



SECRETARIA

Sesión Ordinaria del Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, celebrada el día 11 de septiembre de 2015.

Texto de uno de sus acuerdos:

Punto nº 2.- Se dio cuenta del expediente relativo a **“Propuesta de creación de un Registro de Viviendas en el municipio de Málaga con destino a ser arrendadas por demandantes de viviendas”**.

Resulta informe-propuesta del Jefe de Servicio de Gestión Promocional de fecha 22 de julio de 2015, cuya parte expositiva y motivadora es como sigue:

“ANTECEDENTES:

Son fines y objetivos del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga desarrollar actividades complementarias a otras administraciones públicas en materia de vivienda y rehabilitación (art. 3 de los Estatutos de esta Agencia).

El art. 47 de la Constitución Española establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerá las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Por su parte el art. 25. 2 a) de la Ley de Bases de Régimen Local establece como competencias propias la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.

Actualmente en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del municipio de Málaga figuran aproximadamente unas 7.700 solicitudes para viviendas en régimen de arrendamiento.

Conforme a los datos facilitados por el Comité de Familias en Riesgo de Exclusión Social y Necesidad Urgente de Vivienda actualmente existe una demanda de aproximadamente unas 475 viviendas.

El Instituto Municipal de la vivienda tiene un parque público de viviendas en arrendamiento de aproximadamente unas 4.000, estando todas actualmente arrendadas.

En respuesta a la actual situación tanto del mercado inmobiliario como a la demanda urgente de viviendas, el Instituto Municipal de la Vivienda, además de todas las actuaciones que viene llevando a cabo para ofrecer viviendas a estos demandantes, propone la creación de un registro de viviendas ubicadas en el municipio de Málaga para su arrendamiento a los demandantes de viviendas.

Se pretende con esta actuación favorecer tanto la puesta en el mercado de viviendas actualmente desocupadas y al mismo tiempo dar opciones a las familias que tienen necesidad urgente de vivienda.

Por otro lado, con la finalidad de ayudar a las familias con necesidad urgente de vivienda, el Instituto Municipal de la Vivienda también tiene previsto desarrollar un plan de emergencia de ayudas por tres años, de forma que los contratos de arrendamiento que se generen del presente registro van a disfrutar de unas ayudas graduales en el abono de la renta, durante la vida del contrato.

Con este plan se propone ayudar al solicitante de vivienda con el abono de parte de la renta conforme al siguiente cuadro de pagos a cargo de cada una de las partes:





	<i>IMV</i>	<i>Arrendatario</i>
<i>Semestre 1</i>	100 %	0 %
<i>Semestre 2</i>	90 %	10 %
<i>Semestre 3</i>	80 %	20 %
<i>Semestre 4</i>	70 %	30 %
<i>Semestre 5</i>	60 %	40 %
<i>Semestre 6</i>	50 %	50 %

El Instituto abonará directamente al arrendador de la vivienda, y en un único pago anual el primer año de contrato, (95 %) y pagos al inicio de cada uno de los siguientes semestres hasta completar el tercer año de los porcentajes antes citados de la renta.

El arrendatario realizará abonos mensuales al arrendador de la parte correspondiente de la renta fijada en el cuadro anterior.

No obstante lo anterior, las condiciones específicas de ayudas contenidas en este Plan son objeto de propuesta independiente que se someterá al Consejo Rector, no siendo, por tanto, objeto de esta propuesta.

En atención a lo anteriormente expuesto, por el técnico que suscribe se procede a emitir el siguiente

INFORME:

1.- *El Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga constituirá un REGISTRO DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE MÁLAGA CON DESTINO A SER ARRENDADAS POR DEMANDANTES DE VIVIENDAS.*

2.- *Características técnicas mínimas de las viviendas que se pueden inscribir en el Registro de viviendas en arrendamiento:*

