

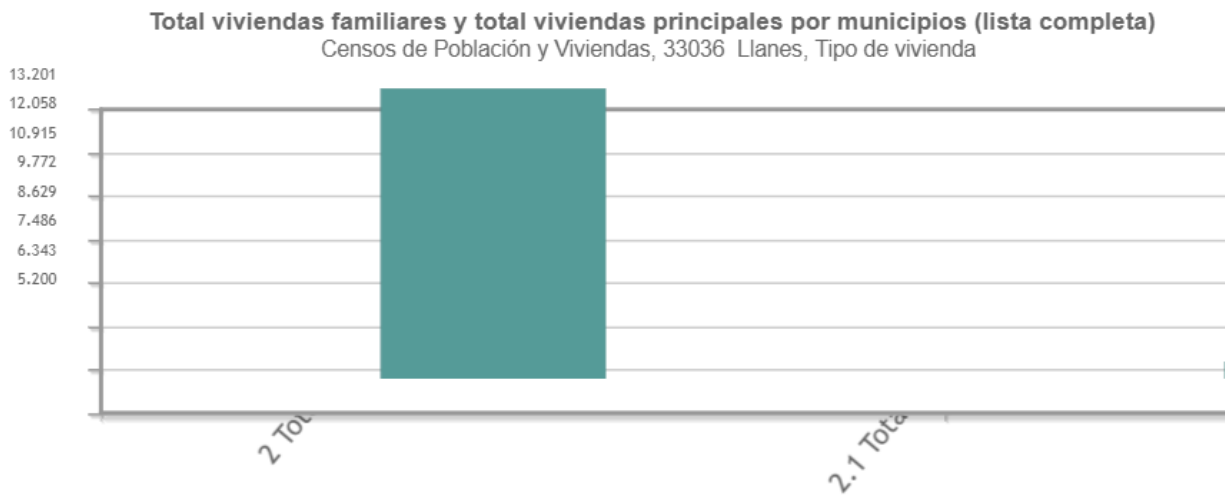
Vivienda en Llanes

Oficinas Municipales
de Vivienda y
Rehabilitación

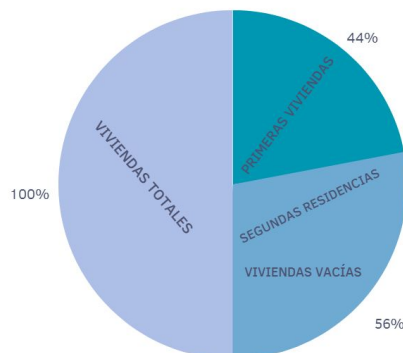


oo - La vivienda en Llanes.

En el concejo de Llanes, a día de hoy, y según datos del INE (Instituto Nacional de Estadística), cuenta con un parque de 12.890 viviendas familiares de las cuales, tan sólo son viviendas principales 5.687. Es decir, que el 56% de las viviendas en Llanes no son viviendas habituales. Un 38% serían segundas residencias y un último 17,7% viviendas vacías (según datos del actual PGOLL).



Resolver los problemas habitacionales de Llanes no requiere construir miles de viviendas más en un concejo que ya está saturado. Para Podemos, en Llanes hay demasiadas viviendas vacías.



Apostar por la rehabilitación y por la regulación de alquileres serán dos de nuestras principales herramientas. La primera como freno a la despoblación de nuestros núcleos más rurales. La segunda como primera en la solución al gravísimo problema de la falta de vivienda en nuestro concejo.

I. Oficina Municipal de Vivienda en Llanes.

1.1 Objeto del programa

El Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas en Llanes trata de intermediar en el mercado del alquiler privado para impulsar su desarrollo en nuestra ciudad. Para ello se actuará colaborando estrechamente con las agencias inmobiliarias, incentivando y ofreciendo garantías a las personas propietarias y dando respuesta a la demanda de vivienda de alquiler en Llanes.

1.2. Figuras destinatarias

Podrán acceder al Programa todas aquellas personas físicas o jurídicas que cumplan y acepten los requisitos establecidos en estas Bases. Este Programa está dirigido a los siguientes colectivos:

- **Personas Oferentes de Viviendas.** Aquellas personas físicas o jurídicas que posean la propiedad o disposición de uso mediante apoderamiento tanto público como privado o usufructo sobre una vivienda ubicada en Llanes, y acepten condiciones y requisitos establecidos en estas bases.
- **Personas Demandantes de Vivienda.** Aquellas personas físicas que demanden vivienda en alquiler en Llanes y acepten las condiciones y requisitos establecidos en estas bases.
- **Agencias inmobiliarias.** Aquellas personas físicas o jurídicas que ejerzan legalmente la actividad de intermediación inmobiliaria en un local u oficinas con atención al público y que cumplan y respeten los requisitos establecidos en estas bases.

1.3 Procedimiento de actuación

Pone a disposición de futuros inquilinos, propietarios de vivienda y agencias inmobiliarias, un portal inmobiliario digital. En dicho espacio, tanto los propietarios de vivienda como los interesados en alquilar vivienda, podrán interactuar y buscar el tipo de vivienda que deseen y esté ofertada.

Previamente, las agencias inmobiliarias que decidan colaborar con la Oficina de La Vivienda en el desarrollo de este programa, subirán los informes y fotografías de las viviendas pertenecientes a los propietarios que quieran arrendar sus viviendas a través del programa Llanes Alquila. Se facilitará a las inmobiliarias unas claves para poder subir y dar de baja las viviendas que representan, y estas figurarán en la web bajo el logo, nombre y forma de contacto, para que las personas visitantes de la web, e interesadas en una vivienda en particular, puedan contactar solamente con dicha agencia inmobiliaria.

La agencia inmobiliaria podrá realizar el “Informe técnico-fotográfico de la vivienda”, cuando tenga el consentimiento por parte del propietario, y subir los datos y las fotos en la zona web habilitada a tal fin. Este informe, se abonará por la Oficina de la Vivienda a la agencia, incluido en la misma factura que presentará como comisión por sus servicios. La agencia inmobiliaria, cuando tenga el acuerdo de alquiler entre propietario e inquilino, junto con sus datos particulares y económicos, lo propondrá y/o enviará a la Oficina de la Vivienda, de forma que ésta, lo remita a su vez a la compañía aseguradora, a fin de que facilite el “visto bueno” a la formalización de los seguros correspondientes. En caso positivo, dicha compañía enviará los datos de la póliza, para dejar constancia en el contrato de alquiler. Recibido el “visto bueno” y documentación de la compañía aseguradora, la Oficina de La Vivienda comunicará a la agencia inmobiliaria que proceda para que se firme el contrato de arrendamiento entre las partes.

En el supuesto que la Oficina de Vivienda reciba solicitudes de información, vía telefónica o mail, se remitirá a dicha persona, a contactar con las agencias inmobiliarias colaboradoras que figuran como tal en la web habilitada al efecto.

1.4 Garantías para las personas oferentes de vivienda

- Estudio-propuesta de inquilino con capacidad de pago de la renta.
- Seguro Multirriesgo Hogar durante los 2 primeros años.
- Seguro por impago de rentas (vinculado a seguro Multirriesgo) hasta 12 meses.
- Seguro por actos vandálicos o de mala fe al finalizar el contrato (vinculado a seguro Multirriesgo) hasta un máximo de 3.000 €.
- Estado vivienda: informe técnico y fotográfico.
- Asesoramiento jurídico en los contratos y durante la vigencia del alquiler.
- Seguimiento de obligaciones y derechos entre arrendador y arrendatario.
- Supervisión por parte de la Oficina de Vivienda: técnica y administrativa.
- Respecto a la “Limitación de precios de alquiler por barrios”.

1.5 Garantías para las personas demandantes de vivienda

- Seguro Multirriesgo Hogar (tres primeros años).
- Seguro de Responsabilidad Civil (tres primeros años).
- Ayuda y asesoramiento según necesidades y posibilidades de alquiler.
- Sometimiento a acuerdos de Mediación para resolución de conflictos.
- Asesoramiento jurídico en los contratos y durante la vigencia del alquiler.
- Compatibilidad con otras ayudas públicas.

- Información previa, gráfica y fotográfica en la web del Ayuntamiento.
- Seguimiento de obligaciones y derechos entre arrendador y arrendatario.
- Supervisión por parte de la Oficina de Vivienda de Llanes: técnica y administrativa.
- Posibilidad de incorporar AVAL personal para cumplimiento de requisitos.
- Vivienda que cumpla con la legalidad urbanística y condiciones de adecuación estructural, constructiva y habitabilidad.

1.6 Requisitos de adhesión al programa de las personas oferentes

Las personas físicas o jurídicas oferentes de vivienda deberán acudir necesariamente a una de las agencias inmobiliarias adscritas al programa.

Tener la posesión y libre disposición de una vivienda desocupada en el término municipal de Llanes, mediante el usufructo o cualquier otra situación recogida en la legislación civil española que permita a la persona ceder el inmueble en arrendamiento y disponer de sus frutos (renta). El nudo propietario requerirá apoderamiento privativo o notarial para disponer de la vivienda y sus frutos (poder arrendarla).

La que se oferte deberá ser vivienda libre, o en caso de protegida, cumplir requisitos de legislación vigente para su arrendamiento (entre otros, disponer de certificado energético).

La vivienda que se oferte deberá cumplir con la legalidad urbanística, las condiciones de adecuación estructural y constructiva, así como los requisitos de habitabilidad.

La parte arrendadora del inmueble deberá estar al corriente en el pago de la Comunidad de Propietarios, tanto cuotas ordinarias como derramas, así como al corriente en el pago del préstamo hipotecario, si lo hubiere y de suministros (agua, electricidad y gas).

La persona solicitante deberá estar al corriente de impuestos, tasas y sanciones de cualquier administración pública.

1.7 Requisitos de adhesión al programa de las personas demandantes

Las personas demandantes deberán demostrar unos ingresos brutos anuales mínimos de 1,2 veces el IPREM. Si el contrato de alquiler fuera menor de un año se ponderarán los ingresos proporcionalmente.

Las personas demandantes deberán tener contrato de trabajo indefinido. Si lo tienen temporal deberán aportar un avalista que cumpla dicha condición.

Las personas demandantes deberán estar empadronadas en Llanes o presentar Certificado de Empadronamiento en los dos meses siguientes al momento de la firma del contrato y durante la vigencia del mismo.

Las personas demandantes deberán no tener relación de parentesco con el propietario hasta 3º grado por consanguinidad o afinidad.

La renta máxima mensual no deberá exceder de un tercio (1/3) de los ingresos netos mensuales de la persona demandante. En caso de que no se cumpla este requisito, se podrá incorporar avalista que sí reúna tal condición, para cumplimiento del mismo.

No podrá generarse hacinamiento en la vivienda, estableciéndose un máximo de 2 personas por habitación-dormitorio (el salón comedor no se computará como habitación-dormitorio).

Ninguna persona de la unidad de convivencia poseerá vivienda en propiedad en el Principado de Asturias, ni será titular de ningún derecho real de uso o disfrute de una vivienda que reúna las debidas condiciones para ser habitada en el Principado de Asturias.

Se exceptúan:

1. Las personas separadas o divorciadas con convenio regulador en el que figure que la vivienda conyugal queda para uso y disfrute de su expareja.
2. Las personas que posean la titularidad o derechos reales de uso y disfrute sobre una vivienda en un porcentaje inferior al 40%.
3. Las personas discapacitadas o con movilidad reducida, que deseen alquilar una vivienda adaptada o con ascensor, con la obligación de poner a disposición del Programa su vivienda en propiedad.
4. Los jóvenes estudiantes o personas desplazadas al municipio de Llanes por motivos laborales u otros que se justifiquen, siempre que la vivienda que posean en propiedad o con un derecho real de uso y disfrute esté sita a una distancia superior a 100 km de Llanes.

Estar al corriente de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones de cualquier administración pública.

1.8 Obligaciones de las agencias inmobiliarias

Ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria en un local u oficina de acceso público, dado de alta en epígrafe de actividades inmobiliarias, donde poder visualizar las viviendas en alquiler del programa LLANES ALQUILA, y poder recibir y asesorar a los interesados.

Captar a los propietarios y subir documentos gráficos y fotográficos a la web propuesta a tal fin.

Asesorar en el cumplimiento de las obligaciones y derechos entre arrendador y arrendatario, sin cobrar cantidad fija ni porcentaje por tal servicio.

Dar de “alta” y de “baja” las ofertas de viviendas de propietarios en la zona web habilitada para tal fin.

Elaborar un informe técnico y fotográfico del estado real de la vivienda.

Buscar y proponer la idoneidad de los inquilinos a la Oficina de Vivienda de Llanes.

Recabar toda la documentación necesaria para la comprobación de las condiciones contractuales de arrendador-arrendatario.

Remitir documentación con propuesta de inquilinos a la Oficina de Vivienda de Llanes para su aceptación, y posterior remisión a la compañía de seguros, al objeto de valorar la viabilidad de las pólizas de seguro.

Estar al corriente de impuestos, cotizaciones a la Seguridad Social, tasas, arbitrios y sanciones de cualquier administración pública y no hallarse inmerso en ningún procedimiento de inhabilitación profesional o para el ejercicio de la actividad.

1.9 Derechos de las agencias inmobiliarias

En el caso de que una Agencia Inmobiliaria aporte una persona oferente o una persona demandante que acaben firmando un contrato de arrendamiento dentro del Programa regulado en estas bases, se abonará a la Agencia las siguientes comisiones:

- RENTA: entre 500 € y 400 €: EL IMPORTE DE UN MES DE RENTA
- RENTA: entre menos de 400 € e igual a 300 €: UN MES DE RENTA x 1,25
- RENTA: menos de 300 €: UN MES DE RENTA x 1,5 (siempre se considera la renta sin IVA)

Retribución de 50 € por cada informe gráfico-fotográfico de vivienda arrendada

Implantación por parte de la Oficina de Vivienda de Llanes de una sección de Bolsa de Vivienda LLANES ALQUILA en su dominio web y acceso a la misma por parte de las inmobiliarias para ofertar y actualizar sus propietarios de vivienda.

Compromiso entre Oficina de Vivienda de Llanes y colaboradores de respeto y no interferencia en gestiones de alquiler.

Publicidad en la sección de la web de la Oficina de Vivienda de Llanes en su programa de LLANES ALQUILA con su logo como "Agente Colaborador".

4. Oficina de Rehabilitación Municipal.

Esta propuesta está enlazada con la anterior, ya que ambas oficinas trabajarán en colaboración.

La Oficina de Rehabilitación Municipal (ORM) es una oficina específica de rehabilitación que cuenta con los recursos materiales y humanos necesarios para informar, difundir y tramitar las ayudas de rehabilitación.

Esta oficina pretende asegurar la puesta en marcha de los mecanismos normativos de control sobre la propiedad inmobiliaria así como canalizar, ante la ciudadanía, el sistema actual de subvenciones y ayudas públicas a la vivienda, mediante una atención personal al ciudadano, ofreciendo los siguientes servicios:

- Asesoramiento técnico.
- Información de las ayudas en materia de vivienda.
- Seguimiento de las obras derivadas de un Informe de evaluación del edificio desfavorable.

Sus líneas de actuación son:

- Información y asesoramiento sobre ayudas estatales, autonómicas y locales.
- Gestión y trámite de ayudas locales para la rehabilitación.
- Gestión y control en la implantación del Informe de evaluación de edificios (IEE).
- Agilización de resolución de licencias de obra.

Llanes, a 08 de mayo de 2023.