

**BASES DE ADJUDICACIÓN DE
VIVIENDAS PÚBLICAS EN
ALQUILER EN AVILÉS**

ANTECEDENTES

Fundación San Martín como entidad pública del Ayuntamiento de Avilés comienza su actividad en el año 2003. Desde sus inicios continua el trabajo de la extinta Constructora Benéfica San Martín cuya constitución se produjo en 1968. Tradicionalmente Fundación San Martín se dedica a facilitar viviendas a personas provenientes de situaciones de erradicación del chabolismo o infravivienda. Todo ello en colaboración siempre con los Servicios Sociales municipales de Avilés y el Principado de Asturias.

En el año 2004 se pone en marcha el Programa Experimental de Acceso a la Vivienda de Alquiler de la Minoría Étnica Gitana, financiado por el Principado de Asturias y desarrollado por los Servicios Sociales municipales y Fundación San Martín. Posteriormente en 2007 y habiéndose valorado de forma muy positiva la experiencia, de la que se beneficiaron 35 familias, se vio necesario reformular el Programa y denominarlo de Acceso a la Vivienda para Personas en Situación de Vulnerabilidad Social, el cual se ha venido desarrollando positivamente hasta ahora.

Al comienzo de la legislatura municipal de 2007-2011 se crea la Concejalía de Vivienda del Ayuntamiento de Avilés y, por tanto, Fundación San Martín pasa a pertenecer a la misma como instrumento público para facilitar vivienda y ayudas al alquiler a las personas más vulnerables socialmente.

En 2008 el Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Avilés firmaron un Convenio de Colaboración para el Desarrollo de Actuaciones en Materia de Vivienda, comprometiéndose el Ayuntamiento de Avilés, a través de Fundación San Martín, a apoyar la Ventanilla Única de Vivienda para el desempeño de tareas, tanto de información como de gestión de actuaciones en materia de vivienda, en función de las necesidades existentes en cada momento, contemplando entre las posibles tareas la gestión de los programas de ayudas impulsados en los planes de vivienda y asistiendo a VIPASA en la gestión del parque de viviendas de promoción pública.

En 2009 el Ayuntamiento de Avilés pone en marcha las Ayudas al Alquiler Municipales con presupuestos propios. Estas ayudas se tramitan, resuelven y gestionan a través de la Fundación San Martín, todo ello dentro de la Ventanilla Única de Vivienda, con la consiguiente ventaja de coordinar todas las ayudas de las diferentes administraciones que hay en dicha materia.

En 2010 el Ayuntamiento de Avilés, VIPASA y Fundación San

Martín firmaron un Convenio para el desarrollo de actuaciones en materia de vivienda, promoviendo la integración vecinal, la mejora de las viviendas y de su entorno. Este convenio se centra en las viviendas gestionadas por VIPASA en régimen de alquiler en el municipio.

En este nuevo periodo legislativo 2011-2014 se considera necesario desde la Concejalía de Urbanismo y Vivienda que se gestione de forma coordinada el parque de viviendas públicas en alquiler del municipio, parque que en la actualidad se sitúa en torno a 500 viviendas, unas gestionadas por VIPASA y otras por Fundación San Martín, a las que se añadirán las que las sociedad municipal RUASA destine en régimen de arrendamiento en un futuro. No se puede entender que la política de vivienda municipal dependa de la gestión independiente de cada entidad, sino que las necesidades de vivienda son de las personas ciudadanas de Avilés en su conjunto.

Entre los problemas de gestión que se intentarán paliar con las presentes Bases nos encontramos:

- Gestión de las segundas ocupaciones de las viviendas vacías, comenzando por su reparación y siguiendo por su diligente adjudicación.
- Gestión del mantenimiento ordinario del parque.
- Gestión de los problemas convivenciales.
- Gestión de las incidencias jurídicas del contrato de arrendamiento.

El propio Decreto 30/2003, de 30 de abril, por el que se regula la adjudicación de viviendas promovidas por el Principado de Asturias, en su artículo 21 e) menciona como posibilidad de adjudicación a las personas con necesidad de una atención social especial, encontrándose dentro de un programa específico gestionado por el Principado de Asturias o por cualquier Entidad Local dentro de su ámbito territorial.

Las presentes Bases de Adjudicación de Viviendas del Programa de Acceso a Vivienda a Personas en Situación de Vulnerabilidad Social del Municipio de Avilés, responde a las necesidades expresadas y aglutina en un único programa la adjudicación de primeras ocupaciones (en el caso de Fundación San Martín) y segundas ocupaciones (en el caso de VIPASA y RUASA).

BASES DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DEL PROGRAMA DE ACCESO A VIVIENDA PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOCIAL DEL MUNICIPIO DE AVILÉS

1- OBJETO

Las presentes Bases tienen por Objeto regular el procedimiento de adjudicación de viviendas coordinadas por Fundación San Martín, concretamente:

- Las viviendas propiedad de Fundación San Martín desde su primera ocupación.
- Las viviendas de propietarios particulares cedidas en gestión a Fundación San Martín desde su primera ocupación.
- Las viviendas de VIPASA o de titularidad del Principado de Asturias desde su segunda ocupación.
- Las antiguas viviendas municipales cedidas a RUASA desde su primera ocupación.
- Las viviendas propiedad de RUASA desde su segunda ocupación.

Las viviendas referidas en el apartado anterior, serán adjudicadas mediante contrato de arrendamiento en condiciones de acceso y renta como las calificadas protegidas en régimen especial o el que sea en su momento.

