

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

2496

Acuerdo del Consejo Ejecutivo en sesión de carácter ordinario de 14 de marzo de 2022, relativo a la modificación del Programa Piloto de Alquiler Ético (exp. 5105-2022-000001)

1. El Consejo Ejecutivo, en sesión de carácter ordinario de 28 de enero de 2019 y modificado por acuerdo del Consejo Ejecutivo de día 1 de junio de 2020, adoptó el acuerdo de aprobación del Programa Piloto de Alquiler Ético destinado a facilitar el acceso a la vivienda a las familias en riesgo de exclusión residencial mediante la concesión de una serie de ayudas a los propietarios de viviendas vacías que cumplan los requisitos del programa.

Posteriormente, en acuerdo del Consejo Ejecutivo de 29 de marzo de 2021, se aprobaron una serie de modificaciones siguiendo las indicaciones y propuestas de mejora propuestas por los técnicos responsables de la gestión del Programa.

2. En fecha 27 de octubre se ha entregado el informe de valoración del Programa después de tres años de funcionamiento, con la descripción de todas las tareas realizadas desde el inicio del Programa, los resultados obtenidos en este período, las dificultades encontradas, las propuestas de mejora que se han ido adoptando y la necesidad de darle continuidad.

El Programa Piloto de Alquiler Ético, es un programa temporal, dada la novedad de la temática y con el objetivo de poder valorar, en este período, la necesidad y la idoneidad de incorporarlo estructuralmente al Servicio por el Derecho a la Vivienda del Departamento de Empleo, Vivienda y Cooperación Local del Consejo Insular de Menorca.

El Programa se inició en enero de 2019, aunque hasta el mes de junio del mismo año no se contrató al personal que debía gestionarlo, y su finalización está prevista para el mes de junio de 2022, momento en el que debe decidirse si el Programa debe finalizar o debe incorporarse dentro del departamento como un servicio estructural, con lo que esto significa en cuanto a plantilla y presupuesto.

Como se pone de manifiesto en el citado informe de valoración, la realidad es que el Programa no comenzó de forma efectiva hasta diciembre de 2019, por tanto hablamos de dos años escasos de funcionamiento.

3. Por otra parte se debe tener en cuenta que en el primer año efectivo de funcionamiento (en 2020) se sufrió la pandemia producida por la COVID-19 que produjo, entre otras situaciones, un confinamiento de tres meses y unas medidas sanitarias que significaron, entre otras, la restricción de los espacios y capacidades, así como la prohibición de organizar talleres y encuentros para dar a conocer el Programa de Alquiler Ético, con la imposibilidad de llevar a cabo acciones de divulgación de la forma prevista inicialmente.

Otro factor importante que ha jugado también en contra ha sido la carencia de estabilidad laboral de las dos personas contratadas, que ha supuesto funcionar durante un año con sólo una de las figuras profesionales, en un primer período de seis meses sin la figura de la trabajadora social y en un segundo momento sin la figura de la educadora social durante medio año más.

4. El contrato para la gestión de la Oficina Insular de Vivienda finalizó el 21 de noviembre de 2021. En estos momentos el departamento ha asumido la prestación de servicios mínimos para poder mantener la atención a los usuarios hasta que se lleve a término la adjudicación del nuevo contrato, que incorporará la gestión del programa en su vertiente metodológica y de intervención social, mientras que la instrucción y concesión de las ayudas ligadas a este programa se mantendrá en el departamento.

5. Actualmente el programa cuenta con 15 viviendas adheridas y 13 viviendas adjudicadas a una unidad familiar. Teniendo en cuenta que el objetivo del programa es aumentar el mercado de alquiler de larga duración, los contratos de alquiler tienen una duración de 5 años, lo que condiciona la duración del programa a la vigencia de los contratos, en todo lo que implica el acompañamiento y el seguimiento social.

6. El progresivo envejecimiento del parque de la vivienda de Menorca, conjuntamente con las condiciones de muchas de las edificaciones, supone un aspecto desfavorable para asegurar el confort térmico de las viviendas y un ahorro económico que permita combatir la pobreza energética sufrida por muchas unidades familiares como consecuencia de los incrementos de precio de las diferentes fuentes de energía, los bajos salarios y la poca estabilidad laboral. Por ello, se ha detectado la necesidad de que el programa incentive llevar a cabo actuaciones en los inmuebles alquilados que permitan mejorar el confort térmico del inmueble y aumenten los indicadores de eficiencia energética de los mismos.

7. Actualmente el programa de alquiler ético ha sufrido un incremento significativo y exponencial en la adhesión de propietarios y en la adjudicación de inmuebles. Este hecho, ligado a la situación excepcional de la crisis sanitaria de la Covid-19, propician la ampliación de la



duración del programa para poder realizar una evaluación objetiva del grado de consecución de los objetivos y de los efectos en el mercado de alquiler en la isla.

Dada la propuesta de la consejera ejecutiva del Departamento de Ocupación, Vivienda y Cooperación Local,

El Consejo ejecutivo, por unanimidad de los siete miembros presentes (señora Mora Humbert, señor Maria Ballester, señor Pastrana Huguet, señora Gomila Carretero, señor Juaneda Mercadal, señora Gomis Luís y señora Gómez Estévez) y en votación ordinaria, adopta el siguiente acuerdo:

Aprobar las modificaciones en el Programa Piloto de Alquiler Ético, que quedará redactado como se transcribe en el anexo I

ANEXO I

Programa piloto de alquiler ético

1. Justificación

Las consecuencias de la crisis económica afectan de forma intensa a las personas que buscan vivienda, debido a la precariedad laboral y la reducción de ingresos, que los excluye para acceder a una vivienda del mercado privado puesto que no pueden acreditar una estabilidad laboral extensa. Si al principio de la crisis la problemática se centró en las dificultades para pagar las hipotecas, pronto se trasladó al mercado de las viviendas de alquiler, por lo que en estos momentos se vive una burbuja inmobiliaria que va creciendo año tras año y que expulsa cada vez a más personas y familias que se ven empujadas a buscar otras alternativas habitacionales cada vez más precarias. Esta situación, que tiene múltiples causas, se ha visto agravada últimamente por el fenómeno del alquiler turístico, que ha contribuido a la gentrificación y turistificación de muchos núcleos de población.

Para paliar esta situación y favorecer a los colectivos más vulnerables, el Departamento de Empleo, Vivienda y Cooperación Local del Consejo Insular de Menorca quiere dar continuidad al PROGRAMA PILOTO DE ALQUILER ÉTICO creado de forma piloto El año 2019, destinado a facilitar el acceso a una vivienda en condiciones a un precio asequible. Este programa se aprobó por acuerdo del Consejo Ejecutivo de fecha 28 de enero de 2019 y durante el año 2019 el equipo técnico del programa analizó las dificultades surgidas a la hora de poner en marcha el programa y ha propuesto unas mejoras de cara a la ejecución del programa para el año 2020, algunas de las cuales hacen referencia a la necesidad de modificar algunos aspectos tanto en el programa como en las bases de la convocatoria de ayudas anual con el fin de aumentar el número de viviendas adheridas al programa.

