

PROGRAMA DE ACCESO A LA VIVIENDA MUNICIPAL

Concejalía de Bienestar Social e Integración

Sección de Programas de Inserción Social y Laboral

Noviembre de 2012



ÍNDICE

Introducción.....	4
1. Antecedentes	6
2. Legislación y normativa relacionada	11
3. Objetivos	17
4. El Censo de Vivienda Precaria	18
5. La Intervención Técnica.....	21
5.1. Metodología	21
5.2. Criterios en las actuaciones de intervención con las familias.....	21
5.3. Niveles de actuación.....	22
5.4. Objetivos.....	22
5.5. Ámbitos de intervención.....	23
5.6. Servicio de Apoyo a la Intervención Integral con las familias del Censo de Vivienda Precaria.....	26
5.7. Comisión de Intervención Integral con las familias.....	28
6. Los Planes de Realajo.....	31
7. La Comisión Técnica de Viviendas Municipales.....	32
7.1 Adjudicación de nuevas Viviendas.....	33
7.2. Criterios para valorar los realojos de familias.....	34
7.3. Permuta de vivienda municipal.....	36
7.4. Criterios para valorar las permutas.....	36
7.5. Prórroga o renovación de contrato.....	37
7.6. Criterios para valorar las prórrogas o renovaciones de contratos.....	37
7.7. Extinciones o rescisiones de contratos.....	38
8. Contratos de Arrendamiento.....	40
8.1. Protocolo administrativo para la adjudicación de nuevos contratos.....	40
8.2. Protocolo administrativo para la resolución del contrato de arrendamiento	41
9. Gestión de la Red de viviendas del Programa de Acceso a la Vivienda Municipal.....	43
9.1. Adquisición de Viviendas.....	43
9.2. Adscripción de Viviendas municipales.....	44
9.3 Mantenimiento y rehabilitación de la red de viviendas municipales adscritas al Programa.....	44
10. Seguimiento y evaluación del Programa.....	46

ANEXOS.....	48
1. Glosario de términos.....	49
2. Fichas de recogida de datos para el Censo de Vivienda Precaria.....	53
3. Modelo de contrato de arrendamiento; Modelo de acuerdos y aceptación de medidas de inserción social y laboral (anexo al contrato de arrendamiento).....	56
4. Fichas seguimiento de viviendas y Modelo de Inventario de mobiliario...	63
5. Anexos al informe social SIUSS:	
5.1. Para propuesta de derivación a equipo de atención integral (EAI) para nuevas intervenciones con familias del censo de Vivienda precaria.....	70
5.2. Para valoración de nueva adjudicación de vivienda municipal.....	72
5.3. Para la valoración del seguimiento del contrato de arrendamiento o permuta de vivienda municipal.....	77
6. Baremos para la adjudicación o permuta	
6.1. Familias procedentes de vivienda precaria.....	81
6.2. Familias procedentes de colectivos emergentes.....	82
7. Baremos para el cálculo de la renta de alquiler y bonificación.....	83
8. Modelo de memoria anual.....	84
9. Guía de uso de la vivienda municipal.....	87
10. SIGESPA representación gráfica de las viviendas:	
- Censo de Viviendas Precarias.....	88
- Parque de viviendas municipales.....	89
11. Relación de documentos asociados al trámite propios del Programa.....	90

INTRODUCCIÓN

La vivienda, junto a otros factores básicos en la vida de las personas, constituye un requisito imprescindible para la integración e inclusión en nuestra sociedad. De ahí que difícilmente pueda diseñarse una medida de inclusión al margen de que, complementariamente a otros objetivos, se tenga en cuenta la consecución de una vivienda digna como algo elemental y básico para evitar la exclusión social.

Todas las actuaciones relacionadas con este ámbito han llegado a tener una importancia capital dentro de la actividad de la Delegación de Bienestar Social e Integración. Por ello, se hace necesaria la redacción de un Programa específico que recoja las normas, bases, criterios, metas, etc., de las actividades que se desarrollan. La finalidad primordial es que enmarquen con objetividad la actuación técnica que precisan y le doten de coherencia y transparencia.

El documento que a continuación se presenta parte del Programa Marco de Inserción Social y Laboral, aprobado con fecha 4 de septiembre de 2008. En concreto, desarrolla los objetivos 7 y 9, y sus respectivas medidas del Área de Acceso a la Vivienda, así como el objetivo 8 en la medida 36.

Este Programa no debe considerarse un eslabón estanco dentro del Programa Marco de Inserción Social y Laboral, ya que se interrelaciona directamente con el resto de objetivos tanto del Área de Acceso a la Vivienda como de los del Área de Inserción Social y del Área de Inserción Laboral.

Por otra parte, este Programa tiene su razón de ser en la posibilidad que ofrece para recopilar una serie de documentos dispersos que se han ido elaborando a lo largo de los últimos años, y según necesidades de esta área. También permite poner al día determinados aspectos que documentalmente corresponden a etapas anteriores.

De esta forma podemos considerar que este Programa señala una inflexión respecto a normas anteriores, quedando éstas sin efecto. Así, desde la fecha de aprobación de este Programa se considera que es su contenido el único vigente para todas las actuaciones relacionadas con el acceso a la vivienda municipal de la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral.

El programa que aquí se desarrolla se compone de diez apartados y un grupo de anexos. Se inicia con unos capítulos dedicados a introducir el tema, mostrar la legislación que sirve de marco de acción y fijar los objetivos que inspiran el programa. Los siguientes capítulos tienen por finalidad describir los diferentes elementos que conforman el programa en sí: el censo de vivienda precaria, la planificación de actuaciones, la intervención técnica, los contratos de arrendamiento, la red de viviendas municipales y la gestión de esta red. El último de los capítulos aborda cuál será el seguimiento y evaluación del programa, requisito indispensable en la planificación de medidas que desean ser eficaces.

En los anexos se ha pretendido recoger la documentación básica que acompaña y desarrolla el contenido del Programa, a fin de que pueda ser accesible a todo el personal técnico y sirva de espacio para la recopilación de los numerosos instrumentos que precisa un programa de estas características. El primer anexo lo constituye un glosario de términos relacionados con el Programa, de modo que la definición de los mismos sirva de acuerdo general y punto de partida para una mejor comprensión del mismo. El resto de los anexos se refieren a la ficha de recogida de datos del Censo de Vivienda Precaria, un modelo de contrato de arrendamiento, otro de acuerdos de medidas relacionadas con el contrato, un modelo de informe social base para distintas aplicaciones, el contenido del proyecto de intervención y baremos para la adjudicación de vivienda y para el cálculo de la renta de alquiler. También se adjunta un modelo de la memoria que anualmente se efectuará y que servirá de base para la revisión periódica del programa, así como unos modelos de la representación gráfica del censo de vivienda precaria y del parque de viviendas municipales (capas de la aplicación informática del SIGESPA) y, para terminar, una recopilación de los diferentes documentos administrativos que se utilizan en el marco del Programa.

1.- ANTECEDENTES

Desde el desarrollo de los servicios sociales municipales en los años 80 se iniciaron ya actuaciones sobre la población residente en vivienda precaria dado que era la que más necesidades concentraba por su forma de vida. Esas actuaciones se enmarcaban en los proyectos de intervención individual y familiar que se llevaban a cabo desde los Centros Municipales de Servicios Sociales (en adelante CMSS) y los de la propia Delegación, ya que no todo el territorio de la ciudad estaba a cargo de centros en ese momento. A continuación señalaremos cronológicamente los principales acontecimientos relacionados con la intervención en materia de vivienda precaria que se han ido sucediendo desde los años 80 hasta el momento.

En los años 1987 - 1988 se llevó a cabo la primera actuación global en un asentamiento, el de la Carrera de Malilla donde se concentraba un número importante de familias de etnia gitana residiendo en casas abandonadas y chabolas diseminadas en varios solares, en unas condiciones de insalubridad, hacinamiento, y falta de suministros básicos. Las actuaciones que se llevaron a cabo tenían por finalidad dispersar las familias del asentamiento en diferentes zonas de la ciudad o fuera de ésta, mediante pagos de entrada en pisos de alquiler (a lo que muy pocas familias podían acceder) o de billetes de transporte público para trasladarse a otras localidades donde las familias tuvieran otros familiares o mayores oportunidades de acceder a viviendas normalizadas.

