día 9 de noviembre al 10 de diciembre de 2018, se presentaron un total de 10 asociaciones.

En febrero de 2019 se han firmado los contratos y entregadas las llaves de 5 locales comerciales a las 3 asociaciones que resultaron adjudicatarias: Save The Children, Asaenes y Ápice que van a poner en marcha proyectos que crearán empleo y dinamizarán la zona gracias a la cesión de estos locales comerciales.

7. **Programa Piloto Locales calle Cátodo para la dinamización de zonas desfavorecidas**

El 23 de abril de 2019 se aprobaron en Comisión Ejecutiva las Bases de la convocatoria pública para la cesión de uso de tres locales en la calle Cátodo integrados en el programa para la dinamización de zonas desfavorecidas.

El día 13 de mayo se publicaron dichas bases cuyo plazo de presentación de solicitudes fue desde el mismo día 13 de mayo hasta el día 17 de junio de 2019.

Se ha presentado únicamente, en tiempo y forma, la "Fundación para la promoción del desarrollo cultural y social de Andalucía" (PRODEAN). El día 17 de julio de 2019 se firmó el pertinente contrato de alquiler, haciéndole entrega de dichos locales a dicha Fundación.

8. **Actuaciones Frontón Betis**

La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla, en su sesión de 31 de octubre de 2019, acordó el desalojo de las viviendas sitas en la calle Gonzalo Díaz, nº 1 y 3, estableciendo como fecha límite para ello el día 30 de noviembre. Se trata de viviendas de titularidad municipal del Frontón Betis, un edificio histórico inaugurado en 1929.

Para el realojo se debían llevar a cabo una serie de actuaciones por EMVISESA en coordinación con Gerencia de Urbanismo y el Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla, consistiendo principalmente en reubicar a 11 familias, de la cuales 2 quedaban fuera del ámbito de las actuaciones conjuntas, ya que se trata de familias con contratos vigentes con el Ayuntamiento, y que su realojo lo realizaría la Gerencia de Urbanismo, para lo cual esta puso las viviendas a disposición del Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento.

Las 9 familias restantes tras resolución de excepcionalidad emitida por los servicios sociales atendiendo a la urgencia y gravedad de su situación, fueron atendidas por la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda y se emitieron los informes de idoneidad, debiendo ser realojadas en 2 viviendas de la Gerencia de Urbanismo, y en 7 de EMVISESA.

La Comisión Técnica de la Vivienda, reunida el día 8 de noviembre de 2019, a solicitud de EMVISESA, aprobó la asignación de viviendas propuesta para cada familia, así como el cronograma de trabajo para toda la actuación: 6 han sido realojados en viviendas sitas en la promoción de Nuevo Amate y 1 en la calle La Algaba.

III. TRABAJOS DE GESTIÓN DE GARANTIAS Y MANTENIMIENTO TÉCNICO

En 2019 se ha realizado el **mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones generales de 17 promociones** en régimen de alquiler, compuesta por un total de **1.930** viviendas, **32** alojamientos para jóvenes y **62** viviendas en Los Pajaritos encargo del Ayuntamiento. Estos mantenimientos han sido efectuados por empresas especializadas del sector, conforme establece el plan de mantenimiento programado previsto y bajo la supervisión de los técnicos de la Sección de Mantenimiento de EMVISESA. El coste contabilizado por estas actuaciones en 2019 ha ascendido a 298.717 euros.

