

VALENTIN SALAS MURILLO, VICESECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA S.A. (EMVISESA)

CERTIFICA:

Que en el acta de la sesión convocada conforme a ley el 25 de marzo de 2021 y válidamente celebrada en Sevilla el día 29 de marzo de 2021 por el Consejo de Administración de la “EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. (EMVISESA), a la que asistieron, estando debidamente convocados, Ilmo. Sr. Don Antonio Muñoz Martínez, Vicepresidente, quien hace las veces de Presidente; Ilmo. Sr. Don Juan Manuel Flores Cordero, Vocal; Ilmo. Sr. Don Miguel Ángel Aumesquet Guerle, Vocal; Sra. Doña Carmen Castreño Lucas, Vocal; Sr. Don Alejandro Llance Rodríguez, Vocal; Sr. Don José Ignacio Aguilar García, Vocal; Sr. Don Felipe Castro Bermúdez-Coronel, Director Gerente de EMVISESA; Sr. Don Luís Enrique Flores Domínguez, Secretario Gral. del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla; Sr. Don José Miguel Braojos Corral, Interventor General del Excmo. Ayuntamiento de Sevilla; Sr. Don Valentín Salas Murillo, Vicesecretario.

No asisten, estando debidamente convocados, el Excmo. Sr. Don Juan Espadas Cejas, Presidente, e Ilma. Sra. Dña. Adela Castaño Diéguez, Vocal, ambos delegan su representación en el Sr. Vicepresidente.

No asiste, estando debidamente convocada sin registrarse delegación de su voto, Ilma. Sra. Doña Ana María Jáuregui Ramírez, Vocal.

No asisten estando debidamente convocado Don Juan José Montero Ortega, representante de los trabajadores de EMVISESA.

Asiste igualmente, por invitación del Sr. Presidente del Consejo, Ilma. Sra. D^a. M^a. Del Carmen Fuentes Medrano, en su calidad de Delegada de Patrimonio Municipal e Histórico Artístico.

Que, en el acta de la citada sesión extraordinaria de 29 de marzo de 2021, del Consejo de Administración de la “EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. (EMVISESA), la cual consta aprobada por unanimidad de los asistentes al final de la sesión, consta lo que a continuación se transcribe literalmente, con relación al Punto 4 del Orden del Día “Informe y adopción, si procede, de acuerdos relativos a propuesta de modificación del Protocolo de actuación 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”; y ello sin que lo omitido, ni lo acordado en otras sesiones por los órganos rectores de EMVISESA, restrinja ni condicione lo transcrito en modo alguno:

“El 21 de marzo de 2016 el Consejo de Administración de la “EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. (EMVISESA)” aprobó el Protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal y no ocupación de las viviendas arrendadas propiedad de EMVISESA o gestionadas por ésta por parte de sus inquilinos legales.

Avda. Ingeniería, 9. Parque Empresarial Arte Sacro. Edificio 9.
41015. SEVILLA.
955 476 000
www.emvisesa.org

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 925, Libro 649, Sección 3ª de Sociedades, Folio I, Hoja 13.887. C.I.F. A-41047267

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martinez	Firmado	26/04/2021 11:21:07
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==		



Después de un año de aplicación del mismo, y ante 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 establecían, el 20 de marzo de 2018 el Consejo de Administración aprobó una modificación del mismo.

En el pasado 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 se propone la aprobación del siguiente texto modificado del “Protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal de las viviendas arrendadas propiedad de EMVISESA o gestionadas por ésta por parte de sus inquilinos legales”:


“1. OBJETO DEL PROTOCOLO

El objeto de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación en relación a las viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por ésta, en determinados supuestos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal, así como en supuestos de no ocupación de los inquilinos legales de las mismas por haberlas cedido o subarrendado, cuando existen además otras circunstancias que dan lugar a la degeneración de la convivencia en la Comunidad.

Las actuaciones objeto de este protocolo pueden iniciarse por denuncia de interesado, de las Comunidades de Arrendatarios o por actuaciones propias de EMVISESA o de la OMDV.

Los hechos que dan lugar a la aplicación de este protocolo han de quedar suficientemente documentados y demostrados, bien por inspecciones de técnicos de EMVISESA, denuncias ante los cuerpos de seguridad del Estado, informes de las Comunidades de Arrendatarios, o cualquier otro medio probatorio que se considere suficiente.