Fue a partir de 1990 cuando se sistematizó una forma de abordar el problema de las familias que vivían en viviendas precarias de forma planificada. El elemento clave que lo posibilitó fue el Decreto del Consell 132/1990 de 23 de julio, por el que se aprueba el Plan de Medidas de Inserción Social que contiene tres programas: Accesibilidad, Integración y Prestaciones Económicas Regladas.

Del programa de Integración emanó un Plan Integral de Erradicación de la Vivienda Precaria en la Comunidad Valenciana. Para desarrollarlo se aprobó la Orden conjunta de 1 de octubre de 1990, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte y la Conselleria de Trabajo y Seguridad Social, por la que se convocan ayudas para la erradicación de la vivienda precaria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Para acceder a esas ayudas se redactó el Plan Municipal de Erradicación de la Vivienda Precaria de la ciudad de Valencia (en adelante PEVP), ya que era un requisito previo.

Las Consellerias mencionadas concedieron al Ayuntamiento 73.870.500 ptas., como subvención a la primera fase del Plan de la ciudad. En este Plan se censa a un total de 165 familias, entre ellas las del barrio de Nazaret, localizadas en las llamadas *Casitas de Papel*, que se convirtió en un objetivo prioritario dentro de la Delegación dadas las malas condiciones de habitabilidad que presentaba la zona. Para proceder al derribo de estas casitas el Ayuntamiento adquirió viviendas en las que se realojó a aquellas familias que demostraron ser propietarias o arrendatarias de esas viviendas.

Durante los siguientes años se desarrolla el Plan, dotando presupuestariamente año a año las actuaciones de compra de viviendas, perfilándose la metodología de intervención con las familias que habitaban en viviendas precarias, estableciéndose los criterios para la selección de familias y su consiguiente realojo.

En 1991 se elabora el Programa Marco de Intervención Técnica con las familias realojadas en el marco del Plan Municipal de Erradicación de la Vivienda Precaria (PEVP), tras la creación del Equipo Técnico del Plan Municipal de Erradicación de la Vivienda Precaria.

En 1992 se procede a la elaboración de la memoria del Plan 1992 en la que además del trabajo desarrollado se recoge la asistencia a cursos formativos por parte del personal del Plan y la planificación y ejecución de unas Jornadas internas y otras a nivel nacional, éstas últimas bajo el título de *Jornadas de trabajo social: hacia la normalización del colectivo gitano y su acceso a la ciudadanía de pleno derecho*, celebradas en septiembre de 1992 dentro de las que se estudiaron dos dispositivos de inserción: las PER y los programas de realojamiento.

En 1993 se presenta y aprueba la segunda fase del Plan Municipal de Erradicación de la Vivienda Precaria, así como el Programa Marco de Intervención Técnica que ya se venía aplicando desde 1991. En ella se solicita presupuesto para la adquisición y equipamiento de viviendas, así como la contratación de personal.

Acompañando a la demanda de la segunda fase se realiza un Censo de viviendas precarias para la dimensionalización del problema y su planificación técnica, que mejora en su metodología y contenido los realizados en los tres años anteriores y que recoge además de los datos que obligatoriamente demandaba la Dirección General de Servicios Sociales y el IVVSA, datos sobre sanidad, educación, características de la vivienda y evolución de la familia. Ese nuevo tratamiento censal iba a permitir una

mejora en la planificación de las actuaciones. En él se recogen datos de 275 familias. En este año también se realiza una memoria en la que se recoge el Proyecto de entrenamiento en habilidades sociales con un grupo de personas, objeto del programa de Intervención Técnica de Erradicación de la Vivienda Precaria, así como sus resultados.

En 1996 se redacta el Plan de Reubicación de ese año dentro del PEVP y la creación de una Comisión Técnica para el Estudio y Análisis de las Actuaciones de Realajo.

Hasta entonces la selección de familias para el realajo se realizaba conjuntamente entre profesionales de los CMSS y el equipo técnico del llamado Programa de Erradicación de Vivienda Precaria, aplicando los criterios estipulados. En este momento se valora la posibilidad de constituir una comisión para formalizar dicha coordinación y mejorar el trabajo técnico, por ello se crea la Comisión mencionada, que es aprobada por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 20-12-1996.

En 1998 se aprueba el Plan de Reubicación 1998-99 dentro del Plan Municipal de Erradicación de la Vivienda Precaria (PEVP), que previamente fue aprobado por la Comisión Técnica para el estudio y análisis de las actuaciones de realajo, y también la nueva adaptación del Programa Marco de Intervención Técnica con las familias sujeto del PEVP, en el que se sistematizan las áreas de intervención con las familias que habitan en las viviendas municipales a desarrollar por el Equipo de Erradicación de la Vivienda Precaria.

En Diciembre de 1999 se firma un convenio de colaboración, con vigencia de tres años, entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Valencia para las actuaciones de “adquisición de viviendas del mercado secundario para familias en situación de marginación social y económica”. El Ayuntamiento asume la compra y rehabilitación de las viviendas que lo requiriesen.

En el año 2000 se aprueba el Plan de Reubicación 2000 en la Comisión Informativa de Bienestar social, Solidaridad y Seguridad Ciudadana.

A principios de esta década se fue introduciendo de forma paulatina la intervención en inserción social y laboral en los CMSS. Se pasa, así, de llevar en los centros únicamente el PER, (Programa de la Prestación Económica Reglada) a entender la

inserción compuesta por intervenciones de diverso tipo (social, laboral, de vivienda...) conformando una atención integral en inserción social y laboral.

En 2001 se presenta una Moción para aprobar la nueva identificación del Programa Municipal de Erradicación de la Vivienda Precaria con el nombre de Programa de Acceso a la Vivienda (en adelante PAV). Se pretendía, así, ampliar las competencias del programa, y que su contenido respondiera a la realidad de las actuaciones de los CMSS y de la Sección, al ampliarse a las intervenciones con otros *colectivos emergentes* que también presentaban dificultades de acceso a la vivienda, y que no habitaban en viviendas precarias.

Estos colectivos estaban constituidos por familias con graves dificultades económicas que les dificultaba pagar los alquileres debido a diversas situaciones: pobreza sobrevenida, desestructuración familiar, desempleo de larga duración, personas mayores con escasos recursos para adecuar las viviendas, inmigrantes, etc.; personas que poseen buen grado de integración social pero que se encuentran en riesgo de exclusión ante las serias dificultades que tienen para acceder a una vivienda de alquiler en el mercado ordinario. Las circunstancias de estos colectivos obligaron a replantear este problema lo que condujo a ampliar el grupo-meta en la promoción del Ayuntamiento de viviendas de alquiler asequibles. De hecho, en el año 2002 se produjeron las primeras adjudicaciones de viviendas municipales a personas de colectivos emergentes.

En el año 2003 desde el equipo técnico del PAV y de los CMSS, se consideró necesario estructurar un programa de acciones para la intervención dentro de la problemática de la vivienda precaria, de los asentamientos, incidiendo directamente en las causas de la exclusión social extrema de estas familias, anticipando la intervención que se desarrollaba cuando la familia era realojada en una vivienda municipal, y así de esta forma asegurar un mayor éxito en la inserción de las familias en su nuevo hábitat, proponiendo la misma metodología técnica del Programa Marco de Intervención Técnica con las familias sujeto del PEVP. Desde el Ayuntamiento se impulsó la contratación de un Servicio de Apoyo a la Intervención integral con familias del censo de vivienda precaria de la ciudad de Valencia.

A partir del año 2004 hasta la actualidad se han ido incluyendo en la intervención, tanto de las familias del censo como de las familias a las que se les adjudica una vivienda o permuta, talleres y cursos, en aras de mejorar su inserción sociolaboral,

como son: cursos de alfabetización, talleres de limpieza y organización doméstica, talleres de mejora de la higiene, de nutrición y alimentación, higiene dental y primeros auxilios, etc.