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión

		Mantenimiento No periódico	Mantenimiento Periódico	Total General
Promociones	Denominación	Costes	Costes	Costes
702	Manz. C-4 S.Jerónimo, 68 wdas.	4.054,87	5.761,43	9.816,30
704	Los Pajaritos 62 wdas.	78.866,02	175,50	79.041,52
705	MODECAR Torreblanca 52 wdas.	5.926,02	5.839,92	11.765,94
712	Nuevo Amate, 220 wdas.	5.781,67	12.822,04	18.603,71
715	Manz. 105 SUP PM-6 86 wdas.	2.709,26	6.468,29	9.177,55
716	Manz. 106 SUP PM-6 86 wdas.	1.850,58	8.790,99	10.641,57
717	Manz. 107 SUP PM-6 82 wdas.	2.187,96	9.219,22	11.407,18
718	Manz. 108 SUP PM-6 84 wdas.	607,84	9.198,75	9.806,59
719	Manz. P-6 SUP PM-6 199 wdas.	9.227,53	10.517,56	19.745,09
722	Manz. M.C-1.2 SUNP AE-1, 225 wdas.	5.624,64	6.739,14	12.363,78
723	Manz. M.A-3.1 SUNP AE-1, 109 wdas.	8.018,76	4.933,03	12.951,79
724	S-3 y S-6 Torrelaguna 95 wdas.	6.975,95	5.477,03	12.452,98
725	RUE 32 Alojamientos	3.483,94	2.521,48	6.005,42
726	Avda. Andalucía 66 wdas.	12.848,37	2.207,39	15.055,76
727	Albérchigo, 52 wdas.	10.320,62	3.019,54	13.340,16
737	Manz. A-1 S.Jerónimo, 183 wdas.	786,97	8.505,35	9.292,32
739	San Luis,70 25 wdas.	4.896,91	2.084,82	6.981,73
762	Cros Pirotecnia, 218 wdas.	11.318,01	8.478,81	19.796,82
795	Manz. O-2 SUP PM-2. 80 wdas.	5.387,89	5.082,83	10.470,72
Total General		**180.873,81**	**117.843,12**	**298.716,93**

Por otra parte, se han efectuado inspecciones técnicas, informes sobre el estado existente, estudio de patologías, contratación de empresas constructoras y seguimiento de los trabajos de adecuación para la nueva adjudicación de 134 viviendas para el parque de alquiler que han sido objeto de renuncia por parte de sus inquilinos, 29 de ellas han sido adquiridas mediante los distintos programas de captación de viviendas, tales como permuta con realojo, permuta solar, así como por entidades bancarias o particulares, cuyo coste contabilizado en 2019 por las mencionadas adecuaciones, asciende a 332.533 euros.

A parte, se han efectuado otras inspecciones técnicas a 34 viviendas dentro de los distintos programas de adquisición de viviendas, tales como permutas, cedidas por entidades bancarias o particulares, redactando sus respectivos informes sobre su estado y valorando las actuaciones precisas con objeto de dictaminar su aptitud para incluirlas dentro de los distintos programas de captación de viviendas.

Junto a ello se ha llevado a cabo el **mantenimiento preventivo y correctivo** de las instalaciones de las oficinas **sitas en Arte Sacro, Avda. de San Jerónimo, archivos y almacenes de Torreblanca y Archivos generales en Talleres 10 y 11 del Parque Empresarial Arte Sacro, así como de las instalaciones de las oficinas de C/ Bilbao alquilada al Ayuntamiento de Sevilla**, consistentes en el mantenimiento de su climatización, centro de transformación, grupo de presión de agua sanitaria, fontanería, electricidad baja tensión (alumbrado y cuadros de maniobra), ascensores, puertas de garaje, extractores, seguridad y mobiliario.

Asimismo, se ha realizado control de partes de siniestros abiertos ante las Compañías aseguradoras, tanto en viviendas como en zonas comunes, previa visita por parte de nuestros técnicos para la redacción de informe y aporte de presupuestos de reparación, así como seguimiento hasta la conformidad por parte de los usuarios afectados. Gestión, tramitación de incidencias, peticiones y seguimiento de los contratos CEMS de telefonía,

carburantes y sistemas de seguridad y coordinación, gestión, petición y seguimiento de la instalación y retirada de protecciones en los vanos y puertas de las viviendas libres para evitar su ocupación por parte de la empresa VPS.

IV. GESTIÓN INTEGRAL DEL ALQUILER RESIDENCIAL

A 31 de diciembre de 2019 EMVISESA administra un parque propio de 2.710 viviendas, incluyéndose en este número las viviendas calificadas en régimen de venta, que han pasado a alquiler con opción de compra.

Además, EMVISESA **gestiona 62 viviendas municipales en Pajaritos, 6 viviendas de SAREB, 2 de Building Center, y 13 adquiridas a través del Programa de captación en alquiler.**

Ello hace un total de 2.793 viviendas gestionadas a 31 de diciembre e de 2019.

Durante el año 2019 se han ido adjudicando las viviendas que EMVISESA ha recuperado (segundas adjudicaciones) por renuncias de sus titulares y otros motivos. La mayoría de las adjudicaciones se han realizado directamente a través del Registro de Demandantes, sin necesidad de realizar convocatoria específica.