Se debe incidir en la distinción entre el alquiler asequible y el alquiler social, definido este último en la Ley de vivienda de las Illes Balears como aquel que no supera el 30 % de las rentas totales de la unidad familiar o de convivencia ; es decir, que el precio del alquiler de la vivienda se adecúa a los ingresos familiares y asegura que, por muy bajos que sean estos ingresos, la unidad familiar sólo pagará en concepto de alquiler un 30% de éstos.

En el caso del programa que nos ocupa estamos ante un planteamiento diferente, dado que se parte de la premisa de que las viviendas de alquiler tienen un precio de mercado abusivo, muy por encima del precio que debería pagarse en función de las características de cada vivienda, por lo que se ha creado un mecanismo para poder calcular el precio de alquiler ético, entendido como un precio no abusivo y asequible para la mayoría de la ciudadanía de Menorca.

Por tanto, el Programa de Alquiler Ético es un programa dirigido a conseguir que las familias adheridas puedan acceder a una vivienda con un alquiler asequible (en contraposición al alquiler social), entendido como el precio de alquiler que cada familia adherida puede pagar, en función de su situación económica y sociolaboral, por una vivienda que cumpla unas óptimas condiciones de habitabilidad y basada en una serie de parámetros y condiciones que tenga la vivienda, cada uno de los cuales ha obtenido un valor a partir del cual se obtiene un precio de la vivienda en cuestión considerada asequible, dado que la familia podrá pagarla destinando alrededor de un 30 % de sus ingresos familiares en concepto de alquiler. Al final del programa se anexa el documento elaborado por el OBSAM en el cual se detallan qué parámetros se han tenido en cuenta y con qué indicadores se ha calculado ese precio.

2. Objetivos

El Programa Alquiler Ético tiene como objetivo incentivar a los propietarios que por diversos motivos tienen inmuebles vacíos o que los alquilan por temporadas cortas, con el fin de conseguir que pongan estos inmuebles en el mercado de alquiler de larga duración a precios asequibles para personas y familias a las que les es imposible acceder a un piso de alquiler en las condiciones de mercado actual, que va incrementando los precios de alquiler año tras año.

Este programa tiene una doble vertiente, por una parte incidir sobre los propietarios de inmuebles que los quieren alquilar y por otra ayudar a las personas y familias que quieren acceder a un piso de alquiler en el marco de este programa ya las que, por sus condiciones y

características sociales, laborales o económicas, les es imposible acceder a un piso de alquiler a precios de mercado por sus propios medios. Además, se incorpora el objetivo de mejorar las condiciones de confort térmico de las viviendas alquiladas incentivando a los propietarios para que lleven a cabo mejoras en los inmuebles que permitan aumentar la calidad de vida de los inquilinos y la calificación en términos de eficiencia energética del parque de viviendas de Menorca.

Por otra parte, también se pretende que las personas inquilinas participen en las propuestas de asesoramiento, formación, organización doméstica y de eficiencia energética con el objetivo de conseguir una solución definitiva al acceso y mantenimiento de una vivienda.

Por último, este programa piloto pretende incidir, en la medida de lo posible, en la reversión de la situación actual de gentrificación y turistificación de los núcleos tradicionales de Menorca, así como reducir el número de viviendas que están vacías todo el año o buena parte de éste

3. Marco normativo

3.1. Las normativas relacionadas a continuación constituyen el marco normativo de referencia para las políticas que se llevan a cabo para hacer frente a las necesidades de alojamiento de la ciudadanía

- Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos (en adelante, LAU)
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021
- Estrategia Nacional Integral para Personas Sin Hogar 2015-2020
- Ley 4/2009, de 11 de junio, de servicios sociales de las Illes Balears
- Plan de Vivienda Social de Menorca 2017-2021, aprobado por el Consejo Ejecutivo del Consejo Insular de Menorca el 30 de enero de 2017
- Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears
- Estatuto de Autonomía de las Illes Balears (aprobado por la Ley orgánica 2/1983, de 25 de febrero, y reformado por la Ley orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Illes Balears)

3.2. Este programa piloto se enmarca en el ámbito de las actuaciones que lleva a cabo el CIM para facilitar el acceso a la vivienda de las personas y familias en riesgo de exclusión residencial teniendo en cuenta el marco normativo del punto anterior, y se complementa con el resto de programas y servicios que se desarrollan en el marco del programa 23110 Servicio para el Derecho a la Vivienda, coordinándose principalmente con la Oficina Integral de Vivienda Social en aquellas tareas que le son propias, concretamente en el que hace referencia a las siguientes funciones que debe llevar a cabo la Oficina Integral de la Vivienda:

- Información y asesoramiento social y jurídico a personas afectadas por ejecuciones hipotecarias, desahucios, cláusulas abusivas y otras situaciones similares.
- Apoyo e intervención social individual, familiar o grupal a personas o familias en exclusión residencial o en riesgo de exclusión residencial.
- Establecimiento de líneas de coordinación y colaboración con los servicios sociales comunitarios básicos (SSCB) de los ayuntamientos, así como con otros servicios y entidades relacionadas con el tema de la vivienda, siempre en coordinación con la persona designada por el Consejo Insular de Menorca como responsable de la Red de Vivienda Social de Menorca.

El Programa Piloto de Alquiler Ético puede, de este modo, conseguir el acceso a una vivienda de alquiler por parte de aquellas familias que están en riesgo de exclusión residencial o que por su situación económica, social y laboral tienen grandes dificultades para asumir el pago continuado de un alquiler a los precios actuales de mercado, complementando así la labor que realiza la Oficina Integral de Vivienda y optimizando al máximo los recursos previstos para llevar a cabo este programa piloto realizando únicamente aquellas tareas que por contrato no puede llevar a cabo la Oficina Insular de Vivienda.

Este programa piloto se puso en funcionamiento de forma efectiva en octubre de 2019, por lo que lo que se hizo únicamente fue elaborar una primera lista de personas inscritas, que fueron un total de 112, de las cuales 37 se dieron de baja por distintos motivos. Por tanto, tenemos 75 núcleos familiares que siguen interesados, a los que hay que sumar los 68 que se inscribieron a lo largo de 2020, con lo que se tenían un total de 143 unidades familiares en búsqueda de vivienda y vinculadas al Programa. Finalmente, en 2021 ha habido 9 núcleos familiares que se han dado de baja y 196 que se han dado de alta, lo que comporta tener un acumulado de 339 personas adheridas al Programa como solicitantes de vivienda asequible.

Respecto a los propietarios, al inicio del Programa las ayudas iban dirigidas a los propietarios que tenían un inmueble vacío, pero dentro de 2020 se amplió (línea 1) a los propietarios que, a pesar de tener un inmueble ya alquilado, lo hacían en unas condiciones similares a las del Programa, por lo que se les quiso reconocer el esfuerzo con una ayuda menor y con la posibilidad de poder optar a la línea 2 cuando el inmueble quedara vacío.