- 1) Que se trate de viviendas de uno o más dormitorios, con salón, cocina y al menos un baño con lavabo, inodoro y bañera o ducha.*
- 2) Todas las habitaciones de las viviendas han de tener ventana al exterior o a patio interior.*
- 3) Las viviendas pueden ser de segunda mano o de nueva construcción.*
- 4) Tanto las viviendas como las zonas comunes del edificio tendrán que estar en buen estado de conservación, habitabilidad y accesibilidad.*
- 5) Las viviendas estarán libres de arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, así como al corriente en el pago de la comunidad.*
- 6) Las viviendas deben tener plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda habitual.*
- 7) Las viviendas deben de estar dadas de alta en los servicios de suministros tales como agua, electricidad, gas, y demás suministros, o el compromiso del propietario de dar de alta tales servicios antes de la formalización del contrato de arrendamiento. Así mismo las instalaciones deben estar en perfecto estado.*
- 8) El precio de renta máximo por vivienda será de 5.400,00 euros al año, pudiéndose actualizar al IPC. El importe de la fianza será igual al de una mensualidad, y como máximo 450 euros.*





- 9) Las viviendas contarán con certificado energético.
- 10) Las viviendas deben estar ubicadas en el municipio de Málaga.
- 11) Las viviendas deben tener la cocina amueblada.
- 12) Las viviendas deben de estar cubiertas por una póliza multiriesgo hogar que cubra como mínimo el continente del inmueble y responsabilidad a terceros.
- 13) No podrá repercutirse el IBI al arrendatario.

3.- Para la inscripción en el citado Registro se presentará instancia en el registro de entrada del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga sito en C/ Saint Exupery nº 22, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

La citada instancia se acompañará de una ficha detallada de los datos del titular de la vivienda o arrendador, y el título habilitante, juntos con los siguientes datos de la vivienda que quieren inscribir en el citado registro: dirección completa, metros construidos de la vivienda, antigüedad, número de dormitorios, nº de baños, nº de aseos, datos del salón y de la cocina y los muebles y electrodomésticos que dispone, zonas comunes del edificio y si cuenta con ascensor.

4.- Una vez presentadas las instancias se establecerá un orden de prelación para ofrecer las viviendas a los demandantes beneficiarios de las ayudas en función del precio unitario de arrendamiento de menor a mayor y con especificación del Distrito donde está ubicada.

El listado ordenado será publicado de forma mensual en la web del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, mediante Resolución del Director-Gerente del IMV.

5- El arrendador se compromete a formalizar contrato de arrendamiento con la persona que el Instituto Municipal de la Vivienda le indique por un periodo de un año, renovable hasta un máximo de tres años. Siendo de su cuenta los gastos de comunidad y los derivados de un seguro multiriesgo hogar.

El arrendador no tendrá la obligación de renovar el citado contrato de arrendamiento en el supuesto en el que el inquilino tenga una deuda de la parte de la renta no subvencionada superior a tres mensualidades, de la parte que deba abonar el inquilino al arrendador.

6.- El Instituto Municipal de la Vivienda recepcionará las instancias presentadas y procederá a contrastar que las mismas cumplen los requisitos exigidos en el supuesto en que dicha vivienda sea seleccionada para formalizar contrato de arrendamiento.

7.- La inscripción del Registro de viviendas en alquiler se podrá dar de baja en cualquier momento, mediante instancia solicitando dicho extremo.

8.- El Instituto Municipal de la Vivienda se obliga con los inscritos en el citado registro a ofertar las viviendas inscritas y ordenadas por precio unitario y distrito donde se ubican, a los demandantes de viviendas.

9.- El Instituto Municipal de la Vivienda se obliga a subvencionar las rentas de los inquilinos que accedan a las citadas viviendas conforme al plan de ayudas que se apruebe, abonando las mismas al arrendador directamente.

La inscripción en este Registro Municipal no generará más derechos para los propietarios y arrendadores de las viviendas contenidas en el mismo, que los recogidos expresamente en los apartados anteriores.

10.- Se nombra como responsable del citado Registro de Viviendas en el municipio de Málaga con destino a ser arrendadas por demandantes de viviendas protegidas al Director-Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga”.