En el año 2007, se incluyó en el nuevo pliego de condiciones para la contrata del Servicio mencionado anteriormente, la intervención con las familias de nuevos realojos (procedentes del Censo de Vivienda Precaria, y propuestas por la Comisión para el Estudio y Análisis del realojo anual), durante el primer año desde la firma del contrato de arrendamiento, con la intención de favorecer su adaptación y buen uso de la vivienda adjudicada en arrendamiento.

En 2008 se diseña y aprueba por Resolución de Alcaldía de fecha 4-9-2008, el Programa Marco de Inserción Social y Laboral, en el que se incluye un área de Acceso a la Vivienda. En ella se recogen, entre otros, los objetivos y medidas relacionadas con la vivienda precaria. Ésta es la base que fundamenta el presente Programa.

2.- LEGISLACIÓN Y NORMATIVA

En este apartado se recogen las referencias a las principales normas que regulan tanto el ámbito de la vivienda social, la inserción social a través del acceso a una vivienda digna, como lo relativo al empadronamiento de personas en vivienda precaria, diferenciándolas según sea su ámbito estatal, autonómico o estrictamente municipal.

A.- De ámbito nacional

En primer lugar, y como marco de referencia que debe guiar las actuaciones en materia de vivienda, debemos señalar la **Constitución Española** de 1978, que en su Capítulo III, dedicado a los principios rectores de la política social y económica, artículo 47, señala:

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Otras normas en este ámbito son las siguientes:

LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

De esta Ley, son especialmente importantes para el objeto de este Programa, los siguientes:

- Artículo 9 Plazo mínimo.
- Artículo 10 Prórroga del contrato
- Artículo 11 Desistimiento del contrato
- Artículo 26 Habitabilidad de la vivienda
- Artículo 27 Incumplimiento de obligaciones.
- Artículo 35 Resolución de pleno derecho
- Artículo 28 Extinción del arrendamiento

A este respecto, la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, determina, en su Artículo 210 la situación legal de ruina.

Real Decreto 1690 /1986, de 11 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación de las Entidades Locales.

En su artículo 54 señala:

Toda persona que viva en España está obligada a inscribirse en el Padrón del municipio en el que resida habitualmente. La inscripción en el padrón municipal de personas que residiendo en el municipio carezcan de domicilio en el mismo, sólo se podrá llevar a cabo después de haber puesto el hecho en conocimiento de los servicios sociales competentes en el ámbito geográfico donde esa persona resida...

Referidos a procedimientos administrativos, debemos reseñar:

La Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, (LRJAPPAC), por cuanto establece y regula las bases del régimen jurídico, el procedimiento administrativo común y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas, siendo aplicable a todas ellas.

El Real Decreto 522/2006, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de fotocopias de documentos de identidad en los procedimientos administrativos de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos vinculados o dependientes.

El Decreto 523/2006, de 28 de abril, por el que se suprime la exigencia de aportar el certificado de empadronamiento, como documento probatorio del domicilio y residencia, en los procedimientos administrativos de la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos. (Artículo 35 f de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre aportación de documentación por las personas interesadas).

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula **El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012**. En su Sección 3ª *Programa de ayudas para la erradicación del Chabolismo*, artículos 54, 55 y 56, se recoge el contenido del programa, y se menciona que podrán beneficiarse de estas ayudas aquellas entidades sin ánimo de lucro que dispongan de programas específicos o de colaboración para la erradicación de situaciones de chabolismo.

B.- De ámbito autonómico

En nuestro **Estatuto de Autonomía, LO 1/2006**, de 10 de abril, de Reforma de la LO 5/1982, de 1 de julio, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, también se hace referencia al derecho a una vivienda digna.

Concretamente en su artículo 16, se señala:

La Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna a los ciudadanos valencianos. Por Ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas.

Además, de este marco normativo general, debemos hacer referencia a otras normas autonómicas:

La Ley 5/1997, de 25 de junio, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el Sistema de Servicios Sociales, norma general de nuestra actuación desde los servicios sociales generales. Destacamos de esta Ley:

- Artículo 6 – se refiere a la competencia de las entidades locales en los servicios sociales generales.
- Artículo 12 – desarrolla el contenido de los servicios sociales generales.
- Artículo 25 – en el que se hace referencia a las actuaciones con minorías étnicas, destacando especialmente la erradicación del chabolismo y de la vivienda precaria.

La Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat Valenciana de Vivienda de la Comunidad Valenciana.

Especialmente importantes para este programa son los siguientes artículos:

- Artículo 2 Concepto de vivienda:

Se entiende por vivienda toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas, y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva.

- Artículo 13 - Información para el arrendamiento
- Artículo 28 - Obligaciones generales de los propietarios y usuarios
- Artículo 30 - Aseguramiento de los edificios de vivienda

- Artículo 43 - Concepto de vivienda de protección pública
- Capítulo IV Actuaciones específicas de integración social en materia de vivienda:
 - Artículo 59 - Concepto
 - Artículo 60 - Medidas de coordinación
 - Artículo 61 - Medidas de Inclusión y sostenibilidad social

El Decreto 75/2007, de 18 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública (vigente sólo su Título III); Modificado por el Decreto 90/2009, de 26 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública; modificado por **Decreto 105/2010, de 25 de Junio**, del Consell, en lo que se refiere a las **valoraciones** para fijar el precio del arrendamiento de la vivienda.

El Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba **El Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012**.

II Plan para la Inclusión y Prevención de la Exclusión Social de la Comunitat Valenciana 2011-13. En la línea estratégica 1 “Trabajar por una sociedad más cohesionada”, recoge entre sus acciones sociales, actuaciones en vivienda, teniendo como objetivo último el garantizar el derecho de las personas y sus familias a disponer de una vivienda digna como recurso de promoción de la inclusión, y como objetivos específicos:

- Prevenir, evitar y solucionar situaciones en que las familias puedan perder su vivienda, ya sea por cambio en la situación familiar o económica.
- Favorecer las condiciones de acceso a viviendas para personas con problemática social específica.

C.- De ámbito local

Relacionamos a continuación la normativa municipal que tiene relación con este Programa, en cuanto a las normas de convivencia y comportamiento de las personas arrendatarias.

Ordenanza Municipal de Protección contra la contaminación acústica, aprobada por acuerdo del Pleno municipal de 30 de mayo de 2008.

En esta norma, son especialmente importantes los siguientes artículos:

Artículo 1. Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto prevenir, vigilar, y corregir la contaminación acústica en sus manifestaciones más representativas (ruidos y vibraciones), en el ámbito territorial del municipio de Valencia, para proteger la salud de sus ciudadanos y mejorar la calidad de su medio ambiente.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

2. En particular, serán de aplicación las prescripciones de esta ordenanza, entre otras, a:

a) Actividades no tolerables propias de las relaciones de vecindad, como el funcionamiento de aparatos electrodomésticos de cualquier clase, el uso de instrumentos musicales y el comportamiento de animales.

b) Actividades vecinales en la calle susceptibles de producir ruidos y vibraciones.

c) Instalaciones de aire acondicionado, ventilación o refrigeración.

d) Sistemas de aviso acústico.

Art. 13. Comportamiento de los ciudadanos.

La producción de ruidos y vibraciones por encima de los límites que exige la convivencia urbana y/o la presente ordenanza no tendrán la consideración de actividades domésticas o comportamientos vecinales tolerables.

En concreto no se consideran actividades vecinales tolerables: gritar, vociferar o emplear un tono excesivamente alto de la voz humana o la actividad directa de las personas, los aparatos e instrumentos musicales o acústicos, radio, televisión y otro tipo de electrodomésticos susceptibles de producir ruidos.

Se consideran especialmente gravosos los citados comportamientos cuando tengan lugar entre las 22.00 y las 8.00 horas.

Los responsables de animales domésticos, de compañía y de granja (donde esté permitida su tenencia), deberán adoptar las medidas necesarias para evitar que los ruidos producidos por estos no ocasionen molestias a los vecinos.

Artículo 14. Prohibiciones.