Quedan fuera de estas Bases las siguientes adjudicaciones:

- Aquellas que las entidades mencionadas en el primer párrafo adjudiquen mediante contrato de compra-venta.
- Las viviendas de las entidades mencionadas que se destinen exclusivamente para:
 - i. Realojos
 - ii. Viviendas claramente de emergencia (las definidas en el RD 30/2003, artículo 21, apartados a, b y c).
- Las viviendas que las entidades mencionadas destinen al desarrollo de programas de vivienda con otros municipios.
- Los cambios de vivienda de personas arrendatarias de cualquiera de las entidades mencionadas.

2- PRINCIPIOS GENERALES

Las presentes Bases se regirán por los siguientes principios generales:



2.1) GENERALIDAD. Constituyen normas de procedimiento, de común aplicación a la generalidad de personas demandantes.

2.2) OBJETIVIDAD. Las determinaciones adoptadas se realizarán bajo la imparcialidad entre las personas demandantes.

2.3) IGUALDAD. Permitiendo el acceso al Programa a todas las personas que cumplan sus requisitos sin que existan discriminaciones de ningún tipo.

2.4) COORDINACIÓN Y COOPERACIÓN. Entre las Administraciones Públicas y sus Entes Públicos implicadas en el presente Reglamento.

2.5) LEGALIDAD. Derivada de la legislación común y especial de arrendamientos urbanos, y cuantas otras normas civiles, fiscales y administrativas tengan que ver con la voluntad definitiva de la voluntad contractual.

3- PERSONAS DESTINATARIAS

Podrán acceder al Programa todas aquellas personas físicas que cumplan los requisitos establecidos en estas Bases y se encuentren en situación de riesgo o exclusión social, con un proceso activo de incorporación social.

4- UNIDAD FAMILIAR

A los efectos de las presentes bases, se considera unidad familiar la compuesta por una sola persona o dos unidas por matrimonio u otra forma de relación estable análoga a la conyugal, así como otras personas con relación de parentesco que convivan en el mismo domicilio.

5- REQUISITOS QUE DEBERÁN REUNIR LAS PERSONAS SOLICITANTES

Las personas solicitantes del Programa de Acceso a Vivienda para Personas en Situación de Vulnerabilidad Social, habrán de acreditar y cumplir los siguientes requisitos:

- A) Residir y estar empadronadas en el término municipal de Avilés con antigüedad mínima de 1 año inmediatamente anterior a la fecha de solicitud, salvo los siguientes supuestos:
 - a. Solicitantes procedentes de casas de acogida de mujeres maltratadas o similares, dentro del año

- inmediatamente anterior a la fecha de solicitud.
- b. Personas Españolas con la condición de emigrantes retornadas con un máximo de estancia en España de 2 años.
- B) No ser ni la persona solicitante, ni ninguno de los miembros de la unidad familiar, propietarias de vivienda, ni ser titular de ningún derecho real de uso o disfrute de una vivienda que reúna las debidas condiciones para ser habitada, excepto en aquellas situaciones en las que se limite el uso y la disposición de la misma.
- C) Acreditar la necesidad de vivienda entre alguna de las siguientes circunstancias:
- Hacinamiento familiar (más de 2 personas por dormitorio).
 - Condiciones inadecuadas del lugar de residencia.
 - Renta elevada. En el supuesto de habitar una vivienda en régimen de persona arrendataria, la renta ha de ser igual o superior al 20% de los ingresos familiares calculados según se determina en el apartado d).
- D) Acreditar que los ingresos líquidos trimestrales totales de las personas que componen la unidad familiar, no superen en 2,5 veces el IPREM (Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples) de acuerdo con la fórmula para la ponderación de ingresos familiares que establece el Principado de Asturias actualizada al año de la solicitud. El cálculo de los ingresos totales se efectuará deduciendo o sumando al total de los ingresos del trimestre inmediatamente anterior a la solicitud, las cuantías abonadas o recibidas en concepto de pensión de alimentos o compensatoria, fijadas en Convenio Regulador o por Resolución Judicial.
- E) No haber sido objeto de desahucio o lanzamiento de una vivienda, así como habersele denegado la renovación de contrato de arrendamiento o haber renunciado sin causa justificada a una vivienda de titularidad pública o con algún tipo de protección o haberle sido suspendida o cancelada una ayuda al alquiler por incumplimiento de su normativa particular, en los últimos cinco años.

6- SOLICITUDES

La solicitud cumplimentada en todos sus apartados según modelo que figura como Anexo I a estas Bases y debidamente firmada por todas las personas mayores de 16 años que compongan la unidad familiar, se entregarán en las oficinas de Fundación San Martín.

Las solicitudes deberán ser acompañadas por la documentación



Sólo se admitirá una solicitud por unidad familiar.

7- DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA QUE ACOMPAÑARÁ A LAS SOLICITUDES

A) Acreditación de la identidad y residencia:

- a. Fotocopia del DNI/NIF o pasaporte en caso de ser personas extranjeras de todas las mayores de 16 años.
- b. Fotocopia del permiso de residencia temporal o permanente, conforme lo previsto en la legislación sobre derechos y libertades de las personas extranjeras en España, de todas las mayores de 16 años que sea su caso.
- c. Fotocopia del libro de familia, actas de nacimiento traducidas al castellano o documento acreditativo de la guarda, custodia o tutela, de todas las personas menores de 16 años y que no posean lo expuesto en los subapartados a y b.
- d. Certificado de estancia emitido por una Casa de Acogida de Mujeres Maltratadas o similar.
- e. Fotocopia de Certificado de Emigrante Retornado expedido por las Áreas o Dependencias Provinciales de Trabajo y Asuntos Sociales de las Delegaciones o Subdelegaciones de Gobierno.