En total se han citado para reservar a 650 unidades familiares, realizándose 312 reservas de viviendas (48% de las citadas inicialmente) y **firmados 259 contratos de alquiler** (es decir, 39,85% de las citadas; se incluyen los 10 contratos firmados con Asociaciones y 48 adjudicados por la vía de excepcionalidad de Bienestar Social a través de la OMDV y 10 a través del Programa de erradicación de El Vacie). Además, se ha firmado 1 contrato que ha sido rescindido.

En 2019 se **han abierto 3 convocatorias de viviendas en alquiler con opción a compra, para adjudicar 5 viviendas de 3 dormitorios y 9 viviendas de 2 dormitorios en la Manzana MC-1.2 de Polígono Aeropuerto**. Son convocatorias de adjudicación directa a quienes cumplieran los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallaran debidamente inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sevilla. Respecto a estas viviendas, ya se había cumplido el trámite preceptivo de comunicación a dicho Registro, habiendo quedado vacantes. En todos los casos el orden de prelación para la reserva y adjudicación de las viviendas quedó determinado por sorteo ante Notario, celebrado el día 23 de julio de 2019. Los destinatarios de estas Convocatorias eran los siguientes:

- Mayores de 65 años
- Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar
- Jóvenes, definidos en la normativa como aquellas personas que no hayan cumplido 35 años.

A 31 de diciembre de 2019, quedan pendiente de adjudicar 3 viviendas del cupo de menores de 35 años.

Las adjudicaciones a los diferentes programas (Vacie, OMDV-Excepcionalidad, Permutas, Entidades SAL), se han realizado a través de la Mesa de Asignación de Viviendas.

V. GESTION VIVIENDAS EN VENTA

En el año 2019 **se escrituraron y entregaron un total de 9 viviendas en venta,** 7 de ellas previamente adjudicadas en alquiler con opción de compra (AOC) en las siguientes promociones:

- 1 de la Manzana 119, SUP-PM-6, Pino Montano.
- 1 de la Manzana Q-3, SUP-PM-6, Pino Montano.

- 4 de la Manzana MC-2.2 de Polígono Aeropuerto. (AOC).
- 1 de la Manzana A-2.2 de Polígono Aeropuerto. (AOC).
- 2 de la Manzana A-1.4 de Polígono Aeropuerto. (AOC).

Además, se ha realizado la gestión y tramitación de 10 escrituras de cancelación de cargas constituidas a favor de otras entidades.

VI. GESTIÓN VIVIENDAS EN ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA

Durante los meses de julio y agosto de 2019 nos dirigimos mediante escrito a los 95 adjudicatarios de viviendas alquiladas procedentes de promociones calificadas para venta para los que se constituyó un derecho de opción de compra por período de 4 años a favor de los arrendatarios, descontándose del precio de venta parte de las cantidades abonadas en concepto de renta, en virtud del acuerdo de fecha 1 de diciembre de 2015 de la Comisión Ejecutiva de EMVISESA que aprobó su comercialización en alquiler.

En los contratos de arrendamiento, se indica que tienen una duración improrrogable de 4 años, cuyo cómputo comienza desde la fecha de la entrega de llaves. Antes del transcurso de los 4 años, el arrendatario puede adquirir la propiedad del inmueble objeto de arrendamiento, mediante el ejercicio de la opción de compra. En caso de no ejercitar la opción llegado el vencimiento del arrendamiento, este se considera resuelto de pleno derecho, quedando obligado el arrendatario a la entrega de las llaves y la posesión de la vivienda, o bien, realizar un nuevo contrato, si se dan los requisitos necesarios para ello. Las cantidades en concepto de alquiler ya no se tendrían en cuenta para futura compra.

Llegado el momento de finalizar estos 95 contratos formalizados, a 31 de diciembre de 2019, nos encontramos con la siguiente situación:

- 12 han ejercido la opción a compra, de los que 10 ya se han formalizado (7 de ellas en 2019) y 2 están en tramitación.
- 13 viviendas han quedado libres por cambios o renuncias de los titulares.
- 70 contratos de alquiler con opción a compra están vigentes, de los que 31 vencen en el año 2020.

VII. GESTIÓN DE INMUEBLES DE USO DISTINTO A VIVIENDA

EMVISESA gestiona a 31 de diciembre de 2019 un total de **1.457 unidades de inmuebles distintos a viviendas:** 303 locales, 54 talleres, 11 oficinas, 993 garajes de coches no vinculados a viviendas y 96 garajes de motos.

