



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y REHABILITACIÓN INTEGRAL DE BARRIO

11563

Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Palma, por el cual se aprueba la adecuación de las rentas municipales que gestiona el PMHRIBA

Adecuación de las rentas de las viviendas municipales que gestiona el Patronat Municipal de l'Habitatge i de Rehabilitació Integral de Barris (PMHRIBA)

El Pleno del Ayuntamiento de Palma en sesión de día 27 de septiembre de 2018 aprobó el acuerdo que se transcribe a continuación:

Primero.- Las viviendas, de carácter social, que gestiona el Patronat, se adjudicarán de acuerdo con los requisitos y criterios que vengan determinados por las bases de cada procedimiento o condiciones de adjudicación que sean de aplicación, y en caso de que no se especifique, se aplicará el siguiente:

- Los ingresos máximos ponderados anuales de los adjudicatarios no podrán superar 2,5 veces el IPREM, sin perjuicio del que se determina por los actuales ocupantes en su punto Tercero del presente acuerdo.
- En cualquier caso, en el momento de la firma del contrato de alquiler, se deberá acreditar la existencia de una fuente regular de ingresos, con una duración prevista mínima de al menos 6 meses. Los ingresos mínimos ponderados anuales serán de un mínimo de 0,5 veces el IPREM. Tendrán la consideración de ingresos futuros, el encontrarse pendiente de recibir los citados ingresos de forma inminente y que estos puedan ser acreditados documentalmente. En caso de trabajadores fijos discontinuos, el cálculo de los ingresos se realizará calculando la media de los ingresos estimados.
- Para calcular los ingresos ponderados anuales, se computarán los rendimientos de trabajo y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas, prestaciones de paro, pensiones o subsidios, pensiones compensatorias que se reciban de ex-cónyuge, intereses y rentas, y cualquiera otro ingreso declarado. Por el cálculo se tomará como referencia los ingresos estimados anuales totales de todos los miembros de la unidad de convivencia que estén alojados o tengan que estar en la vivienda, sean familiares o no. Se computarán los ingresos estimados del ejercicio económico correspondiente en que se valoren, que se pondrá en relación con los percibidos por el ejercicio económico inmediatamente anterior, atendiendo en la Declaración de la Renta correspondiente al ejercicio económico inmediatamente anterior a la fecha de valoración, con periodo de declaración vencido, si se hubiera presentado. En caso de no tener obligación de presentar dicha declaración, además de la constancia de esta circunstancia, se aportará una declaración jurada de los ingresos anuales con indicación de su procedencia, con la documentación acreditativa de que se disponga.

A efectos de calcular los ingresos anuales ponderados estimados se seguirá la siguiente regla:

$$I = (R+B) \times N$$

Donde:

I = Ingresos Ponderados.

R = Ingresos estimados durante la anualidad en que se valoren. En caso de que la situación laboral sea estable, o se perciba pensión, y se haya presentado declaración de IRPF se tendrá en cuenta la Parte General Base Imponible (Casilla 507 Declaración Renta) y/u otros ingresos que se perciban.

B = Rentas Exentas (Casilla 529 Declaración de la Renta) y/u otros ingresos que se perciban.

N = Coeficiente de ponderación relativo al número de miembros de la unidad familiar.

1 o 2 miembros = N= 1,00

3 miembros = N= 0,95

4 miembros = N= 0,90

5 y 6 miembros = N= 0,85

Más de 6 miembros = N= 0,80

A estos efectos se entenderá como unidad de convivencia el grupo de personas físicas que, con independencia de la existencia o no de relación de parentesco, habiten o tengan intención de convivir en la misma vivienda.

Segundo.- La renta máxima de las viviendas se fija en 4,5€/m². de superficie útil. Se computará una superficie útil máxima de vivienda de 90m², con independencia de que sea superior. La revalorización de los precios se fijará al contrato como potestad de la administración de



acuerdo con el índice de garantía de competitividad –IGC–, pero sólo se aplicará cuando así lo considere y lo acuerde el Consejo Rector del Patronat. A las viviendas que mantengan la calificación de vivienda de protección oficial se le aplicará el precio máximo que determine la normativa que le sea de aplicación, si fuera inferior al máximo que se fija al presente acuerdo.

