

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MENORCA

124894 *Acuerdo del Consejo Ejecutivo en sesión de carácter ordinario de 29 de marzo de 2021, relativo a la modificación del Programa piloto de Alquiler Ético del Consejo Insular de Menorca para el año 2021 (Exp. 5105-2021-000001)*

El Consejo Ejecutivo del Consejo Insular de Menorca, en la 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.

Dado que se ha considerado adecuado modificar algunos aspectos del Programa siguiendo las indicaciones y las propuestas de mejora que se proponen en el informe técnico elaborado por la responsable del Servicio de Vivienda Social, en el sentido de dar respuesta a las siguientes cuestiones:

- Actualizar el nombre del programa presupuestario 23110 «Servicio por el Derecho a la Vivienda»;
- Eliminar las cuantías de ayudas para algunos conceptos que se especificaban en el Programa de 2020 para que sean las bases anuales las que lo determinen de acuerdo con lo que pueda cambiar de año en año;
- Simplificar la presentación de documentación tanto para la adhesión como para la solicitud de ayudas;
- Matizar y especificar algunas cuestiones mejorando su redacción para evitar dar 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 apoya el Programa, dado que a partir de 2021 el responsable de este mantenimiento es SILME;
- Añadir el punto 13 del Programa, que antes era un anexo, el cual hace referencia al cálculo del precio de alquiler ético haciendo una actualización en el sistema de cálculo de este;

Vista la propuesta de la consejera ejecutiva del Departamento de Empleo, Vivienda Social y Cooperación Local;

El Consejo Ejecutivo, por unanimidad y en votación ordinaria, adopta el siguiente acuerdo:

Aprobar las modificaciones del Programa piloto de Alquiler Ético, que quedará redactado como se transcribe a continuación:

PROGRAMA PILOTO DE ALQUILER ÉTICO

1. Justificación

Las consecuencias de la crisis económica están afectando 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, ya 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, muy pronto se trasladó al mercado de viviendas de alquiler, viviendo en estos momentos una burbuja inmobiliaria que va creciendo año tras año y que expulsa cada vez más personas y familias que se ven empujadas a buscar 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 en el año 2019 y destinado a facilitar el acceso a una vivienda en condiciones a un precio asequible. Este programa fue aprobado por acuerdo del Consejo Ejecutivo de 28 de enero de 2019 y durante ese año el equipo técnico del programa analizó las dificultades surgidas a la hora de aplicarlo y propuso 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 del programa como de las bases de la convocatoria de ayudas anuales 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 Islas Baleares 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 adecúe a los ingresos familiares, asegurando que, por muy bajos que sean los ingresos, la unidad familiar sólo pagará en concepto de alquiler un 30% de estos.





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 que se debería pagar 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 lo tanto, el Programa 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 la su situación económica y socio laboral para una vivienda que cumpla unas óptimas condiciones de habitabilidad basadas en una serie de parámetros y condiciones que debe cumplir la vivienda, cada uno de los cuales ha obtenido un valor a partir del cual se obtiene un precio de la vivienda en cuestión considerado asequible, dado que la familia lo podrá pagar 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 que se detallan los parámetros que se han tenido en cuenta y con qué indicadores se ha calculado este 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 es imposible acceder a un piso de alquiler en las condiciones de mercado actual, que van subiendo 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 ayudar a aquellas personas y familias que quieren acceder a un piso de alquiler en el marco de este programa y que, por sus condiciones y características sociales, laborales o económicas, no pueden acceder a un piso de alquiler a precios de mercado y por sus propios medios.

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 este.

3. Marco normativo

3.1. Las normativas que se relacionan 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 a 2021
- Estrategia nacional integral para personas sin hogar 2015-2020
- Ley 4/2009, de 11 de junio, de Servicios Sociales de las Islas Baleares
- 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 Islas Baleares
- Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares (aprobado por la Ley Orgánica 2/1983 de 25 de febrero, y reformada por la Ley Orgánica 1/2007, de 28 de febrero, de reforma del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares)

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 por el Derecho a la Vivienda, coordinándose principalmente con la Oficina Integral de Vivienda Social en las tareas que le son propias a causa del contrato firmado con la Asociación Pro Vivienda, que es quién gestiona este servicio, concretamente en lo que se refiere a las 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.