- **Gestión de locales comerciales:**
  - **Locales alquilados**: se han realizado un total de 38 contratos de alquiler durante el ejercicio 2019 en distintas zonas de la ciudad (17 en San Jerónimo, 5 en Pino Montano, 4 en Bermejales, 1 en Palmete, 1 en Cros Pirotecnia, 7 en Nuevo Amate y 3 en calle Cátodo).
  - **Locales escriturados**: se han escriturado 14 locales comerciales en 2019, 3 en San Jerónimo, 3 en Pino Montano, 7 en Polígono Aeropuerto y 1 en Bermejales.
- **Gestión de plazas de aparcamientos para coches no vinculados a viviendas**:
  - **Plazas de aparcamiento para coches alquiladas**: se han realizado un total de 46 contratos de alquiler en 2019 (8 en el Porvenir, 6 en Mendigorría, 2 en San Jerónimo, 5 en Campo de los Mártires, 4 en Palmete 1 en Bermejales, 1 en Nuevo Amate, 2 en San Luis y 17 en Arte Sacro).

- **Plazas de aparcamiento para coches escrituradas**: se han escriturado 34 plazas en 2019.

- **Gestión de plazas de aparcamiento para motos alquiladas:** se han realizado 7 contratos de alquiler en 2019 (4 en Mendigorría, 1 en Bermejales y 2 en Palmete).
- **Gestión de talleres:**
  - **Talleres alquilados**: se han firmado 9 contratos de alquiler en Arte Sacro en 2019.
  - **Talleres escriturados**: se han escriturado 2 talleres en Arte Sacro en 2019.
- **Gestión de oficinas:**
  - Se ha alquilado 1 oficina en Kansas City en 2019.

VIII. SERVICIO DE GESTIÓN DE COBROS

Esta unidad utiliza todos los recursos disponibles para la materialización del pago de las rentas de aquellas familias con recursos y la derivación a los protocolos de ayudas a aquellas que no dispongan de recursos. Asimismo, se gestiona la deuda de las viviendas en venta y los inmuebles terciarios, tanto en alquiler como en venta.

1. Servicios de reclamaciones judiciales:

- **Vía Civil**

  En este servicio se inician los procedimientos judiciales que vienen derivados de acuerdos adoptados por el Consejo de Administración y la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, como consecuencia de la tramitación de expedientes al amparo de Protocolo de Convivencia y del Protocolo de Vivienda Vacía, en los que se aprueba la resolución de los contratos de arrendamiento por la vía judicial más rápida y eficaz.

  Asimismo, se tramitan procedimientos monitorios para la recuperación de cantidades adeudadas, ejecuciones hipotecarias de plazas de aparcamiento en las que se constituyeron hipotecas a favor de EMVISESA y desahucios por impagos de rentas en inmuebles terciarios.

  - A 31 de diciembre de 2019 se gestionaban un total de **186 expedientes de procedimientos judiciales en vía civil,** correspondientes a viviendas en alquiler y venta y a locales comerciales en alquiler.
  - **Se han recuperado 11 viviendas y 3 locales comerciales** como consecuencia de los procedimientos judiciales interpuestos.

  Durante 2019 **no se han llevado a cabo desahucios de familias inquilinas de viviendas de EMVISESA por motivos económicos**.

- **Vía Penal**

  Este servicio se encarga de tramitar e impulsar los procedimientos que se deriven como consecuencia de ocupaciones de viviendas.

  - A 31 de diciembre de 2019 se gestionaban un total de **21 expedientes de procedimientos judiciales en vía penal** correspondientes a viviendas ocupadas, ascendiendo el número de viviendas ocupadas a esa fecha a 23 viviendas.

- **Se han tramitado 2 ocupaciones de viviendas por el nuevo procedimiento de desahucio de vivienda pública** contemplado en la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- **Se han recuperado 13 viviendas que se encontraban ocupadas**.

2. **Gestión de Cobros:**

- Se han remitido **1.205 cartas** comunicando las deudas a inquilinos de viviendas, informando de las ayudas disponibles y requiriéndole a su pago en un plazo determinado.
- Han sido atendidas **1.775 personas** para informarles de las deudas por recibos impagados.
- Se han tramitado **24 acuerdos de pago**, 5 de ellos sobre locales comerciales.
- El total de comunicaciones realizadas por carta o correo con los propietarios de viviendas y garajes durante el año 2019 para el recobro por impagos de letras o recibos ha sido de **3.270.**
- Se han **tramitado 24 rescisiones de contratos de arrendamiento de inquilinos sin deudas y 31 de inquilinos que mantenían deudas**.