Queda prohibida la realización de trabajos, reparaciones y otras actividades domésticas susceptibles de producir molestias por ruidos y vibraciones en horario nocturno de domingo a jueves, de 22.00 a 08.00 horas y en viernes, sábado y vísperas

de festivos de 22.00 a 09.30 horas del día siguiente salvo las estrictamente necesarias por razones de urgencia.

Ordenanza Municipal de Limpieza Urbana, aprobada por acuerdo del Pleno Municipal de 30 de enero de 2009. Publicada en el BOP del 14 de mayo de 2009.

Especialmente importante es el artículo 6. Prohibiciones específicas:

Se prohíbe realizar en la vía pública, entre otros, los siguientes actos:

.....

- (2). Sacudir prendas o alfombras desde las ventanas, balcones o terrazas.*
- (3). Verter agua, y en particular, regar las plantas colocadas en el exterior de los edificios si a consecuencia de esta operación se producen vertidos y salpicaduras sobre la vía pública o sobre sus elementos.*
- (5). Manipular y seleccionar los materiales residuales depositados en la vía pública a la espera de ser recogidos por los servicios correspondientes, así como la rebusca y triaje de los residuos domiciliarios o de establecimientos de toda índole.*
- (6). Vaciar, verter y depositar cualquier clase de materiales residuales tanto en la calzada como en las aceras, alcorques y solares sin edificar, excepto en los casos en que medie autorización previa municipal.*
- (7). Verter cualquier clase de producto industrial líquido, sólido o solidificable que, por su naturaleza, sea susceptible de producir daños a los pavimentos o afectar a la integridad y seguridad de las personas.*
- (8). Abandonar animales muertos.*
- (9). Limpiar animales.*
- (10). Lavar y reparar vehículos.*
- (11). Abandonar muebles y enseres.*
- (12). Incinerar residuos a cielo abierto.*
- (14). Depositar comida para animales salvo autorización específica para ello.*
- (15). Realizar cualquier acto que produzca suciedad o sea contrario a la limpieza y decoro de la vía pública.*

En el Capítulo IV referido a la limpieza y mantenimiento de los elementos y partes exteriores de los edificios, su artículo 15. Deberes de conservación y limpieza, señala:

- (1). Los propietarios de inmuebles, o subsidiariamente, los titulares de su utilización, están obligados a mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, limpieza y ornato público.*

3.- OBJETIVOS

El **objetivo general** de este Programa es lograr la inserción social de aquellas familias con mayores dificultades de integración social, o en las que se produce una acumulación de factores de exclusión social, entre ellos el de la vivienda.

Este Programa comprende intervenciones de inserción complementarias a otras de tipo social o laboral, que estarán relacionadas con el acceso a una vivienda digna.

Pretende desarrollar aquellos objetivos específicos recogidos en el **Programa Marco de Inserción Social y Laboral**, en concreto los correspondientes al **área de Vivienda**, que son los siguientes:

Objetivo 7.- Realizar acciones para la erradicación de la vivienda precaria.

Medida 31.- Elaboración, actualización, estudio estadístico y análisis del Censo de la Vivienda Precaria en la ciudad de Valencia, para conocer las características y necesidades de la población afectada.

Medida 32.- Contactos con los servicios de Urbanismo para conocer los planes urbanísticos prioritarios que puedan afectar a la población en vivienda precaria.

Medida 33.- Planificación del realojo de familias del Censo de Vivienda precaria, con una periodicidad anual.

Objetivo 8.- Facilitar el acceso a la vivienda o su adecuado mantenimiento a familias, especialmente a aquellas que son objeto de los programas de Servicios Sociales, que residen en viviendas sin las necesarias condiciones de habitabilidad.

Medida 36.- Taller de adiestramiento en tareas y organización doméstica.

Objetivo 9.- Facilitar el acceso a la vivienda normalizada a las familias objeto del programa que habitan en vivienda precaria.

Medida 37.- Servicio de apoyo a la intervención integral con familias del Censo de vivienda precaria y a las familias de nuevo realojo en viviendas municipales.

Medida 38.- Elaboración de proyectos personalizados de intervención Integral con las familias realojadas, con actuaciones de apoyo, tutela y seguimiento de las familias realojadas.

Medida 39.- Adquisición de viviendas en el mercado secundario, y adecuación de las mismas.

Medida 40.- Gestión y mantenimiento de la red de viviendas municipales de la Concejalía de Bienestar Social e Integración.

4.- EL CENSO DE VIVIENDA PRECARIA

El Programa contempla el control y seguimiento de las viviendas precarias y el conocimiento de las familias afectadas, para establecer en ellas niveles o grados de integración que determinen la intervención social.

Este trabajo básico y fundamental de alto coste profesional, tiene como herramienta fundamental la elaboración de un Censo, entendido como registro de familias que habitan viviendas precarias.

Dado su carácter de censo abierto con modificaciones permanentes, alimenta en buena medida todas las tareas restantes. El trabajo con un censo abierto permite superar las graves disfunciones que supone el trabajo con “cortes censales” muy alejados en el tiempo, por cuanto asegura:

- a)** El conocimiento del problema y las necesidades existentes en todo momento.
- b)** El conocimiento de la evolución de todas y cada una de las familias asentadas en vivienda precaria en la ciudad.
- c)** Preselecciones renovables en períodos anuales, que permitan un gran ajuste a la realidad de las familias y su capacitación para el acceso a viviendas normalizadas de titularidad municipal.
- d)** Previsiones de intervención totalmente adaptadas a la realidad existente.

Así, el mantenimiento permanente del censo se manifiesta como un elemento idóneo para asegurar la adecuación de cualquier tipo de medida de realojo a desarrollar en el marco de este programa.

El censo se compone de datos obtenidos en diferentes momentos, a través del registro de una serie de ítems recogidos en una ficha específica (anexo 2). El mantenimiento del censo se puede desglosar en cuatro tareas principales:

1. *Revisión anual:* esta actuación general será realizada por la contrata externa del Servicio de Apoyo a la Intervención Integral con las familias del censo de vivienda precaria, constituido por el Equipo de Atención Integral, (desde ahora E.A.I.), y supone:
 - La visita y entrevista personalizada a todas las familias que viven en las viviendas precarias detectadas de años anteriores, o nuevas, por información

- de los propios Centros Municipales de Servicios Sociales (CMSS), vecinales, y/o del E.A.I..
- La detección y registro de viviendas precarias vacías, que puedan ser susceptibles de ser ocupadas en un futuro.
2. *Mantenimiento permanente*: supone la incorporación de las modificaciones detectadas, tras las correspondientes entrevistas a la familia, por el propio CMSS y que permitirá ir actualizando el Censo hasta la elaboración del siguiente Censo anual. Los nuevos datos serán remitidos desde el CMSS a la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral, para ser introducidos informáticamente en la base de datos.
 3. *Elaboración de extractos*, recuentos y estudios anuales desde la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral.
 4. Representación gráfica en la aplicación informática del SIGESPA de las viviendas precarias en la ciudad. Actualización anual tras la elaboración del Censo de vivienda precaria (anexo 10).

Toda la información es centralizada en la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral, con la inclusión de los datos en el programa informático, teniendo un nivel máximo de protección y confidencialidad. Anualmente son remitidos los listados de las familias y componentes de las mismas a los respectivos CMSS, con las categorías censales correspondientes.

Los criterios de inclusión de las familias en el Censo son, conjuntamente:

- Existencia de habitaje en vivienda precaria.
- Marginalidad, exclusión social objetiva.

Categorías censales: Las familias incluidas en este Censo se clasifican según las siguientes categorías censales:

1. ALTA: Todas aquellas familias que reúnan las condiciones necesarias para ser incluidas en este Censo.
 - 1.1. ALTA DEFINITIVA: familias que se ha comprobado permanecen respecto a Censos anteriores, y aquellas que han sido detectadas existiendo datos fehacientes de que se han asentado definitivamente.
 - 1.2. ALTA PROVISIONAL: familias que se han detectado de reciente llegada, por llegar de fuera de Valencia, o por ser Nuevas Precaristas. En estas

situaciones mantienen durante un año, transcurrido el cual y si siguen las mismas condiciones pasarán a alta definitiva.