A continuación se presentan algunos datos sobre las características de estos inmuebles, haciendo distinción entre las dos líneas de ayudas:

- Línea 1:

Dentro de 2020 hubo un total de 36 propietarios que solicitaron estas ayudas y se concedieron a un total de 22 propietarios. Se trata de una ayuda para el coste del certificado de eficiencia energética, para el coste del 50% del impuesto de bienes inmuebles y para la tasa correspondiente a la cédula de habitabilidad.

Dentro de 2021 hay un total de 20 propietarios que solicitan y reciben las ayudas. Se trata de ayudas por el coste del certificado de eficiencia energética, de la tasa correspondiente a la cédula de habitabilidad, y hasta 300 euros del importe del impuesto de bienes inmuebles.

- Línea 2:

Dentro de 2020 hubo un total de 9 propietarios de inmuebles que contactaron con el programa, tanto de forma telefónica como a través de la web habilitada. A todos los propietarios se les realizó una explicación introductoria por teléfono con el objetivo de concertar una entrevista presencial para explicarles con más detalle el programa y concertar también una visita del inmueble si se consideraba oportuno.

Dentro de 2021 hay un total de 19 propietarios de inmuebles que han contactado con el programa de forma telefónica y 6 a través de la web habilitada.

Por otra parte, también se realizó una búsqueda activa de viviendas a través de anuncios de prensa y páginas web, con el resultado de 9 propietarios contactados por estos medios en 2020 y 40 en 2021, siguiendo el mismo procedimiento.

Por tanto, en total, desde que el programa se puso en marcha, han sido **83** contactos que ha dado como resultado hasta el momento 17 viviendas excluidas por diferentes motivos y 12 viviendas adheridas, de las cuales 11 están ya adjudicadas y 1 pendiente de adjudicar.

El programa se encuentra en una situación de mejora continua, con las modificaciones necesarias para hacerlo más eficiente y atractivo. En los últimos meses se ha comprobado que las tareas de fidelización y comunicación han fructificado mediante el conocimiento popular del programa y la recomendación entre propietarios, lo que ha dado lugar a un aumento exponencial de las consultas por parte de propietarios que quieren adherir sus viviendas en el programa.

Una vez finalizado el 2019, el equipo técnico del programa analizó las dificultades surgidas a la hora de poner en marcha el programa y propuso unas mejoras de cara a 2020, algunas de las cuales hacían referencia a la necesidad de modificar algunos aspectos tanto en el programa como en las bases de la convocatoria de ayudas anual con la finalidad de aumentar el número de viviendas adheridas al programa:

- Ampliar la tipología de viviendas que se pueden adherir al programa, siempre que estén ubicadas en zonas urbanas y se permita su uso residencial.
- Añadir una línea de ayudas para los propietarios que ya tienen una vivienda alquilada en las condiciones que marca el programa.
- Ampliar los tipos de ayudas que se dan a los propietarios para que mientras duren los trámites de adhesión y asignación, los propietarios no dejen de percibir unos ingresos.
- Permitir que se puedan adherir a propietarios con más de 10 viviendas, después de la valoración del equipo técnico del Programa.

Otras modificaciones que se propusieron hacían referencia a la necesidad de afinar mejor el colectivo al que va dirigido el Programa, dado que hay personas o unidades familiares que están en una situación de especial y excepcional vulnerabilidad que deberían ser beneficiarias de un alquiler social en lugar de un recurso de este tipo.

Con estos cambios en 2020 el Programa se consolidó y obtuvo unos buenos resultados, a pesar de tener en cuenta las dificultades de personal que ha sufrido:

- Presentación de 36 solicitudes de ayudas de la línea 1, de las cuales se concedieron 22 y el resto está previsto que se presenten en la próxima convocatoria de este año dado que no les dio tiempo a presentar toda la documentación requerida antes de terminar el plazo de presentación de solicitudes de la convocatoria de 2020.
- En cuanto a la línea 2, actualmente hay ya 4 viviendas adheridas, una en Maó ya adjudicada, 1 en Sant Lluís y 2 en Ferreries a punto de ser adjudicadas.

De cara a 2021 se incorporaron una serie de cambios para dar respuesta a las siguientes cuestiones:

- Actualizar el nombre del programa 23110 Servicio para el Derecho a la Vivienda.
- Eliminar las cuantías de ayudas por algunos conceptos que se especificaban en el Programa de 2020 para que sean las bases anuales que lo determinen en función de lo que puedan cambiar de año en año.
- Simplificar la presentación de documentación tanto para la adhesión como para la solicitud de ayuda.
- Matizar y especificar algunas cuestiones mejorando su redacción para evitar que den pie a más de una interpretación.
- Eliminar la parte que hacía referencia a la contratación de una empresa para el mantenimiento de la web que da soporte al Programa,



dado que a partir de 2021 el responsable de este mantenimiento será SILME.

- Se añade el punto 13 del Programa, que hace referencia al cálculo del precio de alquiler ético y que antes era un anexo, además de realizar una revisión para actualizar el sistema de cálculo.

A la vista de los resultados obtenidos en estos años de ejecución del programa se considera necesario poder llevar a cabo la siguiente modificación:

- Ampliar la vigencia del programa por el tiempo necesario para cumplir los compromisos adquiridos con los propietarios y usuarios.

4. Duración del Programa Piloto Alquiler Ético

Dado que contar con el personal consignado en el programa es necesario e imprescindible para poder alcanzar los objetivos, que no se incorporó hasta octubre de 2021, y vista la congelación que sufrió el programa como consecuencia de la crisis sanitaria de la Covid-19, que impidió desplegar completamente su eficacia por la situación excepcional que se vivía, se considera que la duración del Programa Piloto de Alquiler Ético debe prorrogarse por un plazo máximo de 12 meses a contar desde la primera contratación realizada para su ejecución.

5. Tipología de ayudas destinadas a los propietarios de las viviendas

Para incentivar a los propietarios de viviendas a participar en este programa, se ofrecen una batería de ayudas y garantías que se enmarcan en dos líneas de subvención diferenciadas:

Línea 1. Ayudas dirigidas a propietarios que adhieren un inmueble que ya tienen alquilado: Va destinado a los propietarios que ya tienen un inmueble alquilado y que cobran a los inquilinos una renta que se corresponde con la propuesta a través del Programa de Alquiler Ético. Esta línea tiene dos finalidades, por un lado incentivar y reconocer al propietario que ya está actuando dentro de los parámetros del Programa de Alquiler Ético y, por otro lado, conseguir más propietarios que se adhieran a la línea 2 del Programa una vez finalice la relación contractual con el actual inquilino. Las ayudas que pueden solicitar en este caso son:

- Pago del coste del certificado de habitabilidad y del de eficiencia energética hasta el máximo que se establezca en las bases de la convocatoria anual de ayudas, en el supuesto de que el inmueble alquilado no lo tenga y esté en condiciones de obtenerlos.
- Pago de la tasa correspondiente a la tramitación de la cédula de habitabilidad vigente en cada momento, en el supuesto de que el inmueble alquilado no la tenga y esté en condiciones de obtenerla.
- Pago del porcentaje del impuesto de bienes inmuebles (IBI) hasta el máximo que se establezca en las bases de la convocatoria anual de ayudas, mientras dure la adhesión del inmueble al Programa de Alquiler Ético.

