

**MOCIÓN SOCIALISTA PARA QUE SE SOLUCIONEN DE MANERA URGENTE LOS PROBLEMAS DE LAS ANTIGUAS VECINAS Y VECINOS DE LA BARRIADA DE REGIONES DEVASTADAS**

**AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO**

En octubre del año 2008 se suscribió entre el Ministerio de la Vivienda, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento de Sevilla un Protocolo para permitir la reconstrucción del área denominada "Regiones Devastadas". Suponía este convenio superar la residencia de las familias en viviendas que carecían de condiciones adecuadas de habitabilidad.

En relación con el realojo, la Junta de Gobierno Local en el mes de julio de 2009, aprobó poner a disposición de los firmantes afectados por la actuación, alguna de las siguientes alternativas de realojo:

Alternativa 1: Realojo en una promoción de vivienda protegida en alquiler, con mantenimiento de la renta que se esté pagando actualmente, con compromiso de retorno a la nueva barriada de Nuevo Amate. Alternativa 2: Realojo en una promoción de vivienda protegida en alquiler, con mantenimiento de la renta que se esté pagando actualmente y con el compromiso de mantener el contrato de arrendamiento en esa misma vivienda una vez concluida la actuación, siempre que se cumpla con los requisitos para ser adjudicatario de vivienda. Esta alternativa ha sido la opción mayoritaria entre los inquilinos e inquilinas. Alternativa 3: Realojo en una promoción de vivienda protegida en alquiler con opción a compra, con compromiso de mantener el realojo en una promoción de EMVISESA con este régimen de protección (que podrá ser la del realojo inicial si tuviera este régimen o, en caso contrario, en otra promoción con este régimen). Alternativa 4: Adjudicación directa de una vivienda protegida en venta, al precio establecido para el régimen de protección de venta más bajo de los vigentes a la fecha de la firma del contrato o, en caso de ser inferior, al precio que figure en la calificación definitiva de la vivienda.

En el acuerdo de la Junta de Gobierno Local se establecía que "la renta que los afectados vienen pagando actualmente por su vivienda se mantendrá aunque el realojo se produzca en viviendas de mayor superficie, o con asignación, en su caso, de garajes y/o trasteros vinculados. Tampoco se le exigirá al realojado, en tanto se produzca el retorno, las cuotas de comunidad y mantenimiento." Los inquilinos de Nuevo Amate consideraban que de esta manera se mantenían las condiciones económicas que tenían con anterioridad a la vuelta a sus viviendas.

En los nuevos contratos de realojo definitivo los vecinos y vecinas consideran que se incumplen las condiciones pactadas.

En primer lugar, los inquilinos e inquilinas deberán pagar la parte proporcional del gasto derivado de la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las instalaciones, elementos y servicios comunes del edificio, así como sus servicios y consumos correspondientes, mediante el pago de la cuota que se asigne a la vivienda y anexos. La ley impone, en estos casos, al arrendador la obligación de determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. EMVISESA ni siquiera hace una estimación de estos costes por lo que los inquilinos se mueven en una absoluta inseguridad en relación de cuáles van a ser los gastos reales que les va a suponer el arrendamiento. Los vecinos y vecinas que han optado por volver al Barrio de Nuevo Amate, han de hacer frente a importantes cantidades como consecuencia a la puesta en funcionamiento de un sistema de calderas de más de 6.000 euros de gas por 41 días de consumo. Estas cantidades para mantenimiento y comunidad se ven afectadas directamente por el hecho de que la barriada no está recepcionada por el Ayuntamiento a pesar de ser de uso y tránsito públicos: los vecinos se ven abocados al pago individual de un alumbrado que es público. De esta manera los gastos que en principio eran adicionales se han convertido en la principal carga del contrato de arrendamiento.

En segundo lugar, los contratos repercuten en los inquilinos el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Se dice que correrá a cargo del arrendatario cualquier gasto o tributación que pueda incidir como consecuencia del otorgamiento del contrato o su posible inscripción en el Registro de la Propiedad, así como los gastos y tributos que son repercutibles conforme a la legislación vigente y que correspondan a la vivienda arrendada o sus accesorios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Este artículo exige que para que pueda repercutirse el IBI esto debe pactarse de manera expresa. En este punto es necesario señalar que de acuerdo con la ley y con la Jurisprudencia, las cuotas repercutidas de IBI son cantidades asimiladas a la renta. En este sentido debe considerarse que la repercusión de tributo implica un incremento en la renta que se contradice de manera clara con el documento de realojo firmado en su día.

Además, los vecinos y vecinas manifiestan su preocupación en relación con el destino del contrato en caso de fallecimiento del titular. Con el contrato mantenido con el Estado, existía la posibilidad de que el cónyuge, ascendiente o descendiente del titular del contrato que hubiera convivido con él en el inmueble objeto del arrendamiento, tenía derecho a subrogarse en la posición del arrendatario en caso de fallecimiento del mismo. Esta posibilidad parece desaparecer en la actual situación. Por ello consideran necesario introducir en el nuevo contrato una cláusula en la que se prevea esta situación y se dé la posibilidad de que se transmitan los derechos en las mismas condiciones del contrato de arrendamiento que se mantenía con el Estado.

Los contratos contienen cláusulas de resolución por el impago de los suministros de luz y agua o de dos cuotas de alquiler de manera consecutiva.

Por otra parte, EMVISESA paga con excesivo retraso las cuotas que le corresponden en la Comunidad de Vecinos como consecuencia de los pisos que se mantienen desocupados. Estos retrasos provocan situaciones indeseables.

Las vecinas y vecinos que residían en la zona del Área de Renovación Urbana de la Barriada de Nuevo Amate (Regiones Devastadas), son obligados en la práctica, a firmar contratos que de manera clara contradicen los documentos firmados con ocasión del desalojo. Desde la empresa municipal EMVISESA les indican que puede peligrar incluso la posibilidad de realojo si no firman. Las cláusulas contractuales han sido fijadas de manera unilateral por la parte más fuerte. La adhesión al contrato se considera la única posibilidad para la conservación de derechos. Para evitar problemas derivados de una interpretación jurídica de las cláusulas contractuales se les dice a los vecinos y vecinas que no pueden proporcionarles una copia de los contratos. La indefensión de los inquilinos e inquilinas es manifiesta.

Por todo ello, el Grupo de Concejales y Concejales del Partido Socialista considera necesario y urgente proponer al Pleno del Ayuntamiento la adopción del siguiente

### **ACUERDO**

1. Que se proceda a la revisión de los gastos correspondientes a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las viviendas de EMVISESA que se repercuten a las antiguas vecinas y vecinos de Regiones Devastadas, de manera que los mismos no supongan mayor gasto que el soportado con los antiguos contratos suscritos con el Estado y que en los contratos de manera expresa se recoja que las cuotas extraordinarias de Comunidad sean pagadas por el propietario.
2. Que el Ayuntamiento financie a aquellas familias antiguas vecinas y vecinos de Regiones devastadas que acrediten insuficiencia de recursos para el pago del alquiler o de los gastos a la comunidad de arrendatarios y de mantenimiento, haciendo efectiva las ayudas mediante la compensación de estos gastos con la ayuda concedida.

3. Que en ningún caso se repercuta a las antiguas vecinas y vecinos de Regiones Devastadas el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por ser éste un concepto asimilado al de renta y existir el compromiso de no incrementar la renta.
4. Que se proceda de manera inmediata a la total puesta en marcha del sistema de calentamiento de agua existente en los edificios de Nuevo Amate para procurar que del mismo se desprenda un verdadero ahorro para los vecinos y vecinas y no un incremento de los costes y que por parte de la empresa se proceda al pago de las facturas emitidas por ser inasumibles por las vecinas y vecinos.
5. Que por parte de la Gerencia de Urbanismo se proceda al pago del alumbrado público de la Barriada Nuevo Amate y que LIPASAM proceda a la limpieza viaria y a la colocación de contenedores para la recogida de residuos.
6. Que se incluya en los nuevos contratos suscritos con antiguas inquilinas e inquilinos de Nuevo Amate una cláusula en la que se prevea la subrogación en los contratos de cónyuge, ascendientes y descendientes en línea directa, y se otorgue la posibilidad de que se transmitan los derechos en las mismas condiciones del contrato de arrendamiento que se mantenía con el Estado.
7. Que se suprima en los nuevos contratos suscritos con antiguas inquilinas e inquilinos de Nuevo Amate las cláusulas en las que se prevé la disolución del contrato como consecuencia del impago de suministros de luz, agua o gas o del pago del alquiler.
8. Que de manera clara se informe a las vecinas y vecinos sobre los contratos que van a suscribir y que les den la posibilidad de analizar las copias del contrato fuera de las dependencias de EMVISESA con un asesoramiento adecuado.

En Sevilla, a 26 de marzo de 2014

EL PORTAVOZ DEL GRUPO  
MUNICIPAL SOCIALISTA

Juan Espadas Cejas