B) Acreditación de propiedad de inmuebles urbanos:

- a. Certificado catastral de titularidad de bienes urbanos de las personas mayores de 16 años.
- b. Nota de localización del Registro de la Propiedad de las personas mayores de 16 años.

C) Acreditación de la necesidad de vivienda:

- a. Por hacinamiento: documento que acredite fehacientemente el número de dormitorios de la vivienda.
- b. Por condiciones inadecuadas del lugar de residencia:
 - i. Por condiciones de inhabitabilidad: certificación del Servicio de Supervisión e Inspección de Vivienda del Principado de Asturias que acredite que es una vivienda inhabitable.
 - ii. Por alojamiento inadecuado: Justificantes que acrediten estancia permanente en albergue, pensiones, viviendas colectivas, etc.
- c. Por renta: contrato de arrendamiento y últimos 3 recibos de alquiler.

D) Acreditación de los ingresos familiares:

- a. Personas trabajadoras por cuenta propia. Justificante de las declaraciones a cuenta del IRPF correspondientes al trimestre anterior a la fecha de presentación de solicitud, así como justificantes de las cuotas abonadas a la Seguridad Social.
- b. Personas trabajadoras por cuenta ajena. Nóminas de los 3 meses inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- c. Vida laboral actualizada de todas las personas mayores de 16 años.
- d. Personas desempleadas. Certificación positiva o negativa del INEM de las prestaciones percibidas durante los 3 meses anteriores a la fecha de presentación de solicitud.
- e. Personas pensionistas. Certificación de la Seguridad Social de las cantidades percibidas durante los 3 meses anteriores a la fecha de presentación de solicitud.
- f. Personas Separadas o Divorciadas. Convenio Regulador o Sentencia de Divorcio en donde se reflejen las pensiones alimenticias o compensatorias estipuladas. Además, extracto de la cuenta bancaria o nóminas de los 3 meses inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud, en donde figuren los ingresos percibidos o abonados.
- g. Otras circunstancias. Cualquier otro certificado o documento que sirva para acreditar otros ingresos (Salario Social, Empleada Hogar, movimientos bancarios, etc.).

E) Acreditación de no desahucio o lanzamiento:

- a. Declaración jurada de todas las personas mayores de 16 años en la que se especifique no haber sido objeto de desahucio o lanzamiento de una vivienda, así como habersele denegado la renovación de contrato de arrendamiento o haber renunciado sin causa justificada a una vivienda de titularidad pública o con algún tipo de protección o haberle sido suspendida o cancelada una ayuda al alquiler por incumplimiento de su normativa particular, en los últimos cinco años.

F) Otra documentación:

- a. Informe de Itinerario de Incorporación Social según modelo que figura como Anexo II, emitido por la Zona Básica de Distrito de los Servicios Sociales Municipales (esta documentación la pide de oficio

- Fundación San Martín).
- b. Certificado que acredite grado de discapacidad de la persona solicitante o personas de la unidad familiar.
 - c. Para mujeres víctimas de violencia de género. Fotocopia de la orden de protección a favor de la víctima o informe del Ministerio Fiscal donde indique la existencia de indicios de que es víctima de violencia de género hasta tanto se dicte orden de protección o con sentencia condenatoria.
 - d. Cualquier otra documentación que Fundación San Martín considere oportuna para verificar si la persona solicitante reúne los requisitos establecidos en estas Bases.

Para evitar desplazamientos y tiempo en gestiones a las personas solicitantes, Fundación San Martín en acuerdo con otras administraciones públicas, podrá solicitar parte de los certificados y datos expuestos en los párrafos anteriores. Para ello, en la propia solicitud se especificarán los datos que se solicitarán a otras administraciones y la persona solicitante y todas aquellas mayores de 16 años deberán firmar su autorización.

8- PLAZO DE PRESENTACIÓN Y DURACIÓN DE LA SOLICITUD

Las solicitudes podrán presentarse a lo largo de todo el año natural.

La solicitud como demandante de vivienda del Programa regulado en estas bases tendrá una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de la presentación de la solicitud en las oficinas de Fundación San Martín. En el mes anterior a la finalización del periodo de vigencia señalado anteriormente, la persona interesada podrá solicitar la renovación de la demanda, procediendo a la actualización de los datos aportados.

9- ÓRGANOS Y RESOLUCION.

Una vez recibida la solicitud, en el plazo máximo de dos meses, Fundación San Martín enviará notificación a la persona solicitante, indicándole que se ha recibido su petición, fecha de la demanda, el número de expediente asignado, que está en proceso de tramitación y que al ser un Programa dependiente de la disponibilidad de vivienda pública en alquiler desocupada, no se le garantiza ni un plazo para adjudicarle una, ni aún siquiera que se le pueda adjudicar en un futuro.

Fundación San Martín revisará los expedientes de solicitud y



verificará que contienen la documentación exigida. Si resulta que la documentación está incompleta o defectuosa, se requerirá a la persona solicitante para que, en el plazo de diez días, aporte la documentación necesaria o subsane los defectos observados, haciéndole saber que en el caso contrario, se le tendrá por desestimada su petición.

El órgano instructor del procedimiento será la persona Directora de Fundación San Martín, y el órgano competente para resolver será la persona Vicepresidenta de la Fundación San Martín y Concejal Responsable de Vivienda, quien dictará Propuesta de Alojamiento, previo dictamen de la Comisión de Valoración, Presidida por la persona Concejal referida e integrada por:

- a) Una Técnico Municipal de Servicios Sociales.
- b) La persona Directora de Fundación San Martín o persona de la Fundación en quien delegue.