Línea 2. Ayudas dirigidas a propietarios de inmuebles vacíos que adhieren un inmueble para que se alquile dentro del programa:

- Pago del coste del certificado de habitabilidad y del de eficiencia energética hasta el máximo que se establezca en las bases de la convocatoria anual de ayudas, en el supuesto de que el inmueble a alquilar dentro del Programa no los tenga y esté en condiciones de obtenerlos.
- Pago de la tasa correspondiente a la tramitación de la cédula de habitabilidad vigente en cada momento, en el supuesto de que el inmueble a alquilar dentro del programa alquiler ético no la tenga y esté en condiciones de obtenerla.
- Pago anual por inversiones realizadas en el inmueble de alquiler que tengan como finalidad mejorar el confort térmico de la vivienda.
- Pago de un seguro del hogar hasta el máximo que se establezca en las bases de la convocatoria anual de ayudas, que incluya la reclamación de daños causados por el inquilino y el impago del alquiler.
- Pago de una ayuda correspondiente a la cuantía que resulte del precio mensual de alquiler ético multiplicado por los meses que el inmueble tarde en ser alquilado por una familia por razón de los trámites que hay que realizar para entrar en el Programa de Alquiler Ético a partir de la fecha formal de adhesión del inmueble dentro del Programa. Esta ayuda será de hasta un máximo de tres mensualidades, siempre que no supere los 1.500€.
- Estudio de los posibles inquilinos para encontrar a la persona/familia más adecuada para cada inmueble, asesoramiento a la hora de elaborar y firmar el contrato y seguimiento periódico para detectar cualquier incidencia que pueda surgir para solucionarla justo en los inicios.
- Apoyo del Programa durante el tiempo que dure el contrato en la medida en que lo necesiten.

6. Requisitos de las viviendas

Las viviendas susceptibles de adherirse al Programa de forma preferente son las siguientes:

- Viviendas alquiladas con una renta de alquiler ético (Línea 1)
- Viviendas vacías y que están en condiciones de ser alquiladas (Línea 2)
- Viviendas destinadas al alquiler de estancias cortas y que quieran destinarlas a alquiler de larga duración.

Además, las viviendas deben cumplir las siguientes condiciones:

- Estar ubicadas, preferentemente, en los núcleos tradicionales de los municipios de Menorca, entendiendo por éstos los definidos en el artículo 45 del Plan Territorial Insular (PTI) vigente y que se detallan a continuación:
 - Artículo 45.1: Maó, Ciutadella, Alaior, Ferreries, Fornells, es Mercadal, Sant Climent, Sant Lluís, es Castell (incluyendo Santa Anna) y es Migjorn Gran.
 - Artículo 45.2: Llucmaçanes, es Murtar, Cala Mesquida, es Grau, Binixíquer, l'Argentina, Son Vitamina, Torret, s'Ullastrar, es Pou Nou, Consell, cala Sant Esteve, Trebalúger, Son Vilar, Sínia Riera, Calescoves, Lloc Nou y lado izquierdo de Santandria.
- Estar ubicadas en otras zonas fuera de los núcleos tradicionales descritos en el punto anterior, siempre que en éstas se permita su uso residencial.
- Tener cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética o estar en condiciones de obtenerlos.
- Estar vacías y en disposición de alquiler de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos o estar alquiladas y cumplir las condiciones establecidas en este programa y en las bases de la convocatoria anual de ayudas.

7. Ventajas para las unidades de convivencia solicitantes de una vivienda en régimen de alquiler

- Precio de alquiler de la vivienda por debajo del precio de mercado.
- Búsqueda de la vivienda apropiada, elaboración y firma del contrato y asesoramiento jurídico y social durante todo el proceso, sin coste para el solicitante.
- Acceso a una vivienda de alquiler pagando una renta mensual que esté entre el 30 y el 40% de sus ingresos.
- Apoyo por ir mejorando en las áreas de su vida que permitan mantener la vivienda y mejorar su situación residencial.
- Seguimiento del cumplimiento de las obligaciones contractuales y mediación en los posibles conflictos que puedan surgir.
- Elaboración del acuerdo de rescisión del contrato, en su caso.
- Información y asesoramiento sobre las ayudas complementarias para el pago del alquiler y otras prestaciones sociales para la vivienda, cuando corresponda, a través del personal del Programa de Alquiler Ético y de la Oficina Insular de Vivienda Social del Consejo Insular de Menorca.

8. Personas beneficiarias del Programa Alquiler Ético como inquilinos

Los usuarios potenciales de las viviendas incluidas en el Programa de Alquiler Ético son las unidades de convivencia que hayan presentado su solicitud en el Consejo Insular de Menorca y que cumplan estas circunstancias:

- Ser una unidad familiar con menores a cargo y unos ingresos que, destinando entre el 30 y el 40 % de éstos, no les permiten acceder a una vivienda del mercado habitual de alquiler.
- Ser personas o unidades familiares formadas por jóvenes (de entre 18 y 35 años) que tengan unos ingresos que, destinando entre el 30 y el 40 % de éstos, no les permiten acceder a una vivienda del mercado habitual de alquiler y que conviven con su unidad familiar de origen por no poder independizarse o bien están en otras situaciones que impiden el inicio de un proceso de vida independiente (pisos compartidos, viviendas inadecuadas, etc.)
- No pueden ser beneficiarias del programa las personas o unidades familiares que, después de una valoración profesional, se considere que necesitan otro tipo de recurso residencial con una intervención familiar más especializada.

9. Obligaciones

9.1. Obligaciones del inquilino adherido al Programa de Alquiler Ético

- No ser propietario de ningún inmueble destinado a uso residencial o ser propietario de un inmueble que por causas justificadas no puede ser utilizado como vivienda residencial por sí mismo. En este caso debe presentarse la documentación que lo justifique.
- No ser adjudicatario de una vivienda pública.
- Estar inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial del IBAVI, siempre que cumplan los requisitos para ser beneficiarios de este tipo de vivienda de protección oficial.
- Estar empadronado en cualquier municipio de Menorca con una antigüedad mínima de 1 año.
- No haber rechazado otras alternativas de vivienda propuestas por Servicios Sociales Comunitarios Básicos u otras entidades.
- Permitir que el personal técnico del Programa realice un estudio de sus características socioeconómicas para determinar el inmueble más adecuado para ellos con garantías de durabilidad en el tiempo.
- Comprometerse a acceder a recibir asesoramiento e información por parte del personal técnico del Programa y de la Oficina Insular de Vivienda sobre aquellas cuestiones que se considere que pueden ser interesantes para mantener la relación contractual entre ambas partes de forma satisfactoria: organización de la economía familiar, eficiencia energética, mantenimiento del hogar, relaciones vecinales, etc.
- Si procede, comprometerse a atender a los requerimientos que se realicen desde el personal técnico del Programa, desde la Oficina



Insular de Vivienda y desde los Servicios Sociales Comunitarios Básicos de los ayuntamientos (SSCB), así como de seguir un itinerario personalizado de inserción consensuado con el profesional de referencia del Programa y en coordinación y colaboración con los SSCB y otras entidades implicadas.

9.2. Obligaciones de los propietarios

Estar adheridos al Programa de Alquiler Ético. Esta adhesión se hace una única vez, de forma que el propietario está adherido al Programa mientras no manifieste formalmente que desea dejar de formar parte o para que el CIM deje de gestionar el programa.

En caso de que un propietario adherido quiera incorporar más viviendas en el Programa sólo será necesario presentar la documentación especificada en el punto 11.1 para cada vivienda que quiera incorporar, mediante una solicitud genérica al CIM.

En el caso de los propietarios que son beneficiarios de las ayudas anuales que se especifican a continuación, éstas quedan obligadas a estar adheridas al Programa hasta que acabe el periodo para el que ha recibido la ayuda. En caso contrario tendrán que devolver la parte del importe de la ayuda correspondiente a los meses que queden para finalizar el periodo que abarca la convocatoria a la que se han presentado.

Línea 1. Ayudas dirigidas a propietarios que adhieran un inmueble que ya tienen alquilado:

- Permitir que el personal responsable de la gestión del Programa de Alquiler Ético realice una valoración del inmueble, de sus características, y establezca el precio de alquiler ético, que debe coincidir con el precio de alquiler que el propietario tiene ya establecido. Si éste es superior a lo que se valora desde el Programa, el propietario no tendrá derecho a recibir las ayudas salvo que modifique la renta mensual para adaptarla al precio valorado como alquiler ético.
- Autorizar, si procede, a añadir un anexo al contrato actual de alquiler vigente en el que se incluyan las modificaciones pertinentes para cumplir los requisitos y obligaciones del Programa y tener derecho posteriormente a las ayudas especificadas en la convocatoria establecida anualmente al efecto.
- Una vez la vivienda arrendada quede vacía, permitir que el personal responsable de la gestión del programa asigne el inmueble a la persona o unidad familiar que considere más idónea de entre las que tiene adheridas al programa como solicitantes de vivienda. A partir de ese momento el propietario podrá ser beneficiario de las ayudas establecidas en la línea 2.

Línea 2. Ayudas dirigidas a propietarios que adhieren un inmueble para que se alquile dentro del programa:

- Poner el inmueble que se desea adherir al Programa a un precio mensual de alquiler considerado como alquiler ético. Para calcular este importe se ha partido de la premisa de que una persona no debería destinar más del 30% de sus ingresos mensuales al pago de la vivienda, a fin de disponer de suficientes ahorros para cubrir otros aspectos vitales de la persona, como la alimentación, la vestimenta o la educación. Al final de este documento se adjunta el documento elaborado por el OBSAM en el que se detallan los criterios que se han tenido en cuenta y la fórmula para calcular el precio de alquiler ético en cada caso.
- Hacer el contrato de alquiler, cuya duración será el mínimo legal obligatorio por la propiedad más las prórrogas previstas en la LAU en cada momento. Sin embargo, las ventajas del Programa Piloto de Alquiler Ético, tanto para propietarios como para inquilinos, se garantizarán mientras el programa esté vigente.
- Hacerse cargo del pago de las cuotas de la comunidad de propietarios.
- La vivienda objeto de inclusión dentro del programa de alquiler ético debe tener las condiciones necesarias para poder ser habitable de forma inmediata y debe contar con una serie de características como:
 - Agua corriente fría y caliente.
 - Estar de alta y con un contador individual de los suministros básicos como agua y electricidad.
 - Tener el mobiliario y los electrodomésticos básicos de cocina.
 - Tener una ventilación adecuada según la normativa básica de habitabilidad.
 - Tener cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética o estar en condiciones de obtenerlos.

10. Metodología individual y grupal

Para acceder al Programa de Alquiler Ético, tanto en el caso de ser propietario de un inmueble como si se trata de una persona o unidad familiar que desea acceder a una vivienda de alquiler, pueden dirigirse al personal técnico del Programa de forma telefónica o presencial para recibir información detallada del funcionamiento del Programa. También pueden dirigirse a la Oficina Insular de Vivienda o al Servicio por el Derecho a la Vivienda del Consejo Insular de Menorca, así como a cualquier servicio o entidad de carácter social o que trabaje en el ámbito de la vivienda social, para recibir información del Programa y de cómo acceder. Por último, también se puede acceder al programa a través de la aplicación informática que se ha creado específicamente como soporte tecnológico.

Una vez hecha formalmente la solicitud de información se les dará cita con el personal técnico del Programa, que les informará de cómo funciona el programa y de qué trámites deben realizarse para adherirse, tanto si es trata de una persona propietaria de una vivienda como de una persona o unidad familiar que desea acceder a una vivienda de alquiler ético.



Una vez presentada la solicitud de adhesión, después de que se haya comprobado que se cumplen los requisitos para formar parte del programa, comienza un trabajo de acogida que se describe de forma resumida a continuación:

10.1. Con la propiedad del inmueble

- Acogida y visita del inmueble

Explicación detallada de las características del Programa, de las ventajas que puede tener si adhiere su vivienda al Programa de Alquiler Ético y visita del inmueble para valorar el estado, características, distribución y capacidad, localización, etc. También se revisará la documentación técnica y que tiene toda la documentación en regla para permitir la entrada de inquilinos, en caso de que todavía no tenga.

- Inventario

Se realizará un dossier de fotos para tener documentados tanto el estado del inmueble como los muebles y otros objetos de los que conste. Este dossier formará parte del inventario del inmueble que se adjuntará a la firma del contrato, en su caso.

- Apoyo y acompañamiento durante el proceso

En caso de que el inmueble no tenga ningún inquilino, una vez acordado el precio de alquiler se hará una tarea de búsqueda de la persona/familia más adecuada para ocupar el inmueble, se le asesorará en la elaboración del contrato de alquiler, se trabajará con ambas partes para asegurar que conocen tanto los derechos como las obligaciones contractuales y se hará un seguimiento para prevenir situaciones conflictivas, actuando cuando sea necesario para mediar y evitar que se convierta en un conflicto irresoluble.