Como consecuencia de las actuaciones descritas, **durante el año 2019 esta unidad ha recobrado 1.487.769 euros** a inquilinos con recursos.

IX. CONTRATOS AGRUPADOS DE LA CORPORACIÓN DE EMPRESAS MUNICIPALES (CEMS)

- **En proceso de Clasificación/Adjudicación de contratos:**
  - Contratación común del Servicio para el desarrollo de la Red de Telecomunicaciones Metropolitana Hispalnet para el Ayuntamiento de Sevilla, sus Organismos Autónomos y las empresas integrantes de la CEMS. Esta contratación se divide en 6 lotes. Adjudicatarios: lote 1 (Infraestructuras); lote 2 (Internet); lote 3 (Circuito de datos); lote 4 (Voz fija); lote 5 (Servicio en movilidad); lote 6 (Oficina técnica).
  - Contratación común de los Servicios de Asesoría Jurídica (Administrativo). Adjudicatario: PWC, S.L. Fecha de adjudicación: 11/12/2019.
- **Adjudicaciones directas:**
  - Mantenimiento de la plataforma de comunicaciones bancarias Sage XRT Bussiness Exchange. Adjudicatario: Sage Spain, S.L. Fecha de adjudicación: 26/11/2019.
  - Renovación de licencias y soporte técnico de bases de datos Oracle. Adjudicatario: Oracle Iberica, S.R.L. Fecha de adjudicación: 5/02/2019.
- **Formalización de contratos:**
  - Contratación común del Servicio de atención al ciudadano/cliente (lote 2: PACS), de las sociedades mercantiles locales integrantes de la CEMS. Adjudicatario: ATECH BPO, S.L. Fecha de formalización: 26/04/2019.
  - Contratación común del Suministro de carburante para los vehículos de las sociedades mercantiles integrantes de la CEMS. Adjudicatario: Solred, S.A. Fecha de formalización: 13/05/2019.
  - Contrato de realización de los Servicios de limpieza de los edificios, locales, instalaciones y bienes de las sociedades mercantiles locales componentes de la CEMS. Adjudicatario: Expertus Multiservicios del Sur, S.L. Fecha de formalización: 07/09/2018.

- Contratación común de los Servicios de Mensajería. Adjudicatario: Servipaq SVQ, S.L. Fecha de formalización: 12/12/2018.
- Servicio de reparto de envíos y notificaciones de las sociedades mercantiles integrantes de la CEMS. Adjudicatario: Cedepa, S.L. Fecha de formalización: 06/04/2018.
- Contratación común del Servicio de sistemas de impresión. Adjudicatario: Ricoh España, S.L.U. Fecha de formalización: 14/09/2018.
- Contratación común del Servicio de seguridad y vigilancia presencial (lote 1). Adjudicatarios: UTE Trablisa-Atese. Fecha de formalización: 1/07/2019.
- Contratación común del Servicio de mantenimiento de sistemas (lote 2). Adjudicatarios: E.T. Seguridad, S.L. Fecha de formalización: 9/08/2019.
- Suministro de nuevas licencias SAP para dar soporte al suministro inmediato de información del IVA, así como del servicio de soporte de las mismas de las sociedades locales mercantiles locales integrantes de la CEMS. Adjudicatario: Informática el Corte Inglés, S.A. Fecha de formalización: 27/12/2018.

- **Prórroga de contratos:**
  - Contratación común del Servicio de atención al ciudadano/cliente (lote 1:010). Adjudicatario: Ayesa Advanced Technologies, S.A.
  - Contratación común del Servicio de soporte a usuarios y mantenimiento y técnica de Sistemas del Sistema de Información de Soporte y del Portal del Empleado de la CEMS y de las empresas miembros. Adjudicatario: UTE AYESA ADVANCED TECHNOLOGIES, S.A y TECNOCOM, TELECOMUNICACIONES Y ENERGIA S.A. (UTE AYESA-TECNOCOM).
  - Suministro de energía eléctrica, en alta y baja tensión y acceso a redes para todos los centros y dependencias de las empresas integrantes de la CEMS. Adjudicatario: Nexus Energía, S.A.
  - Contratación común del Servicio de soporte, mantenimiento y nuevos desarrollos de la plataforma de administración electrónica para la CEMS y las empresas miembros. Adjudicatario: Guadaltel, S.A.
  - Programa de Seguros de la CEMS (Lote 2 D&O. Responsabilidad de Administradores y Altos Cargos) de las sociedades mercantiles que la integran. Adjudicatario: Aig Europe Limited, SUCURSAL EN ESPAÑA.
  - Contratación común del suministro de Nuevas licencias nominales SAP para usuarios de desarrollo, así como de soporte de licencias de los productos SAP licenciados a la CEMS y a las empresas integrantes de la misma. Adjudicatario: Informática el Corte Inglés, S.A.
  - Contratación común de los Servicios de asesoría jurídica (lote: Fiscal y lote: mercantil). Adjudicatario: Lote Fiscal: ANDERSEN TAX & LEGAL, S.L.P. Lote Mercantil: PWC, S.L.
  - Contratación común del Servicio de Consultoría Energética de las empresas municipales que integran la CEMS. Adjudicatario: UTE Ingebau-Ion.
  - Cesión de explotación de espacios publicitarios en bienes muebles e inmuebles propiedad de las empresas integrantes de la CEMS. Adjudicatario: EXTERION MEDIA SPAIN, S.A. (se trata de un contrato excluido del ámbito de aplicación de la LCSP).