La Propuesta de Alojamiento adoptada en función del Procedimiento de Adjudicación especificado en la Base Undécima contendrá al menos la fecha de reunión de la Comisión de Valoración, la unidad familiar, la vivienda propuesta en adjudicación, titularidad de la vivienda y la cuantía mensual a abonar por la unidad familiar.

Las resoluciones desestimatorias y denegatorias serán motivadas, indicando las circunstancias que lo causaron. La persona solicitante podrá interponer potestativamente recurso de apelación ante el mismo órgano que dictó resolución dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación de la desestimación o denegación. En el caso de que la persona solicitante no realice recurso de apelación, o este sea rechazado por el órgano de resolución, no podrá volver a cursar solicitud como demandante de vivienda en el Programa hasta transcurrido un año natural desde la comunicación de la definitiva desestimación o denegación.

10- BAREMACIÓN DE LAS SOLICITUDES

Una vez que la solicitud esté completa, Fundación San Martín baremará mediante puntuación cada una de ellas según los siguientes criterios de puntuación:

10.1 Necesidad de vivienda.

- | | |
|---|----------|
| 10.1.1 Condiciones inadecuadas del lugar de residencia..... | 4 puntos |
| 10.1.2 Hacinamiento..... | 2 puntos |
| 10.1.3 Renta Elevada..... | 1 punto |

- 10.2 Itinerario de Incorporación Social.
- 10.2.1 Cumplimiento adecuado de compromisos..... 4 puntos
 - 10.2.2 En proceso positivo..... 2 puntos
 - 10.2.3 Sin proceso de incorporación social..... 0 puntos
- 10.3 Ingresos económicos.
- 10.3.1 Hasta 0,8 veces el IPREM..... 3 puntos
 - 10.3.2 De 0,8 a 1,5 veces el IPREM..... 2 puntos
 - 10.3.3 De 1,5 a 2,5 veces el IPREM..... 1 punto
- 10.4 Discapacidad.
- 10.4.1 Discapacidad en alguna persona de la unidad familiar..... 1 punto
 - 10.4.2 Sin discapacidad en la unidad familiar..... 0 puntos
- 10.5 Violencia de género.
- 10.5.1 Víctima de violencia de género en el último año anterior a la solicitud..... 1 punto
- 10.6 Unidades familiares con personas menores a su cargo.
- 10.6.1 Con 3 o más menores a su cargo..... 2 puntos
 - 10.6.2 Con 1 ó 2 menores a su cargo..... 1 punto

11- SISTEMA DE ADJUDICACIÓN POR AJUSTE DE IDONEIDAD

El sistema de adjudicación por idoneidad se articula como instrumento para que las personas solicitantes puedan optar a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades. Significa que la adjudicación lo será teniendo en cuenta la vivienda que se va a adjudicar, seleccionando a las personas solicitantes que mejor puedan aprovechar sus posibilidades de ocupación (por el número de miembros de la unidad familiar, por la edad, por minusvalías, etc.) en función de las características de la misma (número de habitaciones, altura, ubicación, etc.). La consecución de una vivienda digna vendrá en todo caso modulada por la oferta de vivienda disponible.

Una vez que una vivienda esté visada por los servicios técnicos de Fundación San Martín y disponible para su adjudicación, se procederá a seleccionar de entre todas las personas solicitantes las que cumplan con las siguientes características de la vivienda:

- a) Número de habitaciones. Sin tener en cuenta el salón comedor, se ajustará por idoneidad en función del número de habitaciones y personas de la unidad familiar:
 - 1 ó 2 personas para 1 dormitorio
 - 3 personas para 2 dormitorios

- 4 ó 5 personas para 3 dormitorios
- 6 ó más personas para 4 dormitorios

b) Ubicación y barreras arquitectónicas:

- Ubicación. Con respecto a ubicación se entiende la posibilidad de integración de la unidad familiar en el barrio en el que se sitúa la vivienda, teniendo en cuenta las posibles relaciones de convivencia, la integración de las personas menores en el centro educativo, las necesidades de centros especiales educativos o sanitarios, etc. La técnica de los Servicios Sociales integrante de la Comisión de Valoración, emitirá un informe calificando la idoneidad en función de la ubicación como:
 - Idónea
 - No Idónea
- Barreras Arquitectónicas. Se seleccionarán las familias en las que ninguna de sus personas miembros tengan problemas de accesibilidad a la vivienda disponible. Se tendrán en cuenta que las personas mayores de 55 años no podrán ser adjudicatarias de una vivienda situada en una segunda o superior altura de un edificio sin ascensor.

Sólo podrán ser valoradas por la Comisión de Valoración aquellas solicitudes que entren en el criterio de número de habitaciones de la vivienda a adjudicar y estén calificadas como idóneas con respecto a la ubicación y sin limitaciones de barreras arquitectónicas. En ningún momento la Comisión de Valoración podrán valorar unidades familiares calificadas como no idóneas para la vivienda disponible, quedando esta desocupada hasta nuevo proceso de valoración. Cuando la vivienda a adjudicar esté gestionada por VIPASA, las personas solicitantes deben cumplir íntegramente con los criterios del RD 30/2003 para ser valoradas por la Comisión.

De entre las solicitudes que cumplan con los requisitos expuestos en el apartado anterior, la Comisión de Valoración propondrá la adjudicación de la vivienda disponible a la familia cuya solicitud sea la resultante de aplicar el siguiente criterio por orden de prioridad:

- 1- En primer lugar, la que tenga mayor puntuación según la Base Décima.
- 2- En caso de empate, la que tenga mayor puntuación según la Base Décima uno "Necesidad de vivienda".
- 3- En caso de empate, la que tenga mayor puntuación según

la Base Décima dos "Itinerario de Incorporación Social".