El protocolo es de aplicación para el caso de no ocupación de las viviendas arrendadas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos legales sólo a los efectos de cumplir con los requisitos de inicio y verificación establecidos por el apartado 5 de PROCEDIMIENTO. No siendo necesarios acuerdos del Consejo de

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07	
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51	
Observaciones		Página	2/13	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==			

~~Administración para adoptar las medidas que sean admisibles en derecho con objeto de recuperar la posesión del inmueble.~~

2. SUPUESTOS

Los hechos que pueden dar lugar a la aplicación de este protocolo son los siguientes, sin que esta relación pueda considerarse a título limitativo:

1. Leves:

- a) Ocupación de elementos comunes con enseres, mobiliario, etc., cuando impida la utilización normal de dichos espacios o provoque molestias al resto de los vecinos.
- b) Utilización de zonas comunes para usos que no le son propios, uso por personas ajenas a la promoción, uso de zonas no transitables, abandono de basuras.
- c) Destrozos leves en zonas comunes
- d) Obras menores no autorizadas en la vivienda, que no supongan modificación en la distribución interior de la vivienda.
- e) Actividades que supongan una molestia puntual para los vecinos, tales como música alta, ruidos a horas intempestivas o actividades no permitidas por las reglas de convivencia.
- f) Uso de plaza de aparcamiento que no sea la propia vinculada a la vivienda o de forma indebida
- g) Depósito o abandono de enseres de cualquier tipo en zonas comunes, incluidos cuartos de contadores o comunitarios en general, pasillo, terrazas y azoteas, patios, descansillos, escaleras y portales y zonas comunes o de rodadura de garajes.
- h) Colocación de elementos de adorno tales como macetas, azulejos y similares, sin autorización de la Comunidad de Propietarios/Arrendatarios y/o de EMVISESA, aunque no obstaculicen el paso del resto de vecinos.

2. Graves:

- a) Subarriendo de habitaciones de la vivienda, garaje o trastero, o utilización para negocio.
- b) Utilización de zonas comunes para usos que no le son propios cuando supongan un perjuicio grave para el resto de los vecinos, tales como uso continuado de zonas no transitables, uso de zonas comunes para consumo de drogas o alcohol, orinar o defecar en zonas comunes.
- c) Tenencia de animales no domésticos o molestias graves ocasionadas por animales.
- d) Destrozos en vehículos y propiedades de los otros inquilinos.
- e) Obras que supongan modificación en la distribución interior de la vivienda, o afecten de forma grave a la instalación eléctrica, fontanería, instalación de gas o instalación de energía solar.
- f) Destrozos graves o reiterados de elementos de las zonas comunes.
- g) Insalubridad en viviendas, plagas, acumulación de basuras.
- h) Eganche ilegal de suministros.
- i) Reiteración en casos leves o acumulación en una misma familia de casos leves diferentes.
- j) Utilización de trasteros y garajes para otros usos diferentes al suyo propio.

Avda. Ingeniería, 9. Parque Empresarial Arte Sacro. Edificio 9.
41015. SEVILLA.
955 476 000
www.emvisesa.org

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 925, Libro 649, Sección 3ª de Sociedades, Folio I, Hoja 13.887. C.I.F. A-41047267


Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==		



- k) Clausura de puertas cortafuegos o cualquier actuación que afecte al sistema de extinción de incendios del edificio.
- l) Manipulación de las puertas de acceso al garaje o al edificio.
- m) Daños graves en elementos privativos o comunes por mal uso y falta de mantenimiento de la vivienda.
- n) Actividades que supongan una molestia o perjuicio grave para los otros vecinos, cuando se produzcan de forma reiterada en el tiempo, o continúen aun habiendo sido formalmente requeridos para su cese por parte de la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios.
- o) Instalación de elementos en fachadas, aparatos de aire acondicionado, cableado, antenas o cualquier otra instalación en la fachada o zonas comunes no autorizada por EMVISESA.
- p) Instalación de piscinas, elementos de recreo, mobiliario, huertos, casetas o jaulas para animales, y elementos similares en azoteas y zonas comunes en general.
- q) Incumplimiento de la obligación de pago de los gastos comunes de forma reiterada tras haber sido requerido para ello de forma fehaciente por la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios, y/o por EMVISESA, provocando un perjuicio considerable al resto de los vecinos.
- r) Incumplimiento de recomendaciones de medidas sanitarias o de seguridad realizados por las autoridades del ámbito que sean, especialmente si así es comunicado por parte de la Comunidad de Arrendatarios/ Propietarios y/o EMVISESA.
- s) Efectuar denuncias falsas, o denuncias sin pruebas, de forma reiterada, de vecinos sobre comportamientos que supongan infracciones del protocolo de convivencia.