En cuanto al Plan de Vivienda Social de Menorca 2017-2021, aprobado por el Consejo Ejecutivo del Consejo Insular de Menorca día 30 de enero de 2017, se debe señalar que en el punto 8.1.2, en relación a los recursos que son necesarios para conseguir los objetivos de dicho plan, ya se remarca la necesidad de promover iniciativas que incrementen los pisos con un alquiler que no supere el 30% de los ingresos familiares

El Programa piloto Alquiler Ético de este modo, pretende conseguir el acceso a una vivienda de alquiler de las 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 la labor que realiza la Oficina Integral de la Vivienda y optimizando al máximo los recursos previstos para llevar a cabo este programa piloto realizando únicamente aquellas tareas que por contrato no puede realizar la Oficina Integral de la Vivienda.

Este programa piloto se inició de forma efectiva en octubre de 2019 y, a pesar de tener datos sólo del último trimestre de 2019, ya se observó que, mientras la lista de solicitantes de vivienda llegó rápidamente a 112 unidades familiares, sólo una vivienda se llegó a adherir. Ante esto, el equipo técnico del programa analizó las dificultades surgidas a la hora de aplicar el programa y propuso unas mejoras de cara al 2020, algunas de las cuales hacían referencia a la necesidad de modificar algunos aspectos tanto del programa como de las bases de la convocatoria de ayudas anual con el fin 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 donde se permita el 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 duran los trámites de adhesión y asignación, éstos no dejen de percibir unos ingresos.
- Permitir que se puedan adherirse propietarios con más de 10 viviendas, previa 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, dentro del 2020 el Programa se ha consolidado y ha obtenido unos buenos resultados, a pesar de las dificultades de personal que ha tenido:

- Presentación de 36 solicitudes de ayudas de la línea 1, de las que 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, uno en Maó ya adjudicado, 1 en Sant Lluís y 2 en Ferreries a punto de ser adjudicadas.

De cara el 2021 se proponen una serie de cambios para dar respuesta a las siguientes propuestas:

- Actualizar el nombre del programa 23110: «Servicio por el Derecho a la Vivienda».
- Eliminar las cuantías de ayudas para algunos conceptos que se especificaban en el Programa del 2020 para que sean las bases anuales las que lo determinen de acuerdo con lo que pueda cambiar de año en año.
- Simplificar la presentación de documentación tanto para la adhesión como para la solicitud de ayudas.
- Matizar y especificar algunas cuestiones mejorando su redacción para evitar dar lugar a más de una interpretación.
- Eliminar la parte que hacía referencia a la contratación de una empresa para el mantenimiento de la web que apoya el Programa dado que a partir del 2021 el responsable de este mantenimiento será SILME.
- Añadir el punto 13 del Programa, que hace referencia al cálculo del precio de alquiler ético y que antes era un anexo, con la revisión que se ha hecho para actualizar el sistema de cálculo.

4. Duración del Programa piloto Alquiler Ético

Dado que se trata de un programa piloto con el objetivo de valorar su continuidad de una forma más estable en función de los resultados que se obtengan durante esta fase, y que está ligado al funcionamiento de la Oficina Integral de Vivienda por la complementariedad mutua existente, se considera que la duración del programa piloto de Alquiler Ético debe ser la misma que la del contrato administrativo suscrito con Provienda para la gestión de la Oficina Integral de la Vivienda, por lo que este programa piloto tendrá una vigencia desde el día que se apruebe hasta el 21 de noviembre de 2021.

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

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

Línea 1. Ayudas dirigidas a propietarios que adhieran un inmueble que ya tienen alquilado: destinados a los propietarios que ya tienen un inmueble alquilado y que la renta que cobran a los inquilinos se corresponde con la propuesta a través del Programa Alquiler Ético. Esta línea tiene dos finalidades, por un lado incentivar y reconocer el propietario que ya está actuando dentro de los parámetros del Programa 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 inquilino actual. 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 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 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 Alquiler Ético.

Línea 2. Ayudas dirigidas a propietarios de inmuebles vacíos que adhieran su inmueble para que se alquile en el 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 de Alquiler Ético 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 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 Alquiler Ético.
- 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, que por razón de los trámites necesarios para entrar en el Programa 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 y siempre que no se superen los 1.500 €.
- Estudio de los posibles inquilinos para encontrar 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 a 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 a 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 lo quieran destinar al alquiler de larga duración.