2. BAJA: Constarán todas aquellas familias que por los motivos que fueren no reúnen las condiciones necesarias para su inclusión en Censo.

2.1 BAJA PROVISIONAL: familias que no viven en vivienda precaria, pudiendo darse dos situaciones; bien por encontrarse fuera de Valencia, o bien por haber tenido acceso a una vivienda normalizada. Esta situación se mantendrá un año.

2.2 BAJA DEFINITIVA: las familias que han pasado un periodo de un año en situación de Baja Provisional y se comprueba que se ha consolidado su situación, no siendo previsible a corto ni medio plazo su vuelta a una vivienda precarista en Valencia.

3. ILOCALIZADAS: Familias que no se han localizado en su ubicación anterior y de las que no se tiene información sobre su nuevo emplazamiento. Estas familias son susceptibles de una nueva ubicación en asentamientos de la ciudad, por lo que no se darían de baja por si fueran detectadas nuevamente. Pasados unos dos años aproximadamente sin nueva localización pueden ser dadas de baja definitiva.

5.- LA INTERVENCIÓN TÉCNICA

Contemplando que la carencia de vivienda es al mismo tiempo consecuencia de la exclusión social de una familia y factor agravante de la misma, las intervenciones en este campo se manifiestan complejas. En efecto, el acceso a una vivienda se convierte en un hito fundamental en el devenir de toda familia, y más cuando se carece de ella, pero, indudablemente, no supone la resolución de las causas de la exclusión que sufre esa familia, por lo que es necesario un proceso continuado de intervención a medio plazo, que debería ser contemplado con un trabajo de intervención social específico al realojo, y continuado posteriormente, encaminado hacia la normalización y la consecución de una plena autonomía en la resolución de sus conflictos cotidianos.

5.1. Metodología.

Todo el proceso de intervención deberá estar impregnado de una metodología participativa, en tanto que supone propiciar: la autonomía de las personas y su capacidad para generar cambios positivos para si mismas y para el entorno. Esto supone entender que la población debe ser la protagonista de su proceso educativo que por tanto, las estrategias de intervención tienen que ser asumibles y transparentes.

Teniendo como punto de partida de todo el proceso educativo la valoración de la experiencia previa de las personas y las modificaciones prácticas tangibles, el marco grupal y el familiar se presentan como el espacio privilegiado de intercambios personales y propiciadores de pequeños cambios de efectos multiplicadores.

Este modelo de intervención del “referente la familia”, precisa trabajar con diferentes profesionales, un referente claro, que a la par haga las veces de agente interventor principal y portavoz transmisor de los resultados y acciones que desarrollan los demás técnicos/técnicas que participen en las distintas fases de la intervención.

5.2 Criterios en las actuaciones de intervención con las familias

Los criterios que marcarán la metodología de las actuaciones en la intervención, serán:

- **Multidisciplinarios.**- La intervención es un servicio de equipo, siempre en continua complementariedad entre la diversidad de profesionales que lo componen.

- **De sociabilidad.**- Fomentando hábitos de conducta social, hábitos personales y responsabilidad que permitan integrarse en un entorno normalizado.
- **Individuales.**- Cada persona presenta una personalidad y una problemática diferenciada, partiendo de sus posibilidades y sus limitaciones.
- **Potenciadores de la autonomía.**- Posibilitando aprendizajes que faciliten la asunción de responsabilidades (de la propia persona y de las consecuencias de sus actos).
- **De solidaridad y de equipo.**- sentirse parte responsable del grupo, del colectivo al que pertenece, participando en sus acciones y activando el sentido de pertenencia.
- **Socio-afectivos.**- Vivenciar experiencias positivas, estimulando el desarrollo de las actitudes y aptitudes personales.
- **De complementariedad de servicios.**- Se pretende cubrir diferentes planos complementarios donde se aúna bienestar socio-emocional y bienestar fisiológico.

5.3. Niveles de actuación

La intencionalidad de hacer un trabajo comunitario, supone intervenciones en tres niveles de actuación:

- el individual, entendiendo a la persona como sujeto generador de cambios.
- el familiar como sistema de relaciones de extrema importancia para el desarrollo de sus componentes.
- el comunitario, en el que interactúan grupos, colectivos e instituciones, que de distinta forma enmarcan y vinculan las estrategias de intervención.

5.4 Objetivos de la intervención

Los objetivos de la intervención en sus distintas áreas de actuación serán:

- Motivar y estimular los recursos potenciales de las personas beneficiarias para la superación de sus problemas.
- Optimizar la interacción de las familias con su entorno relacional (social e institucional).
- Prevenir, reducir y en su caso eliminar los efectos de las situaciones de cronificación.
- Reducir la dependencia institucional.

- Mejorar las condiciones de vida de las familias y sus posibilidades de acceso y adaptación a una vivienda normalizada.
- Reducir los riesgos de exclusión social.
- Buscar la concienciación de las personas usuarias de su propia problemática así como su responsabilidad en la búsqueda de soluciones.
- Prevenir las causas y los factores que generan sus problemáticas actuales.

5.5. Ámbitos de intervención

En general, las familias que están incluidas en el Censo de Vivienda Precaria presentan problemáticas multifactoriales que dificultan su inserción social, presentando déficits en alguno o en varios de los siguientes aspectos: auto aislamiento con los diferentes niveles de los Servicios Sociales; documentación incompleta de quienes forman la unidad de convivencia; ausencia de formación ocupacional, y niveles de instrucción muy bajos; déficit en sus habilidades de comunicación y relación esenciales, necesarios para cualquier cuestión; problemas de relación con el entorno; dificultades de acceso a un trabajo normalizado y por ende a unos ingresos estables que redunden en una auténtica autonomía respecto a los servicios sociales; uso deficiente del sistema sanitario; carencias en los hábitos de vida, de gestión de los propios asuntos; dependencia institucional; etc..

Son la población más vulnerable, cronificada, que requiere de una intervención integral e integradora hacia el circuito normalizado del bienestar, tendente a subsanar las carencias más básicas de estas familias, teniendo como finalidad la inserción social y laboral, y como un objetivo latente en todo el proceso, la consecución de una vivienda digna.

Aunque el grado de incidencia en un área de intervención u otra varía dependiendo si estamos trabajando con familias que habitan en vivienda precaria, o que ya están en una vivienda municipal, o que son familias de colectivos emergentes, sirve el mismo planteamiento metodológico que se plasma en los Proyectos de Intervención con la Familia dirigidos hacia la consecución de la inserción social y laboral de la familia, por lo que se desarrollarán itinerarios personalizados con cada componente de la unidad de convivencia, en los que se contemplarán los siguientes ámbitos:

I.- Normalización documental

- D.N.I.
- Libro de familia
- Tarjetas sanitarias
- Cartillas de vacunación
- DARDE (documento de alta y renovación de la demanda de empleo).
- Etc.

II.- Salud

II.1. Alimentación adecuada

- Dietética y nutrición
- Cocina y economía doméstica

II.2. Hábitos higiénico-sanitario

- Higiene e imagen personal
- Higiene dental

II.3. Prevención y seguimiento de la atención médica

- Asistencia ginecológica y planificación familiar
- Seguimiento médico del embarazo
- Vacunación de los y las menores

II.4. Servicio de control y seguimiento sanitario

- De los problemas de salud específicos.
- De las discapacidades, de la promoción de la autonomía y atención a la dependencia.