3. Muy graves:

- a) Subarriendo o cesión de la vivienda.
- b) Utilización de zonas comunes para usos que no le son propios cuando supongan un peligro para la integridad del resto de los vecinos, como acumulación de sustancias inflamables o peligrosas, realización de fogatas, venta de sustancias estupefacientes.
- c) Obras que afecten a la estructura de la vivienda o de los elementos comunes del edificio. *Obras realizadas en patios y terrazas, incluso las ejecutadas en zonas comunes pero de uso exclusivo del inquilino.*
- d) Cualquier actuación calificada como grave realizada por personas sin título legítimo para ocupar la vivienda.
- e) Conductas delictivas o que hayan dado lugar a denuncias ante la Policía o con actuaciones penales, tales como robos en viviendas, agresiones o amenazas a vecinos, peleas graves, uso o exhibición de armas, robo de elementos comunes como cableado, *cultivo y venta de sustancias estupefacientes.*
- f) Comportamientos que atenten contra la libertad e indemnidad sexual (exhibicionismo, prostitución, agresiones, acoso sexual), los que puedan ser calificados como de violencia de género, o que afecten psicológicamente de forma grave a cualquier inquilino.
- g) La comisión de delitos de odio y discriminación, que sean dirigidos contra una persona motivados por un prejuicio basado en la discapacidad, la raza, origen étnico o país de procedencia, la religión o las creencias, la orientación e

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07	
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51	
Observaciones		Página	4/13	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==			

- identidad sexual, la situación de exclusión social o cualquier otra circunstancia o condición social o personal.
- h) Reiteración en ~~tres o más~~ casos graves o acumulación en una misma familia de ~~tres o más~~ casos graves diferentes.
 - i) Ilegalización o enganche ilegal de suministros, en caso de reincidencia a pesar de los requerimientos de EMVISESA, o si dicho enganche se realiza al suministro de la Comunidad de Propietarios/Arrendatarios.
 - j) Incumplimiento de restricciones de movilidad personal, utilización de zonas comunes de edificios, realización de actividades comerciales o de ocio en viviendas o zonas comunes de edificios, y en general cualquier incumplimiento de las normas establecidas por las autoridades competentes para situaciones excepcionales, incluidos los hechos que se produzcan en la vía pública por parte de inquilinos de EMVISESA.
 - k) Reiteración en denuncias falsas contra otros vecinos, o denuncias sin pruebas, de forma reiterada, independientemente que se trate del mismo o de diferentes vecinos, e incluso cuando dichas denuncias se hayan realizado en diferentes viviendas ocupadas por el inquilino denunciante.
 - l) Amenazas, agresiones o intento de agresión, faltas de respeto y cualquier otro comportamiento lesivo contra empleados de EMVISESA, agentes de proximidad o personal de los Servicios de Mediación y resolución de conflictos de la OMDV, así como cualquier otro tercero que acuda en nombre y representación de EMVISESA y/o acompañado por personal de la empresa, actuando en el ejercicio de sus funciones.
 - m) Colaboración y/o asistencia y ayuda para la ocupación ilegal de viviendas de EMVISESA.

3.- SANCIONES:

Las infracciones leves se sancionarán con:

- *Apercibimiento por escrito.*
- *Retirada de oficio de los enseres, basuras, o elementos acumulados en las zonas comunes, con cargo del coste de la retirada de los mismos al infractor.*
- *Cargo al infractor del coste de reparación de los desperfectos causados en las zonas comunes.*
- *Reposición a su estado original en caso de obras no autorizadas, con cargo al infractor.*

En el supuesto establecido en la letra g) del apartado 1 anterior, EMVISESA comprobará, en el plazo de **24 48** horas desde que se detecte el depósito de enseres, que estos se han retirado. Si continuaran acumulados o depositados, procederá a su retirada a puntos limpios. Todo ello con independencia de las sanciones establecidas para dichas infracciones.