X. ACTUACIONES FINANCIERAS Y RATIOS ECONOMICOS:

- EMVISESA ha concertado **la financiación** de los siguientes programas de inversiones en vivienda social dentro del PMVS 2018-2023:

- **La construcción de 562 viviendas en régimen de alquiler del Programa de Nueva Construcción y Rehabilitación**. El coste total aproximado del proyecto de unos **80 millones de euros**, será **financiado al 50% por el entre el Banco Europeo de Inversiones (BEI)**, conforme al contrato firmado el 27 de diciembre de 2019, en las siguientes condiciones: Importe de hasta 40 millones de euros, hasta un plazo de 30 años, incluyendo 4 de carencia, a un tipo de interés fijo.

  El otro 50% del proyecto será financiado por el Instituto de Crédito Oficial (ICO), conforme al contrato firmado el 14 de febrero de 2020 en las siguientes condiciones: Importe de hasta 40 millones de euros, hasta un plazo de 25 años, incluyendo 4 de carencia, a un tipo de interés variable Euribor + 100 p.b., o su equivalente fijo.

- La compra de viviendas a través del **Programa de Captación de Viviendas en Venta**, hasta alcanzar un objetivo aproximado de unas 198 viviendas para dedicarlas a alquiler social, el cual será financiado por el **Instituto de Crédito Oficial (ICO)** conforme al contrato firmado el 14 de febrero de 2020, en las siguientes condiciones: Importe de hasta **9,2 millones de euros**, hasta un plazo de 25 años, incluyendo 2 de carencia, a un tipo de interés variable Euribor + 100 p.b., o su equivalente fijo.

- Se han renovado las **Pólizas de Crédito** formalizadas en 2016. La póliza de la entidad Bankinter vence el 29 de septiembre de 2020, mientras que póliza de la entidad Caixabank tiene vencimiento de fecha 6 de noviembre de 2020. El límite de las mismas no ha variado, siendo de 3 millones de euros cada una de ellas. A 31 de diciembre de 2019 la póliza de Bankinter se encontraba dispuesta en 373.904 euros.

- **El Período Medio de Pago en 2019 se ha situado en 64 días frente a los 60 días registrados de 2018.** La 2ª fase del proyecto de implantación del módulo de compras de SAP, puesto en marcha el 1 de octubre de 2019, ha supuesto la actualización de procesos e implantación de la firma digital en contratos menores, permitirá agilizar el proceso de autorización de las facturas lo que, unido a una serie de cambios en los procesos internos, propiciarán la reducción del periodo medio de pago.

- El **Fondo de Maniobra**, parte del activo financiado con capital permanente, se ha situado en 2019 en **5.602.365 euros**, muy por encima del importe registrado en el ejercicio anterior (1.329.442 euros).

- **El Grado de Autonomía Financiera**, en función de la aplicación de los fondos propios, se sitúa en el nivel más elevado en toda la vida de la Sociedad, alcanzando en 2019 un índice de 0,74 puntos (0,65 puntos en 2018).

- **Patrimonio sobre Total de Activos**: este ratio mide el gasto de cobertura de la deuda, se ha situado en 2019 en 0,26 puntos, el mismo índice que en 2018, y más elevado de la historia de EMVISESA.

- **Ratio de Endeudamiento**: relación entre el total de las deudas y el pasivo de la sociedad, por lo que determina la proporción de deudas de la Sociedad respecto al pasivo total. Actualmente el endeudamiento total se sitúa en 0,36 puntos, 0,04 puntos por debajo del de 2018 y el nivel más bajo de la historia de EMVISESA.