II.5. Aprendizaje primeros auxilios

III.- Educativo

III.1. Escolarización de menores

- Control y seguimiento escolar
- Hábitos y actitudes adecuadas (puntualidad asistencia, higiene-sanitaria, actitudes escolares, buen uso del material escolar, realización de deberes y tareas escolares)
- Apoyo educativo a los/las menores durante la enseñanza obligatoria

III.2. Mediación educativa

- Intercultural, entre la familia, el colegio y el AMPA (Asociación de Madres y Padres del Alumnado)

III.3. Implicación de los padres/madres en la educación de sus hijos e hijas:

- Educación y convivencia familiar

- Educación hacia comportamientos positivos
- Colaboración de las madres y padres en las actividades extraescolares y de ocio
- Participación de los padres y madres en el seguimiento de las actividades escolares en el domicilio

III.4. Formación de personas adultas

- Alfabetización
- Profundización de la educación básica: talleres, U.P. (Universidad Popular), EPAs (Escuela Permanente de Adultos)
- Aprovechamiento de los recursos del hogar, culturales y educativos.
- Carnet de conducir

IV.- Convivencia

IV.1. Habilidades Sociales

- Educación familiar
- Valores, roles y estilos educativos en la familia
- Mejora de la convivencia interna
- Resolución de conflictos
- Asertividad y negociación
- Conocimiento personal

IV.2. Planificación económico-familiar

- Gestión y administración doméstica

IV.3. Relaciones con el entorno

- Fomento de las relaciones vecinales
- Conocimiento y uso de las instituciones
- Fomento del asociacionismo, la participación social y ciudadana (reuniones finca, colegios, ejercer los derechos y obligaciones sociales y cívicas, etc.)
- Mantenimiento de una correcta relación convivencial (vecindario, barrio, etc.)

V.- Laboral

V.1. Cursos, talleres de formación ocupacional, capacitación profesional

V.2. Mejora de la empleabilidad

- Realización de itinerarios personalizados
- Inclusión en bolsas de trabajo
- Talleres de habilidades laborales

V.3. Búsqueda de empleo

- Motivación en la búsqueda de empleo, aceptación de puestos de trabajo y adaptación al mismo
- Seguimiento
- Derivación y acompañamiento

VI.- Gestión del espacio-vivienda

VI.1. Normalización de hábitos domésticos (limpieza, orden, etc.)

VI.2. Establecimiento de espacios personales de menores y personas adultas

VI.3. Establecimiento de espacios suficientes e higiénicos para la elaboración de las comidas

VI.4. Control de servicios higiénicos

VI.5. Correcta gestión económica del domicilio (suministros, alquiler, gastos de comunidad)

VI.6. Control de plagas y su eliminación

VI.7. Adquisición progresiva del mobiliario, y del equipamiento imprescindible

VI.8. Buen uso y cuidado de los elementos comunes del inmueble

Estos ámbitos de actuación con cada componente de la unidad de convivencia tendrán un carácter global e integral, que quedará recogido en el informe de diagnóstico inicial y de seguimiento. Estas intervenciones se realizarán: en el propio domicilio familiar; mediante acompañamientos, cuando se requiera; en el centro municipal de referencia; o mediante la implementación de talleres formativos a nivel grupal.

5.6. Servicio de Apoyo a la Intervención Integral con las Familias del Censo de Vivienda Precaria

Para el abordaje de estos objetivos nació en su día el Servicio de Apoyo a la Intervención Integral con las Familias que Habitan en Vivienda Precaria, servicio que se amplió a actuaciones durante el primer año desde la fecha de inicio del alojamiento en la vivienda municipal, y que es desarrollado a través de un Equipo de Apoyo a la Intervención Integral (E.A.I.), de gestión integral.

Este Servicio se concibe como un recurso complementario al Programa Municipal de Inserción Social y Laboral de los CMSS, dependiente de la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral, coordinado por el Personal Técnico Municipal, del Área de Inserción Social.

Es el personal técnico del Programa Municipal de Inserción Social y Laboral de los CMSS quienes detectan, entre las familias censadas en su demarcación territorial, la necesidad de la intervención específica, de apoyo a sus actuaciones, realizan una hipótesis diagnóstica y, en base a la misma, realizan la propuesta de intervención, cuya finalidad es la inserción sociolaboral tendente entre otros objetivos, a la consecución de vivienda para la familia.

Por ello, el apoyo del E.A.I. a la intervención técnica del CMSS con las familias, se establece de modo diferenciado: con las que habitan en vivienda precaria será de tres años como máximo; con las familias realojadas en vivienda municipal procedentes de vivienda precaria, será de un año; y medio año, para las familias de los denominados colectivos emergentes, desde la fecha de inicio del alojamiento en la vivienda municipal para los dos últimos casos. Estos plazos podrán ser flexibilizados en función de la evolución de la familia y sus características, de forma que excepcionalmente y por consenso de la Comisión de Intervención Integral con las familias, se podrá seguir interviniendo durante más tiempo del establecido.

Una vez transcurridos estos períodos de apoyo, la intervención y el seguimiento de estas familias estarán a cargo, ya exclusivamente, del CMSS, y se mantendrá mientras la familia permanezca en su zona de actuación (ya sea en la vivienda municipal como en el censo). La gestión del contrato de arrendamiento y la relativa al inmueble se realizará desde la propia Sección de Programas de Inserción Social y Laboral.

Por lo tanto, el Servicio de Apoyo a la Intervención Integral con las Familias, se sitúa al mismo nivel que cualquier otro recurso o servicio al que se le solicita que se haga cargo de una serie de tareas concretas durante un tiempo determinado, con el objetivo de paliar la cronificación de las situaciones de marginación e inadaptación. En consecuencia, la derivación que se realice al E.A.I. será sólo parcial en tanto que es el CMSS quien mantiene la supervisión y seguimiento de la situación durante toda la intervención, es decir, mientras la familia permanezca en la vivienda municipal.

El hecho de no derivar las competencias de intervención al E.A.I. implica que, una vez realizada la derivación, deberá procederse a la devolución del caso al Programa Municipal de Inserción Social y Laboral del CMSS, por consecución de objetivos o constatación del fracaso de las intervenciones. El Programa Municipal de Inserción

Social y Laboral del CMSS será, por tanto, el que en último término valore la necesidad de devolución del caso, así como la oportunidad de realizar las propuestas alternativas que se consideren más idóneas, teniendo siempre en consideración los límites de tiempo estipulados de intervención por el EAI.

Por estar situados en el ámbito de los Servicios Sociales Generales, corresponderá igualmente a los CMSS la gestión de las prestaciones básicas, cuya concesión o denegación será responsabilidad exclusiva de profesionales de los CMSS que, no obstante, podrán reunir al E.A.I. para solicitar su valoración al respecto.

El E.A.I., tras la derivación de la intervención, formulada en la Comisión de Intervención con las Familias, que se describe a continuación, elaborará el Proyecto de intervención con la familia, así como los informes de seguimiento y de cierre de la intervención, para la información y uso por el personal técnico municipal del CMSS correspondiente.

5.7. Comisión de Intervención con las Familias

La Comisión Técnica para la valoración y seguimiento de la intervención con las familias del Censo de Vivienda Precaria y/o familias que habitan en viviendas municipales, la conforman según el caso:

- Personal Técnico Municipal responsable del Programa Municipal de Inserción Social y Laboral de CMSS de origen donde esta viviendo la familia y de otros programas que estén realizando actuaciones con el núcleo familiar.
- Personal Técnico Municipal responsable del Programa Municipal de Inserción Social y Laboral de CMSS de destino donde irá a vivir la familia (en el caso que proceda).
- Personal Técnico del E.A.I.
- Personal Técnico Municipal de la Sección responsable del Área de Inserción Social.

Tras la derivación del caso al E.A.I., este Equipo y el del Programa Municipal de Inserción Social y Laboral de los CMSS se sitúan en contextos diferenciados con respecto a la persona usuaria:

- El Programa Municipal de Inserción Social y Laboral trabaja con la familia desde un contexto asistencial y de control.

- El E.A.I trabaja con la familia desde un contexto educativo, pedagógico, social y comunitario, en aquellas áreas estipuladas, acordadas en la Comisión de Intervención con las Familias.

En la Comisión se presentarán:

- Las propuestas de intervención enviadas a la Sección por los CMSS, dándose de alta en la misma,
- Los casos de las familias que ya estén en programa para su revisión, valorándose los objetivos conseguidos en el último año de intervención:
 - Si el grado de consecución ha sido mínimo y/o la familia no muestra actitudes favorables a la intervención, será motivo suficiente para darle de baja en el Programa.
 - Si la valoración de la intervención es positiva, la familia continuará en el Programa, interviniendo con ella durante un tiempo máximo de tres años, revisándose cada año el caso en la Comisión.