Las infracciones graves se sancionarán con:

- *Cargo al infractor del coste de reparación de los desperfectos causados en las zonas comunes, de la retirada de basuras, saneamiento de la vivienda o zonas comunes en caso de insalubridad o plagas, o de reposición de los elementos del sistema contraincendios.*

Avda. Ingeniería, 9. Parque Empresarial Arte Sacro. Edificio 9.
41015. SEVILLA.
955 476 000
www.emvisesa.org

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 925, Libro 649, Sección 3ª de Sociedades, Folio I, Hoja 13.887. C.I.F. A-41047267

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==		



- Reposición a su estado original en caso de obras no autorizadas, con cargo al infractor.
- *Denuncia ante la Compañía suministradora en caso de enganches ilegales de suministros.*
- Denegación de acuerdos de fraccionamiento y aplazamiento de pagos de rentas impagadas e inmediata reclamación judicial del pago de las mismas.
- Obligación de abandono de la vivienda en caso de que los hechos hayan sido cometidos por algún miembro de la unidad familiar o de convivencia del arrendatario legal. En el supuesto de que no se produzca dicho abandono, la infracción alcanzaría el grado de muy grave y serían sancionados todos los miembros de dicha unidad familiar o de convivencia.
- *En el supuesto de denuncias falsas o denuncias sin pruebas, de forma reiterada contra vecinos, apercibimiento y aviso de incremento de la gravedad de la infracción en caso de reiteración.*

Las infracciones muy graves se sancionarán con:

- Resolución del contrato de arrendamiento, con la obligación de entrega de las llaves y la posesión de la vivienda, libre de enseres y ocupantes a EMVISESA.
- En caso de actuaciones realizadas por personas ocupantes de viviendas sin título para ello, ejecución de las actuaciones judiciales pertinentes para el desalojo y recuperación de la posesión de la vivienda por EMVISESA.

4. CADUCIDAD DE LAS SANCIONES Y PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES.

Las infracciones leves se entenderán como no cometidas, a efectos de sanción por reincidencia, al año desde la fecha de su comisión, *salvo que se trate de los mismos hechos*. Las infracciones graves se entenderán como no cometidas, a efectos de sanción por reincidencia, a los dos años desde la fecha de su comisión, *salvo que se trate de los mismos hechos*.


5.- PROCEDIMIENTO:

A.- INICIO.

La apertura del expediente se iniciará:

- De oficio, cuando por cualquier medio EMVISESA o la OMDV tengan conocimiento de alguna de las situaciones indicadas en el número 2 de este protocolo.
- Por denuncia de cualquier persona, debiendo identificarse en la misma al infractor, bien por sus datos personales, o por los de la vivienda que ocupa.
- Por denuncia del Presidente de la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios, o del Administrador de la misma, debiendo identificarse en la misma al infractor, bien por sus datos personales, o por los de la vivienda que ocupa.

La gestión de todos los expedientes abiertos en aplicación de este protocolo se realizará por la Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda.

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07	
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51	
Observaciones		Página	6/13	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==			

Cada expediente tendrá una numeración correlativa, indicándose el año al que corresponde, y reiniciándose la numeración de los mismos anualmente.

La documentación correspondiente a cada expediente habrá de archivar en carpetas individualizadas y en soporte informático. Asimismo, se hará referencia al mismo en el expediente particular del inquilino infractor, así como en la base de datos informática de EMVISESA a efectos de posibles reincidencias.

B.- COMPROBACION Y, DOCUMENTACION.

*Una vez abierto un expediente, según proceda, **atendiendo a la naturaleza de los hechos denunciados**, se realizarán las siguientes actuaciones para la comprobación y documentación de los ~~hechos~~ **hechos mismos**:*

- a) Inspección por técnicos de EMVISESA para la verificación de los hechos denunciados y emisión de informe de inspección documentado con fotografías en su caso.*
- b) Solicitud de informe a la Comunidad de Arrendatarios acerca de los hechos que dan lugar a la apertura del expediente.*
- c) Solicitud, en su caso, de información y documentación a los vecinos afectados directamente por los comportamientos o hechos. Habrán de documentarse en acta.*
- d) Solicitud, en su caso, de información a los Servicios de Intervención Social del Ayuntamiento de Sevilla, de la situación personal de los infractores.*
- e) Solicitud de cualquier otra documentación a Entidades, Organismos o personas que pudieran ser de interés para la documentación y acreditación de los hechos denunciados.*

Los hechos calificados como muy graves indicados en las letras e) y f) en el capítulo de supuestos, habrán de ser documentados mediante copia de denuncia efectuada ante la Policía Nacional o de los autos judiciales seguidos por dichos hechos.

Se considerarán documentados aquellos hechos que hayan sido denunciados por las Comunidades de Arrendatarios/Propietarios reunidos en Junta constituida legalmente y consignados en la correspondiente acta, así como aquellos que hayan sido denunciados por una mayoría de vecinos del edificio al que se refieran. Se consignará en acta el número de denunciante y la proporción que supone de la totalidad de vecinos del inmueble conservando la confidencialidad de los denunciante salvo orden judicial expresa.