Además las viviendas ha de reunir las condiciones siguientes:

- Estar ubicadas, preferentemente, en los núcleos tradicionales de los municipios de Menorca, entendiéndose por tales los definidos en el artículo 45 del Plan Territorial Insular (PTI) vigente, como se detalla a continuación:
 - Artículo 45.1: Maó, Ciutadella, Alaior, Ferreries, Fornells, Es Mercadal, Sant Climent, San Lluís, Es Castell (incluye Santa Ana) y Es Migjorn Gran.
 - Artículo 45.2: Lluçmaçanes, Es Murta, Cala Mesquida, Es Grau, Binixíquer, La Argentina, Son Vitamina, Torret, S'Ullastrar, Es Pou Nou, Consell, Cala de Sant Esteve, Trebalúger, Son Vilar, Sínia Riera, Calescoves, Lloc Nou, lado izquierdo de Santandria.
- Estar ubicado en otras zonas fuera de los núcleos tradicionales descritos en el punto anterior, siempre que en estos se permita el uso residencial.
- Tener cédula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética o estar en condiciones de obtenerlos.
- Estar vacíos y en disposición de alquiler de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, o estar alquilados 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.
- Investigación de la vivienda apropiada, elaboración y firma del contrato, 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 para ir mejorando en aquellas 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 en los casos que corresponda a través del personal del Programa de Alquiler Ético y de la Oficina Insular de la Vivienda Social del Consejo Insular de Menorca.

8. Personas beneficiarias del Programa Alquiler Ético como inquilinos:

Los usuarios potenciales de las viviendas incluidas dentro del Programa Alquiler Ético son las unidades de convivencia que hayan presentado su solicitud al Consejo Insular de Menorca y que reúnan estas circunstancias:

- Ser una unidad familiar con menores a cargo con unos ingresos que, destinando entre el 30 y el 40% de estos, no les permitan 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 estos, no les permitan acceder a una vivienda del mercado habitual de alquiler y que convivan con su unidad familiar de origen por no poderse independizar, o bien que se encuentren en otras situaciones que les impidan el inicio de un proceso de vida independiente (pisos compartidos, viviendas inadecuadas, etc.).
- No pueden ser beneficiarios del programa las personas o las unidades familiares que, tras 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 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 él mismo. En este caso se debe presentar la documentación que lo justifique.
- No ser adjudicatario de una vivienda pública.
- Estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial del IBAVI, siempre que cumpla los requisitos para ser beneficiario de este tipo de vivienda de protección oficial.
- Estar empadronado en cualquier municipio de Menorca con una antigüedad mínima de un año.
- No haber rechazado otras alternativas de viviendas propuestas por los Servicios Sociales Comunitarios Básicos u otras entidades.
- Permitir que el personal técnico del Programa haga un estudio de sus características socio económicas para determinar el inmueble más adecuado con garantías de durabilidad en el tiempo.
- Compromiso de recibir asesoramiento e información por parte del personal técnico del Programa y de la Oficina Insular de la Vivienda sobre las cuestiones que se considere que pueden ser interesantes para mantener la relación contractual entre las dos partes de manera satisfactoria: organización de la economía familiar, eficiencia energética, mantenimiento del hogar, relaciones vecinales, etc.
- Si procede, compromiso de atender los requerimientos que le hagan el personal técnico del Programa, la Oficina Insular de Vivienda o los Servicios Sociales Comunitarios Básicos de los ayuntamientos (SSCB), así como de realizar 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 Alquiler Ético. Esta adhesión se hace una única vez, de forma que el propietario está adherido al Programa mientras no manifieste formalmente que quiere dejar de formar parte o porque el CIM deje de gestionar este programa.