10.2. Con el/la futuro/a inquilino/a

Todas las personas y unidades familiares destinatarias a acceder a una vivienda dentro del programa de alquiler ético deben pasar por un proceso de acompañamiento por parte de los técnicos del programa. Este proceso incluye una serie de intervenciones que se realizarán con mayor o menor profundidad según las características y circunstancias concretas que presenten.

A continuación se enumeran de forma resumida las diferentes partes del proceso de acompañamiento:

- Acogida y visita a domicilio

Se considera indispensable en este tipo de programas favorecer el establecimiento de una relación estable, que se desarrolla a partir del primer contacto y que necesita tiempo, espacios y formas de comunicación que lo hagan posible. Encontrar espacios para conocer a todos los miembros de la familia y tener una visión integral de su situación favorecen este proceso de acogida.

- Diagnóstico

Ayuda a entender la realidad multicausal de las situaciones de las personas que participan en el programa. El genograma y el mapa de red nos ayudarán a realizar el diagnóstico social a definir, en su caso, la intervención a realizar.

- Diseño de la intervención

A partir del diagnóstico, se fijarán los objetivos de la intervención a desarrollar por parte del responsable técnico del programa, siempre en coordinación y colaboración y con la persona/familia, que es la principal protagonista de su propio cambio.

- Proceso de acompañamiento social

Se trabaja a partir de la petición y premisa de la persona/familia ofreciendo una propuesta de relación de ayuda que promueva el empoderamiento y el cambio, utilizando herramientas y técnicas orientadas a generar nuevas pautas de autoconocimiento o reflexión.

- Participación en espacios grupales

La intervención grupal se convierte en una herramienta complementaria a la intervención individual/familiar que permite crear espacios de reflexión conjunta y que tienen un contenido formativo y socioeducativo.

- Mediación residencial

Durante el proceso previo y posterior a la incorporación de una persona/familia en una vivienda del Programa de Alquiler Ético, se llevará un proceso de mediación en la medida que sea necesario, partiendo de las siguientes premisas:



- El conflicto como una oportunidad de crecimiento.
- La importancia de la cultura del pacto.
- Generar espacios de comunicación para la promoción de la convivencia.
- Mejora de la relación y la comunicación.
- Cierre de la intervención

Puede darse porque se hayan alcanzado los objetivos planteados o porque la persona/familia no quiera o no pueda seguir el ritmo del proceso. En el primer caso, el descuelgue será gradual y facilitará la independencia de la persona o familia, y en el segundo caso se tendrá que estudiar el replanteamiento del plan de intervención pactado o la derivación a otro servicio o recurso más adecuado a la situación de la persona/familia.

11. Solicitudes y documentación necesaria para adherirse al programa

11.1. Propietarios de inmuebles (ambas líneas)

- Solicitud de adhesión (anexo I).
- Nota registral informativa del registro de la propiedad con una antigüedad máxima de un mes.
- Certificado de eficiencia energética del inmueble o, en caso de no tenerlo, declaración responsable en la que se comprometa a solicitarlo antes de formalizar el contrato de alquiler. Esta declaración puede realizarse cumplimentando el apartado correspondiente en la solicitud.
- Certificado de habitabilidad del inmueble o, en caso de no tenerlo o que esté caducado, declaración responsable en la que se comprometa a solicitarlo antes de la formalización del contrato. Esta declaración puede realizarse cumplimentando el apartado correspondiente en la solicitud.
- Copia del contrato de alquiler vigente (en el caso de inmuebles ya alquilados).

11.2. Inquilinos

- Solicitud de adhesión (anexo I).
- Copia del DNI de la persona solicitante.
- Copia del documento que acredite la vida laboral de todos los miembros de la unidad familiar en edad laboral.
- Copia de las tres últimas nóminas o declaración jurada de los ingresos mensuales de la unidad familiar.
- Copia de la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas o declaración de estar exento de presentarla.
- En caso de tratarse de una unidad familiar presentar copia del libro de familia o documento equivalente.

12. Recursos necesarios para llevar a cabo el Programa Alquiler Ético

12.1. Recursos humanos

Para llevar a cabo este programa se cuenta con dos profesionales.

- Una persona diplomada o graduada en Trabajo Social, con una jornada semanal de 20 horas, que tiene las funciones siguientes:

- Coordinación interna y externa de la marcha del Programa, siempre siguiendo las directrices del programa marcadas por la coordinadora del Servicio de Vivienda Social del CIM.
- Mecanización de los documentos necesarios para el desarrollo del Programa.
- Información personal o telefónica sobre el Programa.
- Recepción y registro de las solicitudes de demanda de vivienda y seguimiento de éstas.
- Valoración de la documentación de los solicitantes, ordenarla y archivarla.
- Valoración de la situación de las personas o familias que desean acceder a una vivienda de alquiler del programa.
- Selección de las personas inquilinas según los criterios del Programa y los pisos disponibles.
- Acompañamiento a las personas inquilinas utilizando la metodología descrita en el punto 9 de este documento en coordinación con el resto de profesionales del programa y de los demás servicios y entidades que trabajan en este ámbito. Este acompañamiento puede incluir, entre otros:
 - Apoyo a la incorporación de la familia al nuevo barrio/comunidad: empadronamiento, centros de salud, servicios sociales, actividades extraescolares, etc.
 - Derivación a servicios de orientación laboral y de formación para la búsqueda o mejora de trabajo.



- Derivación y acompañamiento a servicios especializados según las necesidades presentadas por las familias.
 - Apoyo en la tramitación de diversas ayudas como estrategia para reducir gastos en diferentes conceptos como alimentación, becas, vivienda, etc.
 - Escucha y soporte emocional.
 - Apoyo a la organización y planificación de la economía familiar. Uso responsable de los suministros de electricidad, gas, agua, reciclaje de residuos.
 - Aprendizaje en el mantenimiento óptimo de la vivienda.
 - Realización de talleres grupales formativos sobre cuestiones relacionadas con la vivienda.
- Intermediación con las personas propietarias, comunidades de vecinos, empresas suministradoras, compañías de seguros, etc.
- Una persona diplomada o graduada en Educación Social, con una jornada semanal de 20 horas, que tiene las siguientes funciones:
- Difusión del programa y búsqueda de futuros inmuebles a incluir en el Programa, realizando una tarea de captación de propietarios mediante las siguientes acciones:
 - Estudio de las zonas prioritarias de actuación e identificación de viviendas susceptibles de integrarse en el Programa de acuerdo con los estudios realizados hasta el momento.
 - Diseño de planes de acción para la captación de viviendas en el municipio.
 - Búsqueda activa de vivienda mediante diversas técnicas: puerta fría, buzón, mailing, webs especializadas, etc.
 - Información personal o telefónica sobre el Programa.
 - Atención a los propietarios y valoración del cumplimiento de los requisitos para formar parte del programa.
 - Asesoramiento a los propietarios de los aspectos jurídicos, técnicos y fiscales que implica alquilar una vivienda.
 - Valoración de la documentación de los solicitantes, ordenarla, archivarla y puesta al día de los datos de las viviendas y propietarios en un registro informático.
 - Visita a las viviendas, valoración de su estado para el alquiler y establecimiento del precio de alquiler en función de los criterios del Programa.
 - Realización de valoraciones, visitas e inventarios de las viviendas que se encuentran en el Programa.
 - Gestionar la puesta a punto y el equipamiento de las viviendas que se integren dentro del programa, si procede, en función de lo que establece el mismo programa, en colaboración con el propietario.
 - Acompañamiento en la firma del contrato de alquiler.
 - Gestionar el cambio de titularidad de los contratos de suministro de agua y electricidad de la vivienda alquilada.
 - Intermediación con las personas propietarias, comunidades de vecinos, empresas suministradoras, compañías de seguros, etc.

Además de este personal, la coordinadora del Servicio para el Derecho a la Vivienda del CIM lleva a cabo la coordinación interna de este equipo con el personal de la Oficina Insular de Vivienda en relación con las tareas y funciones de asesoramiento y soporte que ya realiza esta oficina en todo lo que puede ser útil en el Programa para optimizar los recursos destinados.

El Servicio para el Derecho a la Vivienda del CIM cuenta también con la figura de una auxiliar administrativa que apoya al personal contratado para llevar a cabo el Programa en todo aquello que entre en las funciones propias de su puesto de trabajo.

12.2. Recursos tecnológicos y metodológicos

- El Consejo Insular de Menorca encomendó al Grupo de Investigación sobre Sostenibilidad y Territorio (GIST) del Departamento de Geografía de la UIB un estudio para analizar los desahucios de alquiler en la isla de Menorca durante el período que va de 2003 a 2017, cuyos resultados se presentaron el 10 de septiembre de 2018.
- Además, también encargó al Observatorio Socioambiental de Menorca (OBSAM) del Institut Menorquí d'Estudis (IME) la realización de un estudio sobre la vivienda vacía y de uso parcial en los diferentes municipios de Menorca, que estableciera una tipología de usos de las viviendas a partir del consumo de agua. Este estudio se va realizando por fases desde 2017 y se van presentando los resultados anuales en las jornadas de Vivienda y en la Mesa por el Derecho a la Vivienda de Menorca.
- A raíz de este estudio sobre viviendas vacías se ha visto la necesidad de realizar un trabajo de campo para afinar más la situación en la que se encuentran estas viviendas y saber si se podrían destinar al Programa de Alquiler Ético o si necesitan primero una serie de reformas. El primer municipio donde se ha realizado este trabajo de campo ha sido Maó, concretamente en el núcleo histórico, y se espera ir ampliando las zonas o municipios a lo largo de los años.
- Por último, cabe señalar que el CIM cuenta con una herramienta tecnológica llamada «calculadora ética» que permite mejorar la eficiencia del mercado de alquiler de inmuebles, dotando al CIM de mecanismos eficientes y efectivos para favorecer la vivienda de larga duración en colectivos en situación de vulnerabilidad y dificultades para acceder a una vivienda de alquiler de larga duración a través del mercado libre. Esta herramienta da soporte al Programa.



12.3. Recursos económicos

Por un lado debemos tener en cuenta las ayudas que recibirá cada propietario que adhiera una vivienda al programa de alquiler ético, en función de la línea de ayudas a las que opte:

Línea 1. Ayudas dirigidas a propietarios que adhieran un inmueble que ya tienen alquilado

- Pago del certificado de eficiencia energética (CEE) y del de habitabilidad, en su caso. Se ha calculado una media de 250€ por vivienda.
- Pago de la tasa correspondiente a la tramitación de la cédula de habitabilidad. Se ha calculado una media de 25€ por vivienda.
- Pago anual del porcentaje del impuesto de bienes inmuebles (IBI) establecido en las bases de la convocatoria de las ayudas en cada momento. Se ha calculado una media de 315€ anuales por vivienda.

Haciendo una previsión de 15-20 inmuebles adheridos anualmente al Programa de Alquiler Ético en esta línea de ayudas, teniendo en cuenta que no todos los beneficiarios tendrán una ayuda de la cuantía máxima posible, el coste anual sería de 8.850€.

Línea 2. Ayudas dirigidas a propietarios que adhieren un inmueble para que se alquile dentro del programa

- Pago del certificado de eficiencia energética (CEE) y del de habitabilidad, en su caso. Se ha calculado una media de 250€ por vivienda.
- Pago de la tasa correspondiente a la tramitación de la cédula de habitabilidad. Se ha calculado una media de 25€ por vivienda.
- Pago anual por inversiones realizadas en el inmueble de alquiler que tengan como finalidad mejorar el confort térmico de la vivienda. Se ha calculado una media de 1.150 € por vivienda.
- Pago de un seguro del hogar, se ha calculado una media de 600€ anuales por cada vivienda.
- Pago de una ayuda correspondiente a la cuantía que resulte del precio mensual de alquiler ético multiplicado por los meses que el inmueble tarde en ser alquilado por una familia por razón de los trámites que hay que realizar para entrar en el Programa de Alquiler Ético, hasta un máximo de tres mensualidades y siempre que no se superen los 1.500€.

Haciendo una previsión de 8-10 inmuebles adheridos anualmente al Programa de Alquiler Ético en esta línea de ayudas, teniendo en cuenta que no todos los beneficiarios tendrán una ayuda de la cuantía máxima posible, el coste anual sería de 28.272€.

Por otra parte se debe calcular el coste del personal contratado para llevar a cabo el programa. Durante los próximos 12 meses el personal adscrito a este programa será interno del Consejo Insular de Menorca, y una vez transcurrido este tiempo, el contratista adjudicatario de la Oficina Insular de la Vivienda de Menorca tendrá que asumir el programa, a excepción de la concesión de las ayudas, que se realizará con personal adscrito al Servicio por el Derecho a la Vivienda y Agenda Urbana de Menorca.

En este espacio temporal se podrán valorar los resultados y decidir si ésta es la modalidad más adecuada o si se debe continuar con una contratación externa a partir del estudio de los resultados y de los indicadores de impacto que obtendremos gracias a los estudios realizados anteriormente.

Por tanto, el presupuesto anual sería el siguiente:

Capítulo I:	1 trabajador social a 20 horas semanales:	16.174,68 €
	1 educador social a 20 horas semanales:	16.174,68 €
	Seguridad Social:	10.285,72 €
Capítulo II:	Línea 1 de ayudas:	8.850,00 €
	Línea 2 de ayudas:	28.200,00 €
	TOTAL:	80.885,08 €

Dado que el mercado de la vivienda y la capacidad económica de la población objeto del programa son realidades cambiantes, los importes establecidos en la misma se podrán modificar para adecuarse a las necesidades. En referencia al precio del alquiler ético, su adaptación estará ligada a los datos facilitados anualmente por el Observatorio Socioambiental de Menorca (OBSAM), según acuerdos de trabajo contraídos con ellos. Todas las modificaciones que se lleven a cabo en este sentido se regularán en las bases y convocatoria anual de las ayudas.