*Si de la práctica de las actuaciones antes citadas no resultaran acreditados los hechos denunciados, se procederá al cierre y archivo del expediente, mediante resolución del Director Gerente o ~~Coordinador~~ **Responsable del Área** de Gestión.*

Si de la práctica de las actuaciones antes citadas resultaran acreditados los hechos denunciados, se procederá a la tramitación del expediente.

C.- TRAMITACION.

1.- Requerimiento.

Avda. Ingeniería, 9. Parque Empresarial Arte Sacro. Edificio 9.
41015. SEVILLA.
955 476 000
www.emvisesa.org

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 925, Libro 649, Sección 3ª de Sociedades, Folio I, Hoja 13.887. C.I.F. A-41047267

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==		



Una vez verificados los hechos se contactará con el denunciado de forma presencial en su vivienda, se le informará de los hechos denunciados, solicitándole que cese en las actuaciones o comportamientos denunciados, en un plazo máximo de quince días, o acredite la inexistencia de las irregularidades denunciadas, en su caso. Dicha actuación se documentará en un acta de comparecencia donde el denunciado podrá hacer las alegaciones que estime convenientes en su defensa.

En el caso de no poder notificarle en su domicilio, se realizará en cualquier otra forma fehaciente.

Con carácter previo a la notificación presencial, y si así lo estiman los Técnicos de la OMDV atendiendo a las características de la unidad de convivencia infractora y a la naturaleza de los hechos denunciados, podrá derivarse el expediente al Servicio de Mediación y Resolución de Conflictos de la OMDV, para que procedan a comunicar a la familia la apertura del expediente y los hechos denunciados, y se intente la resolución amistosa del conflicto evitando una posible imposición de sanciones. En este caso, se esperará al informe de dicho Servicio para continuar la tramitación del expediente o su archivo. En caso de continuar la tramitación, se procederá a la notificación indicada en el primer párrafo de este artículo.

Asimismo, se **podrá** comunicar a la Comunidad de Arrendatarios para que insten al vecino al cese de las actuaciones, si se estima conveniente, teniendo en cuenta la naturaleza de las infracciones denunciadas y su repercusión en la Comunidad.

Una vez transcurrido el plazo de quince días antes indicado, se procederá a realizar nueva inspección para verificar dicho cese, o se requerirá información al respecto a la Comunidad de Arrendatarios o a los vecinos afectados o denunciantes.

El cese de las actuaciones denunciadas o regularización de las irregularidades detectadas dará lugar al cierre y archivo del expediente, mediante resolución del Director Gerente o ~~Coordinador~~ **Responsable del Área** de Gestión.

2.- Propuesta y aprobación de actuaciones a realizar

En el supuesto de que de la inspección posterior o de las manifestaciones de la Comunidad o vecinos afectados resulte que los hechos denunciados no han cesado, continúan las irregularidades detectadas, o se vuelven a recibir denuncias de los mismos hechos o de otros incluidos en este protocolo realizados por las mismas personas o por otros miembros de su unidad de convivencia, se procederá del siguiente modo:

a) Casos leves

Se emitirá informe por los técnicos de la OMDV, con el visto bueno de la Jefatura de la misma, en el que deberá acreditarse documentalmente de forme suficiente los hechos denunciados, y en el que se propondrán las medidas y sanciones correspondientes.

En dicho informe, y con carácter previo a la imposición de las sanciones que correspondan, podrá valorarse la derivación del expediente al Programa de Acompañamiento en la Resolución de Conflictos de la Unidad de Mediación de la OMDV, teniendo en cuenta principalmente el tipo de infracciones cometidas, repercusión en la Comunidad y características de la familia.

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==		



*El informe de los Técnicos de dicho programa se incorporará al informe definitivo que, firmado por la Jefatura de la OMDV, deberá proponer las acciones o sanciones oportunas, o en su caso proponer el archivo del expediente. Dicha propuesta deberá ser aprobada por el ~~Coordinador del Departamento~~ **Responsable del Área** de Gestión de EMVISESA.*

b) Casos graves

*Se emitirá informe por la Jefatura de la OMDV, con el visto bueno del ~~Coordinador del Departamento~~ **Responsable del Área** de Gestión de EMVISESA, en el que deberán acreditarse documentalmente de forma suficiente los hechos denunciados y en el que se propondrán las medidas y sanciones correspondientes.*

En dicho informe, y con carácter previo a la imposición de las sanciones que correspondan, podrá valorarse la derivación del expediente al Programa de Acompañamiento en la Resolución de Conflictos de la Unidad de Mediación de la OMDV, teniendo en cuenta principalmente el tipo de infracciones cometidas, repercusión en la Comunidad y características de la familia. También se estimará la intervención comunitaria en el bloque, promoción o grupo de vecinos o colectivo donde se haya generado la conflictividad, o que hayan resultado afectados por esta.