- **El Porcentaje de Impagados** sobre los Ingresos por Arrendamientos se ha situado a 31 de diciembre de 2019 en el 10,41%, lo que supone una disminución de 12 puntos respecto al porcentaje registrado en 2014 (22,45%).

XI. ACTUACIONES EN RECURSOS HUMANOS

Durante el año 2019 se han firmado tres **Convenios de Colaboración** entre EMVISESA y las siguientes entidades:

- IES Carmen Laffón: suscrito el 11 de febrero
- Centro Educativo Escuela Mercantil: suscrito el 11 de marzo
- Asociación Albatros Andalucía: suscrito el 27 de mayo.
-

A través de estos se ha permitido la realización de prácticas formativas durante el año 2019 de 17 personas.

Por otra parte, el 1 de marzo de 2019 se efectuó la **I Jornada de puertas abiertas**, en la que los hijos menores de nuestros trabajadores pudieran acceder a conocer el puesto de trabajo de sus padres. Para ello se contrató una empresa especializada de animación, que organizó juegos y prestó un servicio de ludoteca para que los niños pasaran la mañana en el centro de trabajo de EMVISESA.

XII. OTRAS ACTUACIONES

- En el año 2019, EMVISESA ha licitado y adjudicado conforme a los procedimientos de adjudicación regulados en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, un total de 28 contratos por un importe total de 1.024.457,53 euros (IVA Excluido), los cuales se encuentran publicados en el perfil de contratante de EMVISESA, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

- Durante el año 2019, finalizó el contrato que manteníamos con la firma Bureau Veritas para la realización de nuestras Auditorías Externas Anuales en Calidad y en consecuencia, volvimos a licitar públicamente un nuevo contrato (para un periodo de tres años, prorrogable hasta un máximo de dos años adicionales), resultando elegida la firma EQA (European Quality Assurance). La nueva empresa nos realizó al Auditoría Externa relativa al año 2019 (esta se efectuó materialmente en el mes de enero de 2020), resultando satisfactoria.

- El Consejo de Administración de EMVISESA, en su sesión de 18 de diciembre de 2018 aprobó el "**Protocolo para la mejora e igualdad de las Comunidades de Arrendatarios de EMVISESA**". El objetivo de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación para la mejora, modernización y normalización de las Comunidades de arrendatarios de los edificios propiedad de EMVISESA cuyas viviendas se encuentran cedidas en régimen de alquiler.

  Con el establecimiento de estas normas se pretende que todos los inquilinos de EMVISESA tengan los mismos derechos y deberes y reciban los mismos servicios en materia de vivienda. Para ello, es fundamental que todas las Comunidades de Arrendatarios operen al amparo del mismo marco legal, que estén gestionadas por un administrador de fincas colegiado y cumplan con los requisitos mínimos establecidos en este Protocolo, que todas las Comunidades tengan homogeneizados sus servicios, y que exista una relación constante y fluida entre EMVISESA, el administrador de fincas y los inquilinos.

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión

Desde el mes de enero de 2019 hasta junio del mismo año, EMVISESA se ha reunido en los diferentes Centros Cívicos y Distritos de nuestra ciudad, con todos nuestros inquilinos, para informarles de la aprobación del Protocolo de Comunidades de Arrendatarios y cuáles son los principales objetivos. En este sentido, EMVISESA, con la ayuda de Mediación y Prevención de Conflicto, se ha reunido con un total de 100 comunidades y 18 intercomunidades.

Además, a través del Portal de Transparencia de EMVISESA, cualquier ciudadano de Sevilla puede consultar el "Protocolo para la mejora e igual de las Comunidades de Arrendatarios".

Una vez que todos nuestros inquilinos han sido conocedores del nuevo Protocolo para la mejora e igualdad de las Comunidades de Arrendatarios, EMVISESA ha convocado a las 6 promociones en régimen de alquiler que no eran gestionadas por un administrador de fincas colegiado o, por el contrario, que estaban siendo gestionadas por varios administradores, lo que ha supuesto un total de 753 inquilinos convocados. A febrero de 2020, sólo falta la Manzana 108 de Pino Montano para que todas las promociones en régimen de alquiler sean gestionadas por un único administrador de fincas.