La Comisión se reunirá, al menos, una vez al año hasta la finalización de la intervención por el EAI.

Como ya se ha señalado en el apartado anterior, el objetivo último del EAI es la incorporación de las familias del Censo de Vivienda Precaria a viviendas normalizadas. Partiendo de esta premisa, las familias objeto de intervención por parte del E.A.I, serán:

- Familias censadas en el Censo de Vivienda Precaria, la propuesta de intervención la realiza el CMSS a la Sección, en número proporcional a las viviendas censadas en cada zona, valorándose la misma en la Comisión, donde se le dará el alta. A partir de este momento la familia estará en programa. La intervención incidirá en aquellos ámbitos o aspectos reseñados en el correspondiente informe de derivación.

El personal técnico responsable del caso derivado y el personal responsable del Programa de Inserción Social y Laboral del CMSS, fijará la frecuencia de las reuniones de coordinación con el EAI.

La familia, como se ha señalado antes, será objeto de esta intervención específica durante un tiempo máximo de tres años.

- Familias adjudicatarias de vivienda municipal, las familias seleccionadas por la Comisión Técnica de Viviendas Municipales para ser realojadas, serán objeto de intervención durante un año si proceden del Censo de Vivienda Precaria y durante

seis meses si pertenecen a los colectivos emergentes. El objetivo de intervención del EAI en estos casos será facilitar la adaptación de la familia a su nuevo hábitat (altas de suministros, cambios centros de salud y escolar, domiciliaciones bancarias, etc.).

A estas familias se les informará sobre las condiciones que deben respetar en el uso de la vivienda y que están contenidas en la *Guía de uso de la vivienda municipal* (anexo 9).

Las bajas en el Programa de estas familias, por finalización del plazo de intervención, se verán igualmente en la Comisión de Intervención con Familias.

El CMSS receptor de la familia, por encontrarse la vivienda municipal en su zona de actuación, será el encargado de realizar el seguimiento del Acuerdo de Aceptación de Medidas anexo al Contrato de arrendamiento, y realizar valoraciones del mismo cuando proceda.

6. LOS PLANES DE REALOJO

La planificación en el marco de este Programa, que se realizará al menos anualmente por parte de la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral, pretende el realojo o reubicación de familias en viviendas normalizadas adquiridas en el mercado secundario y las ya municipales adscritas por la Delegación de Patrimonio a la Delegación de Bienestar Social e Integración, distribuidos por la ciudad, y próximas a las zonas que tradicionalmente han estado habitando, evitándose el desarraigo de las familias de su realidad social circundante, todo ello dependiendo de las viviendas municipales vacías existentes.

Los planes de realojo suponen la necesaria planificación de actuaciones a desarrollar hasta el siguiente año, y permiten la determinación de las zonas a adquirir viviendas.

Esto supone:

1. La coordinación entre el equipo de Dirección de los CMSS y la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral para la información de la previsión anual económica, la disponibilidad de viviendas, los planes urbanísticos prioritarios que pueden afectar a la población precarista.
2. La coordinación entre el E.A.I., el personal municipal responsable de la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral y, el adscrito al Programa de Inserción Social y Laboral de cada CMSS, para la selección de familias:
 - Entrevista entre ambos equipos (E.A.I. y CMSS)
 - Elaboración de informe social y anexo propuesta de cada familia (anexo 5.3) por el CMSS para la Comisión Técnica de Viviendas Municipales.
3. La coordinación de la Comisión Técnica de Viviendas Municipales.
4. Coordinación con la Delegación General de Planeamiento y la Delegación de Expropiaciones para establecer prioridades, según las previsiones de actuaciones a realizar por ese Servicio o por la iniciativa privada.
5. Propuesta de adjudicaciones de viviendas.
6. Elaboración de los contratos.

7. LA COMISIÓN TÉCNICA DE VIVIENDAS MUNICIPALES.

Ésta tiene un carácter técnico, estudia, informa y propone las familias a realojar o reubicar entre las familias propuestas por los CMSS.

Dado que la planificación tiene un alcance de ciudad, se refuerza la homogeneidad necesaria para el desarrollo de las actuaciones, redundando en la coordinación y unificación de criterios de los distintos equipos técnicos que intervienen en el proceso. La selección de las familias para los nuevos realojos recae específicamente en el Programa Municipal de Inserción Social y Laboral, y concretamente en los CMSS donde el programa se desarrolla. Parte de la base del conocimiento de las familias que se tiene en los Centros y de los resultados obtenidos en los programas de intervención. Según esto se propondrán aquellas familias que ofrezcan mayores garantías de integración

La Sección de Programas de inserción Social y Laboral convocará a la Comisión Técnica de Vivienda Municipal para los siguientes casos:

1. Adjudicación de Viviendas en régimen de alquiler a familias procedentes del Censo de Vivienda Precaria y colectivos emergentes.
2. Cambio de Vivienda (permuta), se podrá optar al cambio de vivienda y siempre en régimen de alquiler a petición de las personas inquilinas de las viviendas municipales, siempre que sea por motivos que se ajusten a situaciones que así lo requieran. Este cambio lo valorará la Comisión, estando sujeto a la disponibilidad real de otra vivienda.
3. Seguimiento de los contratos de alquiler, por:
 - 3.1 Prórroga de los contratos y fecha de extinción de los mismos.
 - 3.2 Revisión anual de su renta.
 - 3.3 Rescisión de contratos de arrendamiento por incumplimiento.
 - 3.4 Extinción de contratos de arrendamiento por finalización del mismo del tiempo marcado en el contrato y/o estipulado en la legislación pertinente. El tiempo máximo de permanencia en viviendas municipales se estima en 15 años.
 - 3.5 Modificación de medidas de inserción social y laboral.

4. Seguimiento y evaluación del Programa: anualmente y coincidiendo con el final de cada ejercicio, la Comisión aprovechará una reunión general para valorar conjuntamente el funcionamiento del presente Programa. Para ello, se tendrán en cuenta tanto los datos de la Memoria anual como la valoración cualitativa de los agentes representados en la Comisión. Si se valorará necesario, se acordará alguna modificación del Programa de forma que éste se adecue a las necesidades técnicas de la intervención relacionada con la vivienda municipal.

La Comisión Técnica estará compuesta por:

- La Jefatura de Servicio de Bienestar Social e Integración.
- La Jefatura de Sección de Programas de Inserción Social y Laboral.
- La Jefatura de Sección de Gestión de Programas y Centros.
- Dos representantes de la Dirección de los CMSS.
- El técnico o la técnica municipal de los CMSS que presente la propuesta.
- El personal técnico municipal de la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral responsable de las Áreas de Acceso a la Vivienda y de Inserción Social.

7.1.- Adjudicación de nuevas viviendas

La Comisión estudiará y analizará los informes sociales y sus anexos (anexo 5.2.) emitidos a tal efecto por los CMSS, siempre y cuando sean emitidos completos. Presentada la situación de cada familia, por el técnico o técnica municipal del CMSS correspondiente, se valorará y puntuará en base al baremo correspondiente (anexo 6), para en su caso ratificar o rechazar las propuestas de los CMSS. Las propuestas aceptadas, se priorizarán según la puntuación obtenida. Pudiendo optar a la elección de las viviendas ofertadas según esta puntuación.

La Comisión Técnica, será quien elija la vivienda para las familias, según el orden de mayor puntuación obtenida tras su baremación, atendiendo a los criterios de arraigo y características sociofamiliares.

Si el número de casos familiares presentados es mayor que el número de viviendas ofertadas, las familias que queden sin vivienda, quedarán configurando una lista de espera para la siguiente convocatoria de la Comisión de Vivienda Municipal. A estas propuestas pendientes, si el CMSS que lo presentó mantiene dicha propuesta, se le sumarán 10 puntos a la nueva valoración. Caso de no ser así podrá presentar una

nueva propuesta, ya que cada CMSS sólo podrá presentar una familia para cada Comisión.

De esta actuación surgirá la propuesta de realojos que será remitida a la Junta de Gobierno Local para su aprobación, y a partir del cual se iniciarán las actuaciones de realojo y de intervención técnica con las familias.