*El informe de los Técnicos de dicho programa se incorporará al informe definitivo que firmado por la Jefatura de la OMDV y con el Visto Bueno del ~~Coordinador del Departamento~~ **Responsable del Área** de Gestión de EMVISESA, deberá proponer las acciones o sanciones oportunas, o en su caso proponer el archivo del expediente. Dicha propuesta deberá ser aprobada por la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, con el Visto Bueno del Director Gerente.*

c) Casos muy graves

*Se emitirá informe por el ~~Coordinador del Departamento~~ **Responsable del Área** de Gestión de EMVISESA, en el que deberán acreditarse documentalmente de forma suficiente los hechos denunciados y en el que se propondrán las medidas y sanciones correspondientes, incluyendo la posibilidad de resolución del contrato de arrendamiento por la vía jurídico procesal que se considere oportuna, o la adopción de las actuaciones judiciales correspondientes en caso de hechos cometidos por personas que no ostentan la condición de inquilinos legales de EMVISESA. Asimismo, podrán proponerse otras medidas para la protección de los inquilinos especialmente afectados por los comportamientos o hechos que dan lugar al expediente.*

En dicho informe, y con carácter previo a la imposición de las sanciones que correspondan, podrá valorarse la derivación del expediente al Programa de Acompañamiento en la Resolución de Conflictos de la Unidad de Mediación de la OMDV, teniendo en cuenta principalmente el tipo de infracciones cometidas, repercusión en la Comunidad y características de la familia. También se estimará la intervención comunitaria en el bloque, promoción o grupo de vecinos o colectivo donde se haya generado la conflictividad, o que hayan resultado afectados por esta.

*El informe de los Técnicos de dicho programa se incorporará al informe definitivo que firmado por el ~~Coordinador del Departamento~~ **Responsable del Área** de Gestión de*

Avda. Ingeniería, 9. Parque Empresarial Arte Sacro. Edificio 9.
41015. SEVILLA.
955 476 000
www.emvisesa.org

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 925, Libro 649, Sección 3ª de Sociedades, Folio I, Hoja 13.887. C.I.F. A-41047267

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==		



EMVISESA, deberá proponer las acciones o sanciones oportunas, o en su caso proponer el archivo del expediente.

El informe definitivo se presentará para su información y aprobación de las medidas propuestas al Consejo de Administración de EMVISESA, con el visto bueno del Director Gerente. Atendiendo a la gravedad de las circunstancias del expediente y de los hechos denunciados, podrá proponerse la comparecencia ante dicho Consejo de los inquilinos especialmente afectados, representantes de la Comunidad de arrendatarios o Administradores de la misma, o cualquier otra persona o Asociación de Vecinos que conozca los hechos o se encuentre afectado por los mismos, para que informen personalmente a los miembros del Consejo.

La aprobación de las medidas propuestas habrá de ser adoptada por tres cuartas partes de los votos posibles.


En el supuesto de falta de acuerdo para la aprobación de las medidas propuestas, EMVISESA procederá a adoptar medidas conciliadoras y de mediación para intentar resolver amistosamente la situación a que ha dado lugar el expediente, mediante la remisión del mismo al Programa de Acompañamiento en la Resolución de Conflictos de la Unidad de Mediación de la OMDV. La incorporación a este programa supone que los infractores estarán obligados a someterse a dichas actuaciones de mediación, en la forma y plazos que establezcan los técnicos del programa.

De las actuaciones objeto de dicho Programa se emitirá el correspondiente informe donde se harán constar los efectos y consecuencias del mismo y donde por dichos técnicos podrán proponerse otras medidas diferentes a la resolución del contrato, en su caso, para solucionar el problema de convivencia en cuestión. Asimismo, se recogerán, los compromisos asumidos por la familia infractora para solucionar dicha conflictividad, que habrán de incorporarse como adenda a su contrato de arrendamiento, y cuyo incumplimiento podrá dar lugar a la resolución del contrato por la vía judicial que corresponda y sin necesidad de previo acuerdo del Consejo de Administración de EMVISESA, sin perjuicio de la obligación de informar a dicho Órgano de las actuaciones adoptadas.