- 4- En caso de empate, la que tenga mayor puntuación según la Base Décima tres "Ingresos económicos".
- 5- En caso de empate, la solicitud con más antigüedad de presentación en Fundación San Martín.
- 6- De persistir el empate, la Comisión de Valoración realizará un sorteo imparcial en el mismo acto para determinar la solicitud resultante.

12- RENUNCIA DE VIVIENDA

La renuncia expresa a la adjudicación de vivienda propuesta por la Comisión de Valoración deberá presentarse por escrito en las oficinas de Fundación San Martín. Dos renunciadas sin causa justificada por la misma persona solicitante, significará la exclusión del Programa durante un periodo de 5 años.

13- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Una vez propuesta una adjudicación por la Comisión de Valoración, se comunicará la misma a la persona solicitante. En un plazo inferior a 5 días desde la comunicación deberá firmar la conformidad de adjudicación y compromisos. Si han transcurrido más de 3 meses desde la fecha de solicitud, en un plazo inferior a 5 días desde la firma de la conformidad y compromisos, la persona solicitante deberá actualizar la documentación que le requiera Fundación San Martín y, en especial, la referida a ingresos económicos de la unidad familiar.

Si la persona solicitante está conforme y presentó la documentación requerida, la persona Vicepresidenta de Fundación San Martín y Concejal de Urbanismo y Vivienda, emitirá Propuesta de Alojamiento según lo indicado en la Base Novena. Dicha Propuesta de Alojamiento, así como el documento de conformidad y compromisos, serán anexos del contrato de arrendamiento que se firme.

Si la persona solicitante no firma la conformidad o no presenta en plazo la documentación actualizada requerida, se entenderá que renuncia a la vivienda y se estará a lo dispuesto en la Base Duodécima.

14- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DURACIÓN Y RENTA

En este apartado se distinguirá entre contratos celebrados con

Fundación San Martín y contratos celebrados con otras entidades.

14.1 Contratos celebrados con Fundación San Martín

En un plazo inferior a 10 días desde la firma de la conformidad y compromisos, se firmará el contrato de arrendamiento entre las partes y se entregará la efectiva posesión de la vivienda a la persona solicitante.

14.1.1 Contrato de Arrendamiento. Se firmará contrato de arrendamiento según la Ley de Arrendamientos Urbanos. En el contrato figurará que la persona solicitante y su familia es beneficiaria del Programa de Acceso a Vivienda del Ayuntamiento de Avilés y se indicará las administraciones financiadoras del mismo. Serán anexos del contrato de arrendamiento los siguientes: inventario de bienes muebles, conformidad de la persona solicitante y propuesta de alojamiento.

14.1.2 Duración. Si la vivienda es propiedad de Fundación San Martín, la duración del contrato será de 1 año prorrogable hasta un máximo de 5. En caso de que la vivienda no sea propiedad de Fundación San Martín y ésta no tenga garantizado su uso por un periodo de 5 años, el contrato de arrendamiento será de Temporada y su duración será hasta la fecha de devolución de la vivienda a su propietaria particular, según establece la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta situación será conocida por la persona solicitante en el propio momento de firmar su conformidad.

14.1.3 Renta. Si la vivienda es propiedad de Fundación San Martín, la renta será la que resulte de aplicar el 4% anual del precio de la vivienda obtenido de multiplicar la superficie útil por el módulo por m² de vivienda protegida en régimen especial del Principado de Asturias en ese momento. Si la vivienda no es propiedad de Fundación San Martín, la renta será la que se esté abonando a la propiedad de la vivienda en ese momento. No obstante, lo que realmente abonará mensualmente la persona beneficiaria, será la mensualidad adecuada a los ingresos de la unidad familiar según lo dispuesto en el Artículo 23 del Decreto 30/2003 de 30 de abril, por el que se regula la adjudicación de viviendas promovidas por el Principado de Asturias. La diferencia entre renta y el importe que realmente abona la persona adjudicataria, se considerará subvención mensual directa del Programa y así quedará reflejado en el propio contrato de arrendamiento. Dicha subvención mensual directa podrá ser revisada en cualquier

momento según los ingresos familiares del trimestre inmediatamente anterior a cada revisión, realizándose al menos una vez al año coincidiendo con el mes de la firma del contrato.

14.2 Contratos celebrados con otras entidades que gestionan viviendas en Avilés.

En un plazo inferior a 10 días desde la firma de la conformidad y compromisos Fundación San Martín remitirá la Propuesta de Alojamiento a la entidad gestora de la vivienda.

14.2.1 Contrato de Arrendamiento. Se firmará contrato de arrendamiento según la Ley de Arrendamientos Urbanos. La firma del contrato y la entrega de la posesión de la vivienda se realizará por las partes en la sede social de Fundación San Martín.

14.2.2 Duración. La duración del contrato será de un año prorrogable hasta 5 años.

14.2.3 Renta. La renta será la adecuada a sus ingresos familiares según lo dispuesto en el Artículo 23 del Decreto 30/2003 de 30 de abril, por el que se regula la adjudicación de viviendas promovidas por el Principado de Asturias. La renta será actualizada anualmente según lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

15- INCIDENCIAS CONTRACTUALES Y SEGUIMIENTO

Fundación San Martín realizará un seguimiento ordinario de las viviendas mediante inspecciones presenciales, realizándose al menos una cada año. La primera inspección ordinaria tendrá lugar dentro del primer mes a la firma del contrato de arrendamiento. Todas las inspecciones ordinarias quedarán registradas en programa informático.

Además, Fundación San Martín realizará seguimiento extraordinario de las viviendas mediante inspecciones, comunicaciones por escrito y actuaciones judiciales. El seguimiento extraordinario tendrá lugar cuando ocurra alguna incidencia del siguiente tipo:

- Impagos de renta, suministros y otras cantidades asimiladas a renta asumidas por las personas arrendatarias (comunidades, etc.).
- Problemas de convivencia o deterioros de zonas comunes.
- Hacinamientos, cesiones, subarriendos u ocupaciones indebidas.

- Pésimo mantenimiento de la vivienda y/o acumulación excesiva de enseres, ropa y trastos.
- Otras: enganches ilegales, obras in consentidas, plagas de insectos y similares, desocupaciones prolongadas sin causa justificada, etc.

Estas incidencias podrán ser detectadas por el propio personal de Fundación San Martín o comunicadas a la entidad por terceras personas (vecinas, propietarias, etc.) o por los Servicios Sociales Municipales. Tanto la comunicación de la incidencia, como las inspecciones, comunicaciones o actuaciones judiciales, quedarán registradas en programa informático.

Cada vez que se reúna la Comisión de Valoración indicada en la Base Novena, analizará las situaciones extraordinarias que a juicio de Fundación San Martín requieran medidas o apoyos especiales de otros Servicios Municipales o del Principado.

16- RESCISIONES Y NO RENOVACIONES CONTRACTUALES

Con carácter general, serán motivos de rescisión contractual llegando a solicitarlo ante los Tribunales de Avilés, los siguientes:

- Impagos: A los dos meses de impago Fundación San Martín requerirá por escrito la regularización del mismo, dando para ello el plazo de 1 mes desde su comunicación. Transcurrido dicho plazo Fundación San Martín podrá solicitar la rescisión contractual por vía judicial.
- Problemas de convivencia o deterioro zonas comunes: Fundación San Martín comunicará por escrito las incidencias detectadas, si en un plazo de 3 meses desde su comunicación no existen avances importantes, la entidad podrá solicitar la rescisión contractual por vía judicial.
- Hacinamientos, cesiones, subarriendos u ocupaciones indebidas. Fundación San Martín comunicará por escrito la incidencia detectada, si en un plazo de 1 mes desde su comunicación la situación persiste, la entidad podrá solicitar la rescisión contractual por vía judicial.
- Desocupaciones prolongadas. Fundación San Martín comunicará por escrito la incidencia detectada, si en el plazo de 1 mes desde su comunicación la situación persiste, la entidad podrá solicitar la rescisión contractual por vía judicial.

También serán motivos para solicitar la rescisión contractual

- La comprobación por parte de Fundación San Martín de la ocultación o falsedad de datos o documentos, que hubieran servido de base a la adjudicación de la vivienda.
- Que la persona arrendataria no constituya en la vivienda su domicilio habitual y permanente, salvo causa muy justificada y, previa autorización de Fundación San Martín.
- Que la persona arrendataria adquiera en propiedad una vivienda o sea titular de un derecho de usufructo o alquiler de vivienda en cualquier parte del territorio nacional.
- El uso indebido de la vivienda según se recoge en el Artículo 27 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre.

Con carácter general, una vez instada la correspondiente acción judicial y resuelta por Sentencia firme, no se admitirán transacciones sobre su objeto, debiendo cumplirse en todos sus términos. Tampoco se admitirán en la tramitación de los procedimientos suspensiones y dilaciones indebidas.

Con carácter general, serán motivos de no renovación contractual los siguientes:

- Mantenimiento de la vivienda y acumulación de enseres. Fundación San Martín comunicará por escrito la incidencia detectada, si en el plazo de 3 meses desde su comunicación la situación persiste, la entidad podrá no renovar el contrato de arrendamiento una vez vencido su plazo legal.
- Otras situaciones (enganches ilegales, obras incontestadas, plagas de insectos y similares, etc.). Fundación San Martín comunicará por escrito la incidencia detectada, si en el plazo de 3 meses desde su comunicación la situación persiste, la entidad podrá no renovar el contrato de arrendamiento una vez vencido su plazo legal.

También serán motivos de no renovación contractual los siguientes:

- Cuando la persona solicitante ya no cumpla con los requisitos establecidos en estas Bases.
- La no comunicación a Fundación San Martín de datos relevantes con respecto a la unidad familiar, ingresos familiares u otros necesarios para la ejecución y seguimiento del Programa.

- Incumplimiento de los compromisos establecidos en su Itinerario de Incorporación Social.
- El fallecimiento de la persona solicitante.
- La percepción de ayudas al alquiler procedentes de programas estatales o autonómicos.

Las comunicaciones siempre se realizarán dirigidas a la vivienda objeto de contrato a no ser que la persona arrendataria indique otro domicilio donde practicarlas. A la segunda devolución de carta certificada o burofax se entenderá ausente la persona interesada y comenzarán a computarse los plazos estipulados en los párrafos anteriores.



ANEXO I

SOLICITUD PERSONAS DEMANDANTES VIVIENDA PÚBLICA EN ALQUILER EN AVILÉS

EXPEDIENTE N°:

DATOS DE LAS PERSONAS DEMANDANTES (FIGURARÁN COMO TITULARES DEL CONTRATO)

Nombre	1er Apellido	2º Apellido	DNI/NIF

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Domicilio (Dirección Completa)		Localidad	Código Postal
Teléfono 1	Teléfono 2	Correo Electrónico	

PERSONAS DE LA UNIDAD FAMILIAR

Nombre y Apellidos	Parentesco con la Solicitante	Fecha Nacimiento	DNI / NIF	Firma

INGRESOS BRUTOS TRIMESTRALES DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA _____

PREFERENCIA DE SITUACIÓN DE LA VIVIENDA A ADJUDICAR

EN BARRIO ACTUAL
 EN CIUDAD ACTUAL
 INDIFERENTE BARRIO Y CIUDAD

SITUACION DE NECESIDAD DE VIVIENDA

HACINAMIENTO
 RENTA ELEVADA
 CONDICIONES INHABITABILIDAD

La personas abajo firmantes, en calidad de PERSONAS DEMANDANTES, SOLICITAN incorporarse dentro del Programa de Adjudicación de Viviendas Públicas en Alquiler de Avilés, gestionado por la Fundación San Martín y financiado por el Gobierno del Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Avilés.

En Avilés, a _____ de _____ de 2012
(Firmas de **TODAS** las personas Demandantes)

Asimismo, las personas demandantes, DECLARAN BAJO SU RESPONSABILIDAD lo siguiente:

- Que son conocedoras y aceptan íntegramente las Bases Reguladoras del Programa de Adjudicación de Viviendas Públicas en Alquiler de Avilés.
- Que ninguna persona de la unidad de convivencia posee vivienda en propiedad en el Principado de Asturias, ni es titular de ningún derecho real de uso o disfrute de una vivienda que reúna las debidas condiciones para ser habitada, excepto las circunstancias que eximen las propias Bases Reguladoras del Programa de Adjudicación de Viviendas Públicas en Alquiler de Avilés.
- Que ninguna persona de la unidad de convivencia ha sido objeto de desahucio o lanzamiento de una vivienda, así como habersele denegado la renovación de contrato de arrendamiento o haber renunciado sin causa justificada a una vivienda de titularidad pública o con algún tipo de protección o haberle sido suspendida o cancelada una ayuda al alquiler por incumplimiento de su normativa particular, en los últimos cinco años.
- Que permitirán el acceso a la vivienda alquilada dentro del Programa a personal de la Fundación San Martín cuando sea necesario por labores de intermediación vecinal y de inspección de viviendas para su correcto mantenimiento.
- Que los datos aportados junto a esta solicitud, así como los que aporten en el futuro, son ciertos.

Conforme a lo dispuesto en la Ley 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de datos de Carácter Personal, FUNDACIÓN SAN MARTÍN dispone de un fichero conforme a la normativa vigente, en el que constarán los datos personales que se han incluido por LAS PERSONA DEMANDANTES, o que facilite posteriormente. Las personas titulares tienen derecho de acceso a los mismos, a su rectificación, su cancelación u oposición, pudiendo para ello dirigirse mediante comunicación escrita a la dirección: C/ El Balandro 16 – Bajo, 33401 Avilés.

DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD

Documentación Común a Todas las Solicitudes:

- A) Identidad y Residencia.
- Fotocopia del DNIs/NIFs o pasaportes del solicitante y de los miembros que habiten en la vivienda.
 - En caso de ser extranjero permiso de residencia temporal o permanente del solicitante y de los miembros que habiten en la vivienda.
 - Fotocopia del libro de familia, actas de nacimiento o documentos que acrediten la guardia, custodia o tutela
 - Certificado de estancia emitido por una Casa Acogida de Mujeres Maltratadas o Centros análogos.
 - Fotocopia de Certificado de Emigrante Retornado.
- B) Acreditación de propiedad de inmuebles urbanos.
- Certificado Catastral de titularidad de bienes urbanos de las personas mayores de 16 años.
 - Nota de localización del Registro de la Propiedad de todas las personas mayores de 18 años.
- C) Acreditación de la necesidad de vivienda.
- Por hacinamiento: documento que acredite fehacientemente el número de dormitorios de la vivienda.
 - Por renta elevada: contrato de arrendamiento y últimos 3 recibos de alquiler.
 - Por condiciones inadecuadas:
 - Inhabitabilidad. Certificado del Servicio de Promoción y Financiación de Vivienda del Principado de Asturias
 - Alojamiento inadecuado. Justificante que acredite estancia permanente en albergue, pensión, vivienda colectiva, etc.
- D) Ingresos económicos. Documentación a aportar del solicitante y de todos los miembros que habiten en la vivienda.
- Trabajadores por cuenta propia. Justificante de las declaraciones a cuenta del IRPF correspondientes al último trimestre anterior a la fecha de presentación de la solicitud.
 - Trabajadores por cuenta ajena. Justificante de los ingresos percibidos en los últimos 3 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud, incluidas pagas extras y liquidaciones por fin de contrato, si procede.
 - En caso de separación o divorcio. Sentencia de separación o divorcio y convenio regulador. Extracto de la cuenta bancaria o nóminas, de los últimos 3 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud, en donde figure los ingresos percibidos o abonados en concepto de pensión alimenticia y pensión compensatoria.
 - Personas desempleadas. Certificación positiva o negativa del INEM de las prestaciones percibidas durante los 3 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
 - Pensionistas. Certificación de la Seguridad Social de las cantidades percibidas durante los 3 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
 - Otras circunstancias. Cualquier otro certificado o documento que sirva para acreditar otros ingresos (Salario Social, Empleada del Hogar, movimientos bancarios, etc.).
 - Vida laboral actualizada de todas las personas mayores de 16 años.
- E) Otra documentación.
- Certificado que acredite grado de discapacidad de cualquier persona de la unidad de convivencia.
 - Para mujeres víctimas de violencia de género, fotocopia de la orden de protección a favor de la víctima o informe del Ministerio Fiscal donde indique la existencia de indicios de que es víctima de violencia de género hasta tanto se dicte orden de protección o con sentencia condenatoria.

El plazo de presentación de las solicitudes, es desde la fecha de aprobación de las Bases Reguladoras hasta el 30 de diciembre de 2012

ANEXO II

VALORACIÓN ITINERARIO DE INCORPORACIÓN SOCIAL EMITIDO POR SERVICIOS SOCIALES

EXPEDIENTE GUÍAS:
EXPEDIENTE FSM:
NOMBRE Y APELLIDOS SOLICITANTE:

1. SECTOR DE POBLACIÓN

- Familias monoparentales
- Víctimas de violencia de género
- Inmigrantes
- Familias en situación de riesgo o exclusión social

2. ITINERARIO DE INCORPORACIÓN SOCIAL

Cumplimiento de compromisos

- Adecuado (*Cumplimiento mayoritario de objetivos, total colaboración en el proceso y hábitos de convivencia adecuados*)
- En proceso positivo (*Evolución favorable en los últimos seis meses, mejora del nivel de colaboración en el proceso y hábitos de convivencia adecuados*)

Se entiende por hábitos de convivencia adecuados la ausencia de quejas vecinales o denuncias por comportamientos dentro o fuera del inmueble perjudiciales para la comunidad

3. VALORACIÓN GENERAL

Avilés, a _____ de _____ de 20____

Fdo. :



ANEXO III

ACEPTACIÓN CONFORMIDAD Y COMPROMISOS

D/Dña.....con DNI.....y domicilio en

Solicitante del Programa de Adjudicación de Viviendas Públicas en Alquiler del Ayuntamiento de Avilés en colaboración con el Principado de Asturias y la Fundación San Martín, manifiesto mi conformidad con ser beneficiara/o del Programa en tanto exista subvención para mí y mi unidad de convivencia formada por:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Asimismo asumo los siguientes compromisos una vez se me asigne la vivienda:

- Qué esta vivienda será el domicilio habitual y permanente de mi unidad familiar, no pudiendo permanecer desocupada u ocupada por otros familiares.
- No realizar ni en la vivienda ni en los espacios comunes actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, favoreciendo una pacífica convivencia vecinal.
- Adecuada conservación y mantenimiento de la vivienda y espacios comunes.
- Permitir el acceso a las personas operarias de Fundación San Martín el acceso a la vivienda para realizar labores de seguimiento del mantenimiento de la misma, así como de integración vecinal.
- No ceder ni subarrendar, entera o en parte la vivienda alquilada.



Balandro, 16 Bajo
33401 Avilés·Asturias
T 985 520 795 · F 985 566 354
fsmaviles@fsmaviles.es

- Comunicar cualquier cambio que se produzca en las circunstancias generales de la familia que motivaron la concesión de la ayuda.

De la misma forma, somos conscientes de que el incumplimiento de estos compromisos podría dar lugar a la pérdida de la ayuda.

Avilés a..... de de

CONFORME :

DISCONFORME :

Fdo.:

Fdo.:



ANEXO IV PROPUESTA DE ALOJAMIENTO

Ante la disponibilidad de vivienda dentro del "Programa de Adjudicación de Viviendas Públicas en Alquiler del Ayuntamiento de Avilés" situada en _____ y gestionada por _____, se propone para la familia formada por

1 D.N.I.
2 D.N.I.

Y con domicilio actual en: _____

Se ha tenido en cuenta para la realización de esta propuesta la Baremación de Solicitudes y el Sistema de Adjudicación por Ajuste de Idoneidad según los Criterios 10 y 11 de las Bases de Adjudicación.

Se propone a vez que, ateniéndonos al Decreto que regula las condiciones de acceso a Viviendas de Promoción Pública del Principado de Asturias, a las que se asimila la cuantía a pagar por las personas beneficiarias de este Programa, que la cuantía mensual del alquiler sea de _____

Así mismo se considera conveniente la domiciliación bancaria del pago de la renta y la revisión de la cuantía de la misma periódicamente.

Esta Propuesta de Alojamiento ha sido adoptada por la Comisión de Valoración reunida en Avilés a _____

En Avilés a _____

Fdo.:

El Vicepresidente de Fundación San Martín y Concejal de Urbanismo y Vivienda

ANEXO V REVISIÓN PERIÓDICA DE LA SUBVENCIÓN

VIVIENDA: _____

TITULARES:

1 _____ DNI _____
 2 _____ DNI _____

COMPOSICIÓN FAMILIAR:

3 _____ PARENTESCO _____ DNI _____
 4 _____ PARENTESCO _____ DNI _____

Se procede a actualizar la cuantía de la subvención mensual que reciben las personas titulares del contrato de arrendamiento y, por tanto, el importe que abonan como Renta Mensual, teniendo en cuenta para la realización de esta propuesta la misma fórmula aplicada en la propuesta de alojamiento inicial, lo que implica una actualización de los ingresos familiares de los últimos tres meses.

Se propone por tanto que, ateniéndonos al decreto que regula las condiciones de acceso a viviendas de promoción pública del Principado de Asturias, a las que se asimila la cuantía a pagar por las personas beneficiarias de este Programa, la cuantía de Renta Mensual sea según se establece en el siguiente cuadro:

A- Importe Real de Renta Mensual	_____	€
B- Subvención mensual del Programa a LOS ARRENDATARIOS	_____	€
Pago efectivo mensual de LOS ARRENDATARIOS (A-B)	_____	€

CUANTÍA DE RENTA MENSUAL: _____

En Avilés a _____

Fdo.:
 Director Fundación San Martín