En caso de que un propietario adherido quiera incorporar más viviendas al Programa, sólo es necesario presentar la documentación especificada en el punto 11.1 de este programa 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, estos están obligados a estar adheridos al Programa hasta que no termine el periodo para el que ha recibido la ayuda. En caso contrario, deberán devolver la parte del importe de la ayuda correspondiente a los meses que resten para finalizar el periodo que abarca la convocatoria a la que se ha 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 Alquiler Ético haga una valoración del inmueble, de sus características y que establezca el precio de alquiler ético, que debe coincidir con el precio de alquiler que el propietario tiene ya establecido. Si este es superior al que se valore desde el Programa, el propietario no tendrá derecho a recibir las ayudas si no



modifica la renta mensual para adaptarla al precio valorado como alquiler ético.

- Autorizar, en su caso, a añadir un anexo al contrato actual de alquiler vigente en que se incluyan las modificaciones pertinentes a fin de cumplir los requisitos y las obligaciones del Programa y poder tener derecho posteriormente a las ayudas especificados en la convocatoria establecida anualmente al efecto.
- Una vez la vivienda arrendada quede vacía, el propietario se compromete a 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 demandantes 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 adhieran un inmueble para que se alquile en el Programa:

- Poner al inmueble que quiere adherir al Programa 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.
- Suscribir el contrato de alquiler cuya duración será el mínimo legal obligatorio para la propiedad, más las prórrogas previstas en la LAU en cada momento. Sin embargo, las ventajas del Programa piloto 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 en el Programa de Alquiler Ético debe contar con las condiciones para poder ser habitable de forma inmediata y debe tener una serie de características como:
 - Agua corriente fría y caliente.
 - Estar de alta, con un contador individual, de los suministros básicos como agua y electricidad.
 - Tener el mobiliario y los electrodomésticos básicos de cocina.
 - Adecuada ventilación 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 quiere acceder a una vivienda de alquiler, se pueden dirigir al personal técnico del Programa de forma telefónica o presencial para recibir información detallada de su funcionamiento. También se pueden dirigir a la Oficina Insular de la Vivienda o al Servicio por el Derecho a la Vivienda del Consejo Insular de Menorca, así como cualquier servicio y 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 dará una cita con el personal técnico del Programa que les informará de cómo funciona y de qué trámites se deben hacer para adherirse, tanto en el caso de tratarse de una persona propietaria de una vivienda como de una persona o unidad familiar que quiere acceder a una vivienda de alquiler ético.

Una vez presentada la solicitud de adhesión, y después de comprobar que se cumplen los requisitos para formar parte del Programa, se inicia 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 Alquiler Ético y visita del inmueble para valorar su estado, las características, la distribución y capacidad, donde está situado, 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 aún no tenga.

- Inventario

Se hará un dossier de fotos para tener documentado tanto el estado del inmueble como los muebles y otros objetos de 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

Si el inmueble no tiene inquilino/a, una vez acordado el precio de alquiler se hará una labor de investigación de la persona / familia



más adecuada para ocupar lo, 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 futuro 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 harán con mayor o menor profundidad en función de 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 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 hacer el diagnóstico social y 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 tiene un contenido formativo y socio educativo.

- Mediación residencial

Durante el proceso previo y posterior a la incorporación de una persona / familia en una vivienda del Programa de Alquiler Ético, se hará 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 convivencia.
- Mejora de la relación y la comunicación.
- Cierre de la intervención

Se puede dar 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, la desvinculación será gradual y facilitará la independencia de la persona o la familia en cuestión, y en el segundo caso se deberá 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 (con las dos 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, una declaración responsable en la que se comprometa a solicitarlo antes de formalizar el contrato de alquiler. Esta declaración se puede hacer rellenando el apartado correspondiente en la solicitud.
- Certificado de habitabilidad del inmueble o, en el caso de no tenerlo o que esté caducado, una declaración responsable en la que se



comprometa a solicitarlo antes de la formalización del contrato. Esta declaración se puede hacer rellenando 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 del / de la 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.
- Cuando se trate de una unidad familiar, 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, con las siguientes funciones:

- Coordinación interna y externa de la marcha del Programa, siempre siguiendo las directrices 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, registro y seguimiento de las solicitudes de demanda de vivienda.
- Valoración de la documentación de los solicitantes, así como ordenarla y archivarla.
- Valoración de la situación de las personas o familias que quieren 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 otros servicios y entidades que trabajan en este ámbito. Este acompañamiento puede incluir, entre otros:
- Apoyo en 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 que presenten las familias.
- Apoyo en la tramitación de diversas ayudas y estrategia para reducir gastos en diferentes conceptos como alimentación, becas, vivienda, etc.
- Escucha y apoyo emocional.
- Apoyo en 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, las comunidades de vecinos, empresas suministradoras, compañías de seguros, etc

Una persona diplomada o graduada en Educación Social, con una jornada semanal de 20 horas, con las siguientes funciones:

- Divulgación del programa y búsqueda de futuros inmuebles para incluir, haciendo una labor de captación de propietarios mediante las siguientes acciones:
 - Estudio de las zonas prioritarias de actuación e identificación de viviendas susceptibles de integrarse dentro del Programa de acuerdo con los estudios realizados hasta el momento.
 - Diseño de los planes de acción para la captación de viviendas en el municipio.
 - Búsqueda activa de vivienda mediante diversas técnicas: puerta fría, buzoneo, 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 las personas propietarias en relación con los aspectos jurídicos, técnicos y fiscales que implica alquilar una vivienda.
- Valoración de la documentación de los solicitantes, ordenarla y archivarla, y puesta al día de los datos de las viviendas y de los propietarios en un registro informático.
- Visita de 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 adheridos al Programa.
- Gestionar la puesta a punto y el equipamiento de las viviendas que se integren en el programa, si procede, en función de lo establecido, en colaboración del propietario.
- Acompañamiento en la firma del contrato de alquiler.
- Gestión del cambio de titularidad de los contratos de suministro de agua y electricidad de la vivienda alquilada.
- Intermediación con las personas propietarias, las comunidades de vecinos, empresas suministradoras, compañías de seguros, etc.

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

El Servicio por el Derecho a la Vivienda del CIM cuenta también con la figura de una auxiliar administrativa que apoya el personal contratado para llevar a cabo el Programa en todo lo que entre dentro de 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 Socio ambiental de Menorca (OBSAM), del Instituto Menorquín de Estudios (IME), la realización de un estudio sobre la vivienda vacía y de uso parcial a los diferentes municipios de Menorca, estableciendo una tipología de usos de las viviendas a partir del consumo de agua. Este estudio se va haciendo por fases desde el 2017 y se presentaron los resultados anuales en el marco de 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 llevar a cabo un trabajo de campo para afinar más la situación en que se encuentran estas viviendas y saber si se podrían destinar al Programa Alquiler Ético o necesitan primero una serie de reformas. El primer municipio donde se ha hecho 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, hay que señalar que el CIM cuenta con una herramienta tecnológica denominada «Calculadora Ética» que permite mejorar la eficiencia del mercado de alquiler de inmuebles, dotando el CIM de mecanismos eficientes y efectivos para favorecer la vivienda de larga duración a colectivos en situación de vulnerabilidad y de dificultades para acceder a una vivienda de alquiler de larga duración a través del mercado libre. Esta herramienta apoya el Programa.

12.3. Recursos económicos

Por un lado tenemos que tener en cuenta las ayudas que recibirá cada propietario que adhiera una vivienda al PROGRAMA ALQUILER ÉTICO, en función de la línea de ayudas a 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 250 € anuales por vivienda.

Haciendo una previsión de 20-25 inmuebles adheridos anualmente al Programa 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 10.500 €.

Línea 2. Ayudas dirigidas a propietarios que adhieren su 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 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 450 € anuales por vivienda.
- Pago de un seguro del hogar, que se ha calculado en un promedio de 350 € 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 tarda a ser alquilado por una familia por razón de los trámites necesarios para entrar en el Programa Lloguer Ètic, hasta un máximo de tres mensualidades y siempre que no se superen los 1.500 €.



Haciendo una previsión de 10-15 inmuebles adheridos anualmente al Programa Lloguer Ètic 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 27.750 €.

Por otro lado se debe calcular el coste del personal contratado para llevar a cabo el programa. Dado que se trata de un programa piloto con una duración determinada y que está basado en la concesión de ayudas económicas a los propietarios, se considera que lo más adecuado es que el personal sea interno del Consejo Insular de Menorca, contratado para la ejecución de un programa de carácter temporal y por un máximo de tres años.