Tercero.- Adecuación de la renta variable en atención a la capacidad económica: La renta a satisfacer por los inquilinos será la que, sin ser inferior al 107€/mes, resulte de aplicar al precio máximo que corresponda a cada vivienda, un coeficiente corrector para que la carga que supone la renta efectiva a satisfacer en relación a los ingresos de la unidad de convivencia no supere los siguientes porcentajes:

- a) el 20% de los ingresos estimados ponderados anuales de la unidad de convivencia, por aquellas unidades con ingresos ponderados inferiores a 2 IPREM.
- b) el 25% de los ingresos estimados ponderados anuales de la unidad de convivencia, por aquellas unidades con ingresos ponderados iguales o superiores a 2 IPREM e inferiores a 2,5 IPREM.
- c) el 30% de los ingresos estimados ponderados anuales de la unidad de convivencia, por los casos excepcionales de ocupantes actuales con ingresos ponderados iguales o superiores a 2,5 IPREM, .

Para la aplicación del coeficiente corrector, con el límite establecido, los arrendatarios tendrán que aportar, previamente a la firma del contrato y anualmente, durante el mes de octubre de cada año, o el mes que determine el Consejo Rector, la documentación acreditativa de los ingresos totales de las personas residentes a la vivienda adjudicada. En el mismo plazo tendrán que aportar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos que se exijan para acceder a una vivienda social municipal, y/o autorizar al Patronat para consultar estos datos si figuran a otras administraciones. El Patronat determinará la documentación mínima a aportar. La nueva renta a aplicar, si fuera el caso, se aplicará a partir del mes de enero de cada año.

El coeficiente corrector se mantendrá sin variación por aquellas unidades de convivencia con ingresos iguales o inferiores al 0,8 IPREM si la variación de los ingresos no supera en más o en menos un 5% de los ingresos computados en el momento de la determinación del coeficiente corrector.

Se podrá solicitar la revisión del coeficiente corrector de forma extraordinaria en cualquier momento durante el año, por una sola vez, con el fin de ajustar el coeficiente aplicable en casos de incremento o disminución sustancial de ingresos, o situaciones familiares o personales especiales que afecten a la carga de la renta a satisfacer, el que tendrá que ir informado por los trabajadores sociales del Patronat. Igualmente, los trabajadores sociales del Patronat podrán informar la revisión cuando así lo consideren y existan las razones anteriormente dichas para justificar la revisión. Se entenderá que el incremento o disminución de ingresos es sustancial si supone al menos una variación en cómputo anual del 25% de los ingresos e implique una variación de la renta efectiva a abonar de un mínimo del 20%.

Se podrá dejar de aplicar dicho coeficiente corrector cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

- *Mal uso de la vivienda o de las zonas comunes del edificio.
- *Demora en el pago de alquiler y/u otros gastos que corresponden al arrendatario.
- *Informe desfavorable, debidamente justificado, de los servicios sociales del Patronat. Se fundamentará con indicios de mayor capacidad económica de la declarada, en el incumplimiento del contrato social, en el comportamiento inadecuado o molesto en relación a los vecindarios del edificio o de la barriada, o cualquier otro que suponga una alteración de la convivencia a la vivienda o su entorno.
- *La no acreditación de los ingresos familiares obtenidos cuando sea requerido por el Patronat, o en el mes de febrero de cada año. En este caso se presumirá que no procede la aplicación del coeficiente.
- *La no comunicación al Patronat del incremento de ingresos de la unidad de convivencia en más de un 25%.
- *El incumplimiento del contrato social.

Se determinará anualmente, teniendo en cuenta los gastos comunitarios estimados teniendo en cuenta las habidas en la anualidad anterior, la cuota a satisfacer mensualmente en concepto de gastos generales, quedando como gasto asimilado a la renta.

Cuarto.- Aplicación del presente acuerdo y periodo transitorio para contratos de alquiler vigentes en la fecha de aprobación del presente acuerdo: A los contratos que se firmen a partir de la aprobación del presente acuerdo se les aplicará el que aquí se determina a partir de la firma del contrato. El Patronat llevará a cabo el proceso de adaptación de los contratos vigentes o en prórroga, progresivamente, atendiendo a las cláusulas de los mismos, con el objeto de que, en la medida que sea posible, se adapten al sistema de fijación de rentas previsto en el presente acuerdo.