13. Propuesta de precio de Alquiler Ético

A raíz de la colaboración del Observatorio Socioambiental de Menorca (OBSAM), se presenta un estudio para determinar cuál sería el precio

de alquiler ético de cada piso adherido al Programa y de qué manera se calcula éste teniendo en cuenta varios aspectos.

La propuesta de precio de alquiler ético parte de la premisa de que una persona no debería destinar más del 30% de sus ingresos al pago de la vivienda, a fin de disponer de suficientes ahorros para cubrir otros aspectos vitales de la persona, como los suministros del hogar, la alimentación, la vestimenta o la educación.

Para realizar el cálculo del precio, se tiene en cuenta el salario mínimo interprofesional (SMI) bruto anual, que para el año 2022 es de 14.000 €. Los motivos que llevan a utilizar este criterio son principalmente dos:

- Por un lado, al considerar que la población que tiene un trabajo todo el año a jornada completa debe poder acceder de forma asequible a la vivienda en el mercado privado, sin la necesidad de ayuda por parte de las administraciones públicas. La AMI marca el mínimo que debe cobrar un trabajador a jornada completa, por lo que se considera una referencia oportuna a la hora de fijar unos precios de alquiler lo más éticos posibles.
- Por otra parte, por la facilidad de actualizar el dato anualmente, según acuerde el Gobierno de España en el Boletín Oficial del Estado.

El resultado es que una persona con el salario mínimo interprofesional debería destinar un máximo mensual de 350€ a la vivienda. Este coste se aplica en viviendas de 70 m², partiendo de la premisa de que una persona debería poder vivir sola. El hecho de escoger esta superficie se debe a dos factores:

- El mínimo de habitabilidad de una vivienda según normativa existente, que es de 30 m².
- La superficie de las viviendas principales actualmente existentes. Sólo el 2% de las viviendas principales en Menorca, según el censo de 2011, tienen menos de 46 m², y el 22% hasta los 75 m². Con el fin de aproximarnos a la realidad del parque de viviendas existentes, se ha elegido esta superficie como referencia.

A partir del precio por metro cuadrado obtenido (5 €/m²), éste va disminuyendo o aumentando progresivamente según la superficie de la vivienda. Asimismo, se han creado algunos coeficientes de corrección a la hora de terminar de fijar el precio, teniendo en cuenta cada tipo de vivienda. Para establecer estos coeficientes se ha basado en la metodología aplicada por la Agencia de la Vivienda de Cataluña para elaborar el Índice de Precios del Alquiler. Los aspectos que se han tenido en cuenta son:

- El número de habitaciones según la superficie: Una vivienda con una superficie inferior a 70 m² con una o dos habitaciones, se mantiene la puntuación; si con la misma superficie tiene tres o más habitaciones, se penaliza con un 3% factor corrector del 0,97; si la superficie es entre 71 y 100 m² y tiene sólo una habitación, se penaliza con un 3% -coeficiente corrector de 0,97-; si con la misma superficie tiene dos o más habitaciones, se mantendrá la puntuación; si la superficie es superior a 101 m² y tiene sólo una habitación, se penaliza con un 5% -coeficiente corrector de 0,95-; si con la misma superficie tiene dos habitaciones, se penaliza con un 3% -coeficiente corrector de 0,97-, y si tiene 3 o más habitaciones, se mantiene la puntuación.
- La antigüedad: Se penaliza con un 5% -coeficiente corrector 0,95- si es antes de 1970 (que es el caso de los 33% de las viviendas principales según el censo de 2011), y se mantiene la puntuación a partir de este año. Se considera que una mayor antigüedad puede causar mayores gastos de mantenimiento.
- El estado de conservación: Se mantiene la puntuación si está en buenas condiciones y se penaliza con un 5% -coeficiente corrector 0,95- si se encuentra en una situación regular que haga necesario pintar, arreglar puertas, etc. En caso de que se encuentre en mal estado, es decir, que necesite de reformas estructurales o con un coste elevado, se considera que debe entrar dentro de la negociación con la persona propietaria.
- El equipamiento: Si se encuentra completamente vacío (sólo con el equipamiento básico de horno, fogones, y termo) se penaliza con un 5% -coeficiente corrector de 0,95-; si además existe el equipamiento básico de electrodomésticos grandes (nevera y lavadora), no se aplica coeficiente corrector; y si se encuentra totalmente equipado y amueblado, se incrementa en un 2% -coeficiente corrector 1,05-. Se considera que un equipamiento básico es el óptimo para la mayoría, puesto que son los gastos más importantes y difícilmente trasladables si se decide cambiar de residencia.
- La certificación energética: Si es A o B se incrementa con un 5% -coeficiente corrector 1,05-, ya que se premian las viviendas con buen aislamiento por el ahorro que supondría de energía; si es C, E, se mantiene la puntuación, y si es F o G se penaliza con un 5% -coeficiente corrector de 0,95-, ya que se penalizan las viviendas más ineficientes energéticamente.
- El municipio: Se mantiene la puntuación en Maó y Ciutadella y se rebaja con un 5% en el resto de municipios —coeficiente corrector 0,95—. La reducción en estos municipios pretende compensar los desplazamientos que deben realizar tanto en Maó como en Ciutadella por la ubicación de determinados servicios y equipamientos públicos y privados (sede administrativa del Consejo Insular de Menorca, hospital, teatro, cine, etc.).

Lo que se pretende es poder calcular un precio justo y asequible al que pueda llegar la mayoría de la población de Menorca, ajustando los precios de mercado con los factores correctores anteriores y teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente.

Por todo ello se han añadido dos factores correctoras más para conseguir un precio mínimo y un precio máximo de alquiler a partir del cual



ya no varíe sea cual sea el número de m2 de la vivienda:

Precio mínimo de alquiler ético: 350 €, que es el precio máximo que corresponde a un piso de 70 m2 aplicando los cálculos anteriores y que, como se ha comentado, son las dimensiones óptimas para que viva una persona sola.

Precio máximo de alquiler ético: 650 €, que es el precio máximo que corresponde a un piso de 110 m2 aplicando los cálculos anteriores y que se considera que es una vivienda con unas dimensiones óptimas para albergar a la mayoría de las familias que atiende el Programa.

Finalmente, se han traspasado todos estos criterios a una hoja de cálculo y se han aplicado las fórmulas necesarias para poder calcular el precio de alquiler ético de cada inmueble atendiendo a sus características concretas.

Dado que el mercado de la vivienda y la capacidad económica de la población objeto del programa son realidades cambiantes, los importes establecidos en este programa podrán modificarse para adecuarse a sus necesidades.

Maó, 28 de marzo de 2022

Por delegación de la presidenta,
El secretario del Consejo Ejecutivo

Octavi Pons Castejón
(Decreto 427/2019, de 11 de julio) (BOIB núm. 97 de 16-7-2019)