Igualmente consta informe complementario emitido por del Jefe de Servicio de Gestión Promocional de fecha 30 de julio de 2015 del siguiente tenor:

“ASUNTO: Informe complementario sobre la propuesta de creación de un Registro de Viviendas con destino a ser arrendadas a demandantes de viviendas.

A la vista del informe de asesoría jurídica de fecha 27 de julio de 2015 en el que se plantean dudas o se entienden inadecuadas determinadas concreciones de la estructura del registro planteado, y como información complementaria, se emite el siguiente informe:

- 1) Se entiende que los apartados I, III, VI y VII del meritado informe de Asesoría Jurídica manifiestan su conformidad sin ningún género de dudas a la propuesta planteada.
- 2) Se entiende que el apartado IV del informe de Asesoría Jurídica manifiesta la conformidad con el planteamiento realizado con la especificación de que los contratos que se firmen deben recoger de forma explícita para garantizar el derecho a la información la posibilidad de no renovación del contrato por incumplimiento de las obligaciones de pago de la parte del arrendatario.
- 3) Las dudas planteadas en el apartado II del informe de Asesoría Jurídica en cuanto a la supuesta obligación del futuro arrendatario de aceptar una vivienda no ajustada a sus necesidades debe ser consecuencia de un error de interpretación de la propuesta planteada pues en ningún lugar de la misma se plantea dicha solución, sino que bien al contrario solamente se habla de la forma de ordenar el registro de las viviendas ofertadas por el futuro arrendador y NUNCA de la forma de selección de los arrendatarios que es objeto de otra propuesta en paralelo y que lógicamente mantiene el criterio apuntado por la Asesoría Jurídica, y no sólo por razones económicas sino por otras variadas razones de índole social o familiar, (número de miembros de la unidad familiar y sus edades, colegios, posibles discapacidades o dependencias, etc.). Efectivamente el papel de ésta Administración se limita a ser “vehículo de fomento y mejora de la relación ofertante-requirente”.
- 4) En cuanto a lo señalado en el apartado V del informe de Asesoría Jurídica, cabe señalar que efectivamente antes de ofrecer una vivienda a un posible arrendatario, la misma tiene que ser evaluada técnica y jurídicamente para garantizar su “conformidad” y así está previsto en la forma de funcionamiento interno, pero ello no implica que dicho acto de verificación deba ser previo al de inscripción en el registro de viviendas para arrendar que se fundamenta básicamente en la voluntad de los propietarios y en una declaración responsable de los mismos sobre las características de la vivienda, y ello con la voluntad de agilidad administrativa de tratamiento de la información que permita poner las viviendas a disposición de las familias necesitadas de vivienda en el menor plazo posible.

Es cuanto se informa a los efectos que procedan y como aclaración de que las dudas planteadas por la Asesoría Jurídica están resueltas en la propia propuesta examinada con la especificación de que los contratos que se firmen deben incluir expresamente para garantizar el derecho a la información la posibilidad de no renovación del contrato por incumplimiento de las obligaciones de pago de la parte del arrendatario”.

Asimismo consta informe de la Intervención General de fecha 28 de julio de 2015 y sendos informes del Jefe de Sección de Asesoría Jurídica del IMV de fecha 27 y 31 de julio de 2015, respectivamente.

A la vista de cuanto antecede el Consejo Rector por unanimidad de los Sres. miembros asistentes a la votación del presente punto, adoptó los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Crear un REGISTRO DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE MÁLAGA CON DESTINO A SER ARRENDADAS POR DEMANDANTES DE VIVIENDAS, con los siguientes requisitos y normas de funcionamiento:





1.- Características técnicas mínimas de las viviendas que se pueden inscribir en el Registro de viviendas en arrendamiento:

- 1) Que se trate de viviendas de uno o más dormitorios, con salón, cocina y al menos un baño con lavabo, inodoro y bañera o ducha.
- 2) Todas las habitaciones de las viviendas han de tener ventana al exterior o a patio interior.
- 3) Las viviendas pueden ser de segunda mano o de nueva construcción.
- 4) Tanto las viviendas como las zonas comunes del edificio tendrán que estar en buen estado de conservación, habitabilidad y accesibilidad.
- 5) Las viviendas estarán libres de arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, así como al corriente en el pago de la comunidad.
- 6) Las viviendas deben tener plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda habitual.
- 7) Las viviendas deben de estar dadas de alta en los servicios de suministros tales como agua, electricidad, gas, y demás suministros, o el compromiso del propietario de dar de alta tales servicios antes de la formalización del contrato de arrendamiento. Así mismo las instalaciones deben estar en perfecto estado.
- 8) El precio de renta máximo por vivienda será de 5.400,00 euros al año, pudiéndose actualizar al IPC. El importe de la fianza será igual al de una mensualidad, y como máximo 450 euros.
- 9) Las viviendas contarán con certificado energético.
- 10) Las viviendas deben estar ubicadas en el municipio de Málaga.
- 11) Las viviendas deben tener la cocina amueblada.
- 12) Las viviendas deben de estar cubiertas por una póliza multiriesgo hogar que cubra como mínimo el continente del inmueble y responsabilidad a terceros.
- 13) No podrá repercutirse el IBI al arrendatario

2.- Para la inscripción en el citado Registro se presentará instancia en el registro de entrada del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga sito en C/ Saint Exupery nº 22, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

La citada instancia se acompañará de una ficha detallada de los datos del titular de la vivienda o arrendador, y el título habilitante, juntos con los siguientes datos de la vivienda que quieren inscribir en el citado registro: dirección completa, metros construidos de la vivienda, antigüedad, número de dormitorios, nº de baños, nº de aseos, datos del salón y de la cocina y los muebles y electrodomésticos que dispone, zonas comunes del edificio y si cuenta con ascensor.

3.- Una vez presentadas las instancias se establecerá un orden de prelación para ofrecer las viviendas a los demandantes beneficiarios de las ayudas en función del precio unitario de arrendamiento de menor a mayor y con especificación del Distrito donde está ubicada.



El listado ordenado será publicado de forma mensual en la web del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, mediante Resolución del Director-Gerente del IMV.

4.- El arrendador se compromete a formalizar contrato de arrendamiento con la persona que el Instituto Municipal de la Vivienda le indique por un periodo de un año, renovable hasta un máximo de tres años. Siendo de su cuenta los gastos de comunidad y los derivados de un seguro multirriesgo hogar.

El arrendador no tendrá la obligación de renovar el citado contrato de arrendamiento en el supuesto en el que el inquilino tenga una deuda de la parte de la renta no subvencionada superior a tres mensualidades, de la parte que deba abonar el inquilino al arrendador.

5.- El Instituto Municipal de la Vivienda recepcionará las instancias presentadas y procederá a contrastar que las mismas cumplen los requisitos exigidos en el supuesto en que dicha vivienda sea seleccionada para formalizar contrato de arrendamiento.

6.- La inscripción del Registro de viviendas en alquiler se podrá dar de baja en cualquier momento, mediante instancia solicitando dicho extremo.

7.- El Instituto Municipal de la Vivienda se obliga con los inscritos en el citado registro a ofertar las viviendas inscritas y ordenadas por precio unitario y distrito donde se ubican, a los demandantes de viviendas.

8.- El Instituto Municipal de la Vivienda se obliga a subvencionar las rentas de los inquilinos que accedan a las citadas viviendas conforme al plan de ayudas que se apruebe, abonando las mismas al arrendador directamente.

La inscripción en este Registro Municipal no generará más derechos para los propietarios y arrendadores de las viviendas contenidas en el mismo, que los recogidos expresamente en los apartados anteriores.

9.- Se nombra como responsable del citado Registro de Viviendas en el municipio de Málaga con destino a ser arrendadas por demandantes de viviendas protegidas al Director-Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.

SEGUNDO.- Del presente acuerdo se dará publicidad suficiente en la web municipal y medios de comunicación, para garantizar la concurrencia pública.

Cúmplase lo acordado por el
Consejo Rector.
EL ALCALDE-PRESIDENTE, P.D.



DOY FE:
EL SECRETARIO-DELEGADO