Una vez transcurrido el plazo de tres meses desde la fecha del Consejo de Administración que denegó las medidas propuestas en primera instancia, y si los hechos denunciados continúan o no se ha resuelto la situación irregular detectada, o en caso de negativa o falta de colaboración en las actuaciones de mediación, volverá a emitirse informe por la Jefatura de la OMDV, así como informe por los técnicos de la Unidad de Mediación de la OMDV, respecto al resultado de los esfuerzos realizados al objeto de reconducir la situación previa. De dichos informes se dará cuenta al Consejo de Administración, para que se adopten los acuerdos que procedan, a la vista de los hechos y datos que obren en el expediente.

En este supuesto, la aprobación de las medidas propuestas será adoptada por mayoría simple de los votos posibles.

Una vez aprobadas las medidas propuestas, en cualquiera de los tres tipos de casos, se procederá por parte de EMVISESA a realizar las actuaciones necesarias para su consecución, comunicándose oportunamente a las Comunidades de Arrendatarios y/o

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez Valentín Salas Murillo	Firmado	26/04/2021 11:21:07	
Observaciones		Firmado	23/04/2021 11:51:51	
Url De Verificación	Página		10/13	
	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==			

vecinos especialmente afectados la decisión adoptada en relación al expediente en concreto.

6. PROTECCION A INQUILINOS ESPECIALMENTE AFECTADOS.

En el supuesto de las actuaciones que se indican a continuación, y cuando los perjudicados directos de las infracciones sean inquilinos de la misma promoción, se establece un procedimiento de especial protección. Las actuaciones que dan lugar a estas medidas especiales son:

- Conductas delictivas o que hayan dado lugar a denuncias ante la Policía o a actuaciones judiciales penales, tales como robos en viviendas, agresiones o amenazas, peleas graves, uso o exhibición de armas, etc., aunque no hayan finalizado.
- Comportamientos que atenten contra la libertad e indemnidad sexual (exhibicionismo, prostitución, agresiones, acoso sexual), los que puedan ser calificados como de violencia de género, que afecten psicológicamente de forma grave al inquilino o cualquier miembro de su unidad familiar, o que puedan afectar a la integridad física del inquilino o de cualquier miembro de su unidad familiar.

Las medidas que se establecen son las siguientes:

- Cambio de la vivienda: Se les ofrecerá el cambio a una vivienda, dentro de las disponibilidades de EMVISESA, a otra zona, y con similares características en cuanto a tamaño, número de habitaciones y anejos vinculados, a la que ocupan, en alquiler. Dicho cambio podrá ser definitivo, o bien temporal mientras se soluciona la situación que ha generado conflicto.
- En caso de mantener impagos de rentas, si aceptan el cambio de vivienda, se les facilitará un fraccionamiento y aplazamiento del pago de las mismas, de acuerdo con su situación económico familiar.

Las condiciones de aplicación de estas medidas son las siguientes:

- Que las actuaciones hayan provocado daños físicos o psíquicos o supongan un peligro directo para la integridad de alguno de los miembros de la unidad familiar afectada.
- Que dichas actuaciones afecten directamente a estas familias, y no se trate de conductas que perjudiquen con carácter general al resto de los vecinos, aunque los causantes generen otros problemas de convivencia.
- Que se haya presentado por los afectados una denuncia de los hechos ante la autoridad correspondiente, o se encuentren iniciadas actuaciones judiciales, aunque no hayan llegado a su término, contra los causantes de los hechos.
- Que la familia afectada firme un compromiso en los siguientes términos.
 - o No retirar la denuncia ni solicitar el archivo de las actuaciones judiciales entabladas, en su caso.
 - o Compromiso de colaboración con la OMDV en las medidas que esta adopte en relación al causante de los daños, entre las que se incluirá su colaboración en las actuaciones judiciales que se pudieran instar.

Avda. Ingeniería, 9. Parque Empresarial Arte Sacro. Edificio 9.
41015. SEVILLA.
955 476 000
www.emvisesa.org

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 925, Libro 649, Sección 3ª de Sociedades, Folio I, Hoja 13.887. C.I.F. A-41047267

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==		



- *Compromiso de abono de las deudas de rentas que mantengan, en el supuesto de que existan.*
- *Proceder a la entrega de la vivienda que ocupan según las instrucciones de EMVISESA, comprometiéndose a no abandonarla antes del plazo que se les dé, ni de forma diferente.*

La aprobación de estas medidas habrá de ser acordada por la Comisión Ejecutiva de EMVISESA, previo informe de la Jefatura de la Sección de la OMDV con el visto bueno del Director Gerente.