Se intensificará, por parte del CMSS de origen de la familia, la intervención socio-familiar para la preparación del realojo, se elaborará el acuerdo y aceptación de medidas de inserción social y laboral, que servirá tanto de Anexo al Contrato de Arrendamiento, como de inicio de la Intervención por parte del CMSS de destino y del EAI (aspectos que se trabajarán en la Comisión de Intervención con las Familias).

7.2. Criterios para valorar los realojos de familias

La Comisión Técnica de Viviendas Municipales valorará las propuestas que les sean presentadas, conforme a los siguientes criterios:

A - Criterios favorables:

a) Núcleos familiares que cumplieran el requisito de llevar mínimo de dos años censados de forma ininterrumpida en vivienda precaria en esta ciudad; o familias pertenecientes a colectivos emergentes empadronados en la ciudad de Valencia, al menos dos años ininterrumpidos. Con este criterio se pretende atender prioritariamente aquellas familias que han manifestado una mayor estabilidad y arraigo.

b) Núcleos familiares que puedan disponer de unos ingresos mínimos que posibiliten el pago de los gastos necesarios para el alquiler, mantenimiento de la vivienda, así como el coste de los servicios del inmueble donde se ubique (luz, agua, gas y otros análogos).

En el caso de familias procedentes del censo de vivienda precaria La renta de alquiler a abonar por el inquilino no podrá ser superior al 40% de la renta per cápita mensual de la unidad familiar una vez aplicada la bonificación (anexo 7).

En el caso de familias de colectivos emergentes, los ingresos económicos del núcleo familiar tienen que estar entre el 0,5 y el 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples. La renta de alquiler a abonar por el inquilino no podrá ser superior al 40% de la renta per cápita mensual de la unidad familiar (anexo 7).

c) Núcleos familiares que tuvieran un aceptable nivel de normalización, dentro de lo que sus condiciones de vida les permiten. Para valorar esa normalización se han tenido en cuenta factores como:

- Estar documentada la mayor parte de los miembros de la familia.
- Escolarización de los menores.
- Mantener buenas relaciones vecinales.
- Tener hábitos de higiene personal y doméstica.
- Considerar la vivienda como un elemento importante para su bienestar.
- Búsqueda activa de empleo de los miembros mayores de 16 años que no estén realizando acciones formativas.

B - Criterios de exclusión:

No podrán acceder a las viviendas adscritas al Programa de Acceso a la Vivienda Municipal, quienes se encuentren en cualquiera de las siguientes situaciones:

- Las personas que habiendo sido adjudicatarias de una vivienda de protección oficial de promoción pública (en los diez años anteriores a la solicitud de la vivienda municipal), la hubieran enajenado, renunciado o no la ocupasen por cualquier causa, a excepción de los cambios de residencia por motivos laborales, u otros motivos debidamente justificados, a juicio de la Sección de Programas de Inserción Social y laboral.

- Cualquiera de los miembros de la unidad de convivencia de la persona solicitante sea propietaria de una vivienda.

- Aquellas personas solicitantes que hayan producido deterioros en anteriores viviendas o alojamientos, o realizado actos, tanto por ellos como por las personas que convivan con las mismas, que hagan presumible un grave deterioro de las normas de convivencia, salubridad o higiene de la comunidad vecinal.

- No podrán solicitar una vivienda perteneciente al Programa Municipal de Acceso a la Vivienda Municipal aquellas personas que, en anteriores convocatorias, hubiesen sido excluidos por motivos de falsedad documental y durante un plazo de tres años desde dicha exclusión.

- Núcleos familiares que presenten problemáticas específicas: conductas adictivas, actividades delictivas, que serán objeto de un estudio en profundidad y trabajo por parte del CMSS correspondiente antes de acometer con ellas actuaciones comprendidas dentro de la planificación de Realajo en Vivienda Municipal.

- Núcleos familiares que, en su relación con los Servicios Sociales Municipales hayan puesto de manifiesto cierta incapacidad para responder positivamente a los programas de inserción, haciendo inviable un trabajo técnico con las familias.

- Alojamientos provisionales.

7.3. Permuta de vivienda municipal

En los casos en que exista un grave problema surgido con posterioridad al realojo en el domicilio adjudicado que dificulte la permanencia de la familia en dicho domicilio, es posible la solicitud de permuta.

La Comisión Técnica estudiará la aprobación o denegación de cambio de vivienda, partiendo de la solicitud formal por registro de entrada de la persona titular o titulares de la vivienda, en la que se señalará su justificación. Para ello se tendrá en cuenta: la información administrativa con la que se cuenta en la Sección, respecto de la familia y su contrato de arrendamiento; el informe social (anexo 5.3) del CMSS. Presentada la situación de cada familia por su CMSS, se valorará y puntuará en base al baremo correspondiente (anexo 6), para en su caso ratificar o rechazar las solicitudes. Las solicitudes aceptadas, se priorizarán según la puntuación obtenida, pudiendo optar a la elección de las viviendas ofertadas según esta puntuación. La Comisión Técnica, será quien elija la vivienda para las familias solicitantes de permuta, según el orden de mayor puntuación obtenida tras su baremación, atendiendo a los criterios de arraigo y características sociofamiliares.

Las viviendas ofertadas para los casos de permuta, en cada Comisión, serán las que queden después de la adjudicación de vivienda a los nuevos realojos. Si el número de solicitudes aprobadas es mayor que el número de viviendas ofertadas para permuta, quedarán configurando una lista de espera para la siguiente convocatoria de la Comisión de Vivienda Municipal. A estas solicitudes pendientes se les sumarán 10 puntos en cada nueva valoración. Si en la siguiente Comisión el CMSS que la presentó no mantiene dicha propuesta, se dará por desestimada la solicitud. El máximo tiempo de espera para permuta será de tres años, pasado ese periodo se dará por desestimada y se tendría que volver a solicitar por parte de las personas interesadas.

7.4. Criterios para valorar las permutas:

A - Criterios favorables:

- a) Tener pagado a día de solicitud del cambio de vivienda, todos los recibos de alquiler, cuotas de comunidad, al igual que todas las deudas de agua, luz, gas.
- b) No haber producido graves deterioros en la vivienda, o realizado actos, por las personas convivientes o allegadas a las mismas, que hagan presumible un grave deterioro de las normas de convivencia, salubridad o higiene en la comunidad vecinal.

- c) Que todos los indicadores, de los señalados en las medidas y acuerdos de inserción social y laboral anexos al contrato de arrendamiento, se estén cumpliendo, incidiendo especialmente en la situación de los y las menores (escolarización, la no existencia de absentismo).

B - Criterios de exclusión:

- a) Que lleven menos de un año en la vivienda, a no ser, que se estén produciendo situaciones graves que pongan en peligro la integridad de la familia, y que no se deban a situaciones delictivas directamente relacionadas con la familia.
- b) Núcleos familiares que presenten problemáticas específicas: conductas adictivas, actividades delictivas... Estas familias serán previamente objeto de un estudio en profundidad e intervención por parte del programa municipal correspondiente.
- c) Que no cumplan los criterios favorables.
- d) Que no exista un grave problema surgido con posterioridad al realojo en el domicilio adjudicado que dificulte la permanencia de la familia en dicho domicilio.

7.5. Prórroga o renovación de contrato

La Comisión Técnica estudiará la aprobación o denegación de prórroga o renovación del contrato de arrendamiento partiendo de la solicitud formal por registro de entrada de la persona titular o titulares de la vivienda. Para ello tendrá en cuenta: la información administrativa con la que se cuenta en la Sección, respecto de la familia y su contrato de arrendamiento; el informe social y su anexo del seguimiento de contrato de arrendamiento (anexo 5.3) del CMSS, por el que se valorará si procede o no lo solicitado.

El seguimiento del estado de la vivienda a lo largo del tiempo que esté alquilada se realizará según el contenido de la ficha de seguimiento (anexo 4).

7.6. Criterios para valorar las prórrogas o renovación de contratos:

A - Criterios favorables:

- a) Tener pagