**Emuvijesa aprueba un protocolo para convertir en propietarios a los inquilinos de viviendas de alquiler con opción a compra**

**23 de octubre de 2024.** El Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda, Emuvijesa, ha aprobado un protocolo de actuación que contiene de manera detallada los criterios técnicos a seguir ante el cumplimiento del ejercicio de la opción a compra en diferentes promociones de viviendas.

Además de este asunto, el orden del día de la sesión ha incluido la cesión del uso de un local a la Fundación Alalá, así como la resolución de distintos contratos de arrendamiento en aplicación del protocolo de actuación por conflictividad e incumplimiento contractual.

Respecto al nuevo protocolo, Belén de la Cuadra ha explicado que los años de crisis inmobiliaria tuvieron como efecto una situación de paralización comercial determinante en las últimas promociones promovidas por Emuvijesa en régimen de venta. En consecuencia, se procedió a modificar el régimen de estas promociones, permitiendo que aquellas viviendas pendientes de venta pudieran ser adjudicadas como viviendas de protección en alquiler con opción a compra, por lo que 267 viviendas, de un total de 657, distribuidas en 7 promociones fueron destinadas a alquiler con opción de compra por un periodo de 10 años.

Como ha explicado la delegada, en cada uno de estos contratos se estableció un precio de venta así como un porcentaje de la renta abonada de alquiler que se podría aplicar a la futura compra, en función del año en que ésta se llevase a cabo, fijándose una duración máxima de 10 años.

El número de viviendas cuyo contrato de 10 años finaliza a fecha de 31 de diciembre de 2024 asciende a 46 (posteriormente irán venciendo el resto según la fecha de formalización del contrato). Así pues, casi medio centenar de familias que viven de alquiler “ya pueden comprar sus viviendas y, por tanto, se hacía necesario establecer un protocolo de actuación que reuniese los criterios, requisitos y normas de actuación para hacer efectiva la opción de compra”, ha señalado Belén de la Cuadra.

En este sentido, la delegada ha subrayado que este protocolo “tendrá en cuenta las circunstancias socioeconómicas de los arrendatarios -siempre que cumplan los requisitos para llevar a cabo la opción de compra -, y se darán todas las facilidades posibles para que obtengan su nuevo contrato en las condiciones más ventajosas según cada situación”.

Por otro lado, Belén de la Cuadra ha destacado que con este protocolo no sólo se concretan una serie de criterios objetivos y homogéneos, sino que, además, “desde Emuvijesa impulsamos la defensa del patrimonio público haciendo partícipes de esta responsabilidad a los futuros compradores, y establecemos también un sistema de control del cumplimiento de los nuevos contratos que se firmen”.

**Cesión de uso de local**

En segundo lugar, Emuvijesa ha acordado la cesión a la Fundación Alalá del uso gratuito de un local de su propiedad situado en la calle Tío Juane bloque 2, en Estancia Barrera, por un plazo de cinco años con posibilidad de prórroga.

Esta cesión tiene como objeto contribuir al desarrollo de los fines y actividades propios de esta Fundación, dando así respuesta a su solicitud de contar con más espacio donde poder desarrollar los distintos programas que llevan a cabo. Cabe recordar que la Fundación Alalá tiene un local cedido por Emuvijesa en esta misma barriada, si bien, ha manifestado la necesidad de contar con otro inmueble para ampliar su actual sede ante el incremento de su actividad.

**Resolución contratos de arrendamiento por incumplimientos contractuales**

Por último, se ha acordado proceder a la resolución y rescisión de seis contratos de arrendamiento mediante el ejercicio de la acciones legales y judiciales pertinentes, en cumplimiento del Protocolo de actuación e intervención para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal, obligaciones y compromisos contractuales, por parte de inquilinos de viviendas de Emuvijesa, que se aprobó en diciembre de 2021.

Belén de la Cuadra ha explicado que, hasta la fecha se han abierto alrededor de un centenar de expedientes que se encuentran en distintas fases de tramitación, de los cuales 6 corresponden a casos de especial gravedad en cuanto a hechos e incumplimientos de normas se refiere, incluyendo el arrendamiento a terceros, o una alta conflictividad vecinal.

En relación a este asunto, la responsable municipal ha señalado que “los 6 expedientes de resolución de contrato de arrendamiento que hemos iniciado son fruto de muchos meses de trabajo previo por parte de la Comisión de Seguimiento de este Protocolo de Actuación, en los que se ha analizado cada situación de forma detallada, tratando de buscar soluciones personalizadas con los propios inquilinos afectados, sin que en ninguno de los casos se haya llegado a algún acuerdo que evitase esta decisión”.

Estos expedientes están ahora en su fase de inicio y serán objeto de la tramitación correspondiente. “No podemos permitir que, con la alta demanda de vivienda que tenemos en la ciudad, haya inquilinos que incumplen sus contratos, que provocan graves incidentes en el vecindario, que no respetan las normas de convivencia, o que simplemente no residan en sus pisos y los arrienden a terceras personas. Emuvijesa, como administración, tiene el deber de cuidar de su patrimonio e de ir dando respuesta a las familias que esperan su turno en el Registro de Demandantes de Vivienda”.

*(Se adjunta fotografía)*