7. MEDIDAS PREVENTIVAS PARA DETECTAR LA PROBLEMÁTICA Y MEJORAR LA CONVIVENCIA:

Se llevarán a cabo actuaciones preventivas en las comunidades a través de creación de espacios de diálogo para la sensibilización, prevención y detección temprana de la problemática; intervenciones en las comunidades; seguimiento de las actuaciones; devolución de la información obtenida tras la evaluación de la intervención a los integrantes de la comunidad y coordinación con otros organismos, entidades y agentes implicados.

Será obligatoria la constitución y existencia de Juntas de Arrendatarios en todas las promociones en régimen de alquiler de EMVISESA, incluso en los casos en que no existan zonas comunes o no se generen gastos comunes a cuya contribución deban hacer frente los inquilinos. Dichas Juntas de Arrendatarios deberán estar gestionadas y administradas por un Administrador de Fincas colegiado, de entre los que proponga EMVISESA.


Los Administradores de las Juntas de Arrendatarios estarán obligados a comunicar a EMVISESA o a la OMDV los hechos que constituyan infracciones de las tipificadas en este protocolo, en el menor tiempo posible, y por medios fehacientes, incluyéndose el correo electrónico entre estos.

Las Juntas de Arrendatarios deberán nombrar, de entre los arrendatarios que formen parte de ella, una persona o personas responsables de la ejecución y seguimiento del protocolo de convivencia, que actuará en coordinación con la OMDV. “

Con carácter previo a la votación de acuerdos, interviene el Sr. Consejero D. José Ignacio Aguilar para proponer el aplazamiento de la modificación propuesta, para una sesión posterior, al no tratarse de un asunto de urgencia y porque no ha podido identificar ni las modificaciones propuestas ni los fundamentos de cada una de ellas. Asimismo propone una revisión más generalizada del citado texto en su conjunto y que los Consejeros hagan una propuesta más completa con ayuda incluso de los empleados de la compañía.

Por parte del Director Gerente se le aclara que tanto la fundamentación como las modificaciones propuestas vienen claramente indicadas en el texto propuesto, haciéndose necesaria la aprobación del nuevo texto tras las aportaciones precisamente de los empleados que trabajan directamente en el desarrollo y ejecución del citado protocolo.

En vista de lo anterior, el Consejo de Administración adopta los siguientes

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07	
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51	
Observaciones		Página	12/13	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==			

ACUERDOS:

PRIMERO. - Aprobar la modificación del “Protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal de las viviendas arrendadas propiedad de EMVISESA o gestionadas por ésta por parte de sus inquilinos legales”, cuyo texto se incorpora en el cuerpo del informe.

SEGUNDO. - Facultar ampliamente al Director Gerente para la ejecución del anterior acuerdo, y en especial, para suscribir cuantos documentos públicos y privados sean precisos para su efectividad”.

Tras la pertinente votación, el Consejo de Administración aprueba los acuerdos anteriores por mayoría absoluta de los miembros asistentes y representados a la sesión (con los votos a favor de Excmo. Sr. D. Juan Espadas Cejas, Presidente; Ilmo. Sr. Don Antonio Muñoz Martínez, Vicepresidente; Ilmo. Sr. Don Juan Manuel Flores Cordero, Vocal; Ilma. Sra. D^a. Adela Castaño Diéguez, Vocal; Sra. D^a. Carmen Castreño Lucas, Vocal; Ilmo. Sr. D. Miguel A. Aumesquet Guerle, Vocal; Sr. D. Alejandro Llance Rodríguez, Vocal y voto en contra de Sr. D. José Ignacio Aguilar García, Vocal)”.

Y para que así conste a los efectos oportunos, expido el presente, que visa el Señor Vicepresidente de la Compañía, en Sevilla a la fecha que figura en la firma

Vº Bº

Fdo.: Antonio Muñoz Martínez
Vicepresidente

Fdo.: Valentín Salas Murillo
Vicesecretario

Avda. Ingeniería, 9. Parque Empresarial Arte Sacro. Edificio 9.
41015. SEVILLA.
955 476 000
www.emvisesa.org

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 925, Libro 649, Sección 3ª de Sociedades, Folio I, Hoja 13.887. C.I.F. A-41047267

Código Seguro De Verificación:	y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Muñoz Martínez	Firmado	26/04/2021 11:21:07
	Valentín Salas Murillo	Firmado	23/04/2021 11:51:51
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/y/r27eN/VB0Hff6H3HGTWg==		