El 22 de octubre de 2019 se aprobó por Comisión Ejecutiva **"Los Estatutos para las Comunidades de Arrendatarios"**. Uno de los principales propósitos de los Estatutos Marco, es garantizar el buen gobierno, la adecuada conservación y la pacífica convivencia, en condiciones de igualdad, de todas las promociones en régimen de alquiler.

Los Estatutos se elaboraron a través de un análisis de las necesidades detectadas en los últimos años por parte de los profesionales de EMVISESA, y poniendo en marcha un proceso participativo, con la colaboración de los propios inquilinos y de sus administradores a través del Colegio de Administradores de fincas de Sevilla y las mesas sectoriales ciudadana y profesional.

Por todo ello, los inquilinos de las promociones de EMVISESA en régimen de alquiler se integrarán, con carácter obligatorio, en la Comunidad de arrendatarios a la que corresponda su vivienda, debiendo aceptar y someterse a los mencionados Protocolo de Comunidades, los Estatutos Marco y a los Particulares, en caso de que existan, de su Comunidad.

- Firmado el 13 de marzo de 2019 un **Convenio de colaboración entre la Universidad de Sevilla y EMVISESA para la creación de la Cátedra VIVIENDA-EMVISESA**. La finalidad de esta Cátedra es la promoción y desarrollo de una serie de actividades de servicio general a la docencia, encaminadas a complementar la formación reglada de los arquitectos, así como a profundizar en las competencias transversales del plan de estudio, como son trabajo colaborativo, liderazgo, innovación y creatividad.

  El desarrollo de dichas actividades será llevado a cabo a través de la **Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla (ETSAS)** e implicará la realización de actividades tales como conferencias impartidas por arquitectos de prestigio, empresarios y autónomos que puedan trasladar su experiencia en la temática de la Cátedra. También comprenderá la creación de programas o proyectos de investigación y desarrollo en materia de vivienda, desarrollados conjuntamente por EMVISESA y la ETSAS. Se dispondrán **becas de trabajo en EMVISESA** y prácticas curriculares y extracurriculares para alumnos, así como participación en eventos formativos, de ocio o de interés cultural relacionados con la temática de la Cátedra, que sirvan de encuentro para los estudiantes.

  El seguimiento de las actividades de la **Cátedra VIVIENDA-EMVISESA** se llevará a cabo por una comisión. Asimismo, con el fin de poder ejecutar las mencionadas actividades, EMVISESA se compromete a dotar la cantidad de 15.000 euros, en un solo pago anual al inicio de cada período.

TIMBRE DEL ESTADO

CLASE 8.ª

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

ON8168614

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión

El 6 de marzo de 2019 se firmó el Convenio de hermanamiento entre **entidades municipales centenarias de gestión pública de vivienda de las ciudades de Sevilla y Bilbao.** El objetivo es promover el intercambio de conocimiento, buenas prácticas, programas de trabajo, así como de profesionales. El convenio contempla el desarrollo de un programa que facilite la **permuta de viviendas entre residentes de ambas ciudades** que tengan que trasladar su residencia por motivos laborales.

TIMBRE DEL ESTADO

0,03 EUROS

TRES CÉNTIMOS DE EURO

0N8168941

CLASE 8.ª

Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A. - EMVISESA - (Sociedad Unipersonal)

El Consejo de Administración de la EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A.-(EMVISESA), en sesión celebrada en el día de hoy, formula las Cuentas Anuales de la Sociedad referidas al ejercicio anual terminado el 31 de Diciembre de 2019, así como el Informe de Gestión y la propuesta de distribución del resultado correspondiente a dicho ejercicio, todo ello recogido en dos copias, una de ellas en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 8168509 al 8168614 ambos inclusive, de la serie 0N, Clase 8ª de 0,03 céntimos de euro cada uno, y la otra igualmente en el anverso de los folios de papel timbrado del Estado, numerados correlativamente del 8168833 al 8168938, ambos inclusive, de la serie 0N, Clase 8ª de 0,03 céntimos de euro cada uno, en cumplimiento de la legislación vigente.

Sevilla, 11 de marzo de 2020

D. Juan Espadas Cejas
Presidente

D. Antonio Muñoz Martínez
Vicepresidente

D. Juan Manuel Flores Cordero

Dª. Adela Castaño Diéguez

Dª. Carmen Castreño Lucas

Dª. Ana María Jáuregui Ramírez

D. Miguel Ángel Aumesquet Guerle

D. José Ignacio Aguilar García

D. Alejandro Llance Rodríguez