

PROCEDIMIENTO PARA LLEVAR A EFECTO PERMUTAS ENTRE ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO TITULARIDAD DE VIMCORSA Y DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA (AVRA), EN VIRTUD DE DECRETO 149/2006 QUE REGULA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA Y EL DECRETO 161/2018 DE DEFENSA DE LA VIVIENDA DEL PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL.

El objeto del presente procedimiento es regular las permutas entre viviendas titularidad de ambas instituciones, de cara a poder dar respuesta a las necesidades de las unidades familiares o de convivencia que habitan en las mismas, bajo el marco legal que establece el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Así pues, es necesario hacer expresa referencia a lo establecido Reglamento, en concreto en el Título I, Capítulo IV, artículo 33 Bis denominado:

“Permutas de Viviendas Protegidas:

1.- Podrá autorizarse la permuta entre viviendas protegidas siempre que se ajuste el procedimiento y requisitos establecidos para las segundas o posteriores transmisiones de este capítulo”

Es en consecuencia, este el marco jurídico en que debemos movernos, dado el mandato que expresamente recoge la norma, imponiendo que su procedimiento y requisitos SIEMPRE deberán ajustarse a las segundas y posteriores transmisiones.

A su vez, este mismo precepto en su punto 5, literalmente establece que *“los cambios entre viviendas protegidas en arrendamiento, propiedad de una misma entidad pública, no se consideran nuevas adjudicaciones y podrán ser acordadas por el titular de las mismas”*

Ello nos lleva a hacer dos afirmaciones:

Primero, que las permutas entre viviendas de titularidad de dos entidades **DEBEN SEGUIR SIEMPRE EL PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS PARA LAS SEGUNDAS TRANSMISIONES, y segundo que estas permutas SON NUEVAS ADJUDICACIONES**, afirmando que solo no se consideran nuevas adjudicaciones aquellas que son propiedad de una misma entidad pública en régimen de arrendamiento.

En base a todo lo anterior, se propone el siguiente PROCEDIMIENTO A SEGUIR ENTRE AMBAS ENTIDADES PÚBLICAS:

PRIMERO: El objeto de este procedimiento es regular las permutas que, a instancias de los interesados, arrendatarios de una u otra entidad, soliciten en el registro de entrada de sus respectivos arrendadores.

SEGUNDO: Este procedimiento no crea ni regula ninguna bolsa de oferta de viviendas dado que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene vigente la Orden de 5 de octubre de 2017, por la que se crea la bolsa de oferta de viviendas y se regula el procedimiento para la declaración de permuta protegida de vivienda.

TERCERO: Condiciones

Las unidades familiares que quieran instar una permuta deberán estar en alguna de las siguientes situaciones:

- Aumento o disminución de la composición familiar
- Discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida.
- Víctimas de violencia de género o terrorismo.
- Disminución o Aumento de Ingresos
- Desplazamiento de localidad de residencia por motivos laborales o familiares.

CUARTO: Solicitud

Las personas interesadas deberán presentar en el Registro de su entidad arrendadora una solicitud conforme al modelo correspondiente.

QUINTO: Documentación

Junto con la solicitud y a efectos de verificar los requisitos o condiciones que se alegan se deberá presentar la siguiente:

- Para justificar el Aumento o disminución de la composición familiar, certificado de empadronamiento histórico Colectivo, con una antigüedad de 6 meses y libro de familia.
- Para el caso de personas en situación de discapacidad que implique movilidad reducida, acreditarlo mediante lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Asimismo, se aceptará certificado médico que acredite esta circunstancia en solicitantes mayores de 65 años o en miembros de su unidad familiar.

- Para los casos de personas en situación de dependencia, certificado de reconocimiento de dicha situación en los términos establecidos en el Decreto 168/2007, de 12 de junio, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento de la situación de dependencia, así como de los órganos competentes para su valoración.
- En aquellos casos de personas que hayan sufrido violencia de género, acreditación documental por cualquiera de los medios previstos en el artículo 30.1 de la Ley 13/2007 de 26 de diciembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género.
- En el caso de víctimas de terrorismo, se acreditará mediante certificación del Ministerio del Interior.
- Cuando se trate de disminución de ingresos, el interesado deberá aportar copia de las declaraciones correspondientes de los tres últimos ejercicios fiscales del impuesto sobre la Renta de las personas físicas anteriores a la solicitud, en cada uno de los miembros que componen la unidad familiar. Cuando la persona solicitante, o cualquiera de los integrantes de su unidad familiar, no hubiera presentado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos, en los términos previstos en el correspondiente Plan de Vivienda vigente.
- En el caso de necesidad de desplazamiento a otro municipio por motivos laborales o personales, la documentación que justifique realmente la situación.

Además de lo anterior, junto con la solicitud se presentará justificación de estar al corriente el pago del alquiler de la vivienda que ocupa, así como certificado de estar al corriente en el abono de la comunidad.

SEXTO: Procedimiento:

- 1.- La Entidad arrendadora, tras presentar la solicitud por parte del arrendatario, evaluará la documentación presentada y mantendrá entrevista de cara a valorar socialmente la situación de idoneidad.
- 2.- Asimismo, y para continuar con el procedimiento, se visitarán las viviendas para conocer su estado.
- 3.- Reunión de la comisión formada entre el personal de AVRA y el de VIMCORSA para el análisis previo y de oportunidad.
- 4.- Si se considera que no procede la permuta, comunicación a los solicitantes.

5.- Si la Comisión valora idónea la permuta, siempre que la documentación presentada acredite las condiciones alegadas por cada parte, se comunicará a los solicitantes al objeto de visitar las viviendas y recabar su conformidad, indicándoles que requerirán de informe social de los Servicios Sociales Comunitarios que acrediten el riesgo o vulnerabilidad social, así como autorización del Registro Municipal de Viviendas Protegidas tal y como recoge el artículo 13 del Reglamento de Vivienda Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía para las viviendas titularidad de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

6.- Obtenida la documentación del punto anterior, las partes renunciarán a sus respectivos contratos de arrendamiento de su vivienda de origen, en unidad de acto, formalizando asimismo los nuevos contratos de arrendamiento en ese mismo acto.

7.- Por último, será responsabilidad de los inquilinos, organizar su traslado, sin que AVRA ni VIMCORSA tengan ninguna otra obligación.