Para los inquilinos que se encuentren en una situación de vulnerabilidad que les haya provocado la imposibilidad de estar al corriente de pago de las rentas según el sistema aplicado anteriormente, o el precio fijado hasta ahora les resulta una grave carga económica, se les podrá aplicar retroactivamente el sistema de precios del presente acuerdo, acordando lo que proceda para facilitarle el cumplimiento de sus obligaciones en la forma que se considere más adecuada por los trabajadores sociales del Patronato. A tal efecto, se estudiará de manera individualizada cada caso, para adaptar las rentas pendientes a la situación económica de los inquilinos.





Los actuales ocupantes, los ingresos de los cuales superen el límite máximo de ingresos fijados, podrán continuar en la vivienda siempre que haya razones de carácter social, acreditadas documentalmente y con el correspondiente informe social, que recomienden su mantenimiento a la vivienda. En caso contrario, se les concederá el plazo máximo de un año para desalojar la vivienda. A tal efecto, se podrá tener en cuenta la convivencia en la vivienda de hijos menores de 25 años perceptores de rentas de trabajo, existencia de personas con discapacidad, afectados por violencia de género o víctimas de terrorismo, así como otras circunstancias de vulnerabilidad social.

Para el mantenimiento de los inquilinos en la vivienda adjudicada, tendrán que cumplir los límites de ingresos exigidos para acceder a una vivienda social municipal, que se comprobará cada año durante el mes que se fije para la aportación de documentación con el objeto de fijación de las rentas, o cuando sean requeridos para aportar dicha documentación. Los contratos se sujetarán a la normativa de arrendamientos urbanos vigente en la fecha de celebración de contrato.

En los casos en que la adjudicación se realice en cumplimiento de la obligación legal de realojo o regreso, los ingresos máximos se determinarán por la normativa que sea de aplicación, sin perjuicio de que, transcurrido el plazo inicial del contrato, se revise la situación a los efectos de proceder o no a la prórroga del contrato en atención a los límites indicados por los demás adjudicatarios, en la forma que se ha dicho anteriormente.

Para las viviendas sujetas a prórroga forzosa de la recogida en la Ley de arrendamientos urbanos de 1964, se ceñirá a los incrementos de renta fijados en la normativa de aplicación. A los precios de estas viviendas, no se les aplicará ningún coeficiente corrector.

Quinto.- El Consejo Rector del Patronato, atendiendo a las necesidades y circunstancias que se produzcan en el futuro, podrá determinar los programas de destino de las viviendas, modificar los ingresos máximos y mínimos para acceder a las viviendas, modificar los coeficientes correctores determinados al presente acuerdo, determinar la renta mínima a satisfacer en atención a las variaciones de la pensión no contributiva y sus complementos, determinar criterios para que se aplique la cuota de gastos comunitarios, así como fijar el índice de revalorización de renta si fuera distinto del de desindexación, debiendo de publicar los cambios en la misma forma que la publicación del presente acuerdo. Así mismo, acordará de forma individualizada y justificada mediante informe social, la aplicación si fuera el caso, de la aplicación de coeficiente corrector de adaptación de la renta en los casos de adjudicatarios titulares de depósitos bancarios el importe total del cuales supere el importe de 3 veces IPREM en cómputo anual.

Sexto.- El Gerente del Patronat, queda facultado para acordar las modificaciones de los contratos de arrendamiento actualmente vigentes, adoptar las medidas de transición oportunas dentro del marco del presente acuerdo, fijar anualmente la renta efectiva a satisfacer, la cuota por gastos generales y demás resoluciones para hacer posible la aplicación del presente acuerdo.

Séptimo.- Publicar el presente acuerdo en el Boib y en la página web del Patronat.

Contra este acto administrativo, que agota la vía administrativa, se puede presentar recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el artículo 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes contado desde el día siguiente de la publicación. En este caso no se podrá interponer recurso contencioso administrativo hasta que no se haya resuelto el de reposición. El recurso de reposición potestativo se tendrá que presentar en el Registro del Patronat Municipal de l'habitatge, en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias a que se refiere el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se haya resuelto y notificado la resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente de su interposición, y en este caso quedará expedita la vía contenciosa administrativa. Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso administrativo, de acuerdo con el artículo 123 antes mencionado y el que dispone la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, ante el Juzgado Contencioso Administrativo o la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia, según las competencias determinadas por los artículos 8 y 10 de la Ley 29/1998, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de la publicación, todo esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se considere conveniente.

(Palma 2 de noviembre de 2018)

El Presidente del Patronat Municipal de l'Habitatge-RIBA,
José Francisco Hila Vargas