En este espacio temporal se podrán valorar los resultados y decidir si esta es la finalidad más adecuada o debe continuar mediante 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 TS 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:	10.500,00 €
	Línea 2 de ayudas:	27.750,00 €
	TOTAL:	80.885,08 €

13. Propuesta de precio de alquiler ético

A partir de la colaboración del Observatorio Socio ambiental 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 a partir de tener en cuenta varios aspectos:

La propuesta de precio de alquiler ético parte de la premisa de que una persona no debería destinar más del 25% 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. Esta cifra es ligeramente inferior al 30% recomendada por los expertos y la que tienen en consideración las entidades bancarias a la hora de conceder una hipoteca para la compra de una vivienda, ya que se considera que el pago mensual del alquiler tiene que salir más barato respecto de la cuota mensual de una hipoteca para la compra de la vivienda.

Para realizar el cálculo del precio se tiene en cuenta el salario mínimo interprofesional (SMI) bruto anual, que para el año 2021 es de 13.300 €. Los motivos que llevan a emplear este criterio son principalmente dos:

- Por un lado, debido a que se considera que la población que tiene un trabajo todo el año a jornada completa debe poder acceder de manera asequible a la vivienda en el mercado privado sin la necesidad de ayuda de las administraciones públicas. El SMI 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 posible.
- Por otro lado, por la facilidad de actualizar el dato anualmente, según acuerde el Gobierno de España en el *Boletín Oficial del Estado*.

De acuerdo con el precio por metro cuadrado (4,62 €/ m²), este 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 la tipología de la vivienda. Para hacer 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: Para 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 de 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 mantiene 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: Penaliza un 5% (coeficiente corrector 0,95) que sea de antes de 1970 (que es el 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 más gastos de mantenimiento.



- El estado de conservación: Se mantiene la puntuación si está en buenas condiciones; y penaliza un 5% (coeficiente corrector 0,95) que se encuentre en una situación regular, de manera que si hace falta pintarlo, 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 ha de entrar en la negociación con la persona propietaria.
- El equipamiento: Si se encuentra completamente vacío (sólo con el equipamiento básico de horno, encimera y termo) se penaliza con un 5% (coeficiente corrector de 0,95); si además hay el equipamiento básico de electrodomésticos grandes (nevera y lavadora), no se aplica coeficiente corrector; y si se encuentra totalmente equipado y amueblado, se incrementa un 2% (coeficiente corrector de 1,05). Se considera que un equipamiento básico es el más óptimo para la mayoría, ya que son los gastos más importantes y difícilmente trasladables si se decide cambiar de residencia.
- El certificado energético: Si es A o B se incrementa un 5% (coeficiente corrector de 1,05), ya que se premia las viviendas con buen aislamiento y por el ahorro que supondría de energía; en C, D, E se mantiene la puntuación, y si es F o G se penaliza con un 5% (coeficiente corrector de 0,95), ya que se penaliza 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 de 0,95). La reducción en estos municipios pretende compensar los desplazamientos a realizar tanto en Maó como en Ciutadella por la ubicación de determinados servicios y equipamientos públicos y privados (sedes administrativas del Consejo Insular de Menorca, hospital, teatros, cines, 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 esto, se han añadido dos factores correctores más para conseguir un precio mínimo y un precio máximo de alquiler a partir del cual ya no varíe cualquiera que sea el número de metros cuadrados de la vivienda:

Precio mínimo de alquiler ético: 350 € que es el precio máximo que corresponde a un piso de 60 m2 aplicando los cálculos anteriores y que, como ya 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 la mayoría de las familias que atiende el Programa.

Finalmente se han trasladado 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.

ANEXO I

Solicitud de adhesión al Programa Piloto Alquiler Ético (consta en el expediente)

Contra este acuerdo, que no agota la vía administrativa, se puede interponer un recurso de alzada ante la Comisión de Gobierno en el plazo de un mes a partir del día siguiente en que se haya publicado, de acuerdo con el artículo 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y el artículo 22 de la Ley 8/2000, de 27 de octubre, de los consejos insulares.

El mencionado recurso se entenderá desestimado, si no se notifica la resolución correspondiente, cuando hayan transcurrido tres meses des de su interposición. Contra la desestimación del recurso de alzada por silencio administrativo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante el Juzgado Contencioso Administrativo de Palma.

Maó, 16 de abril de 2021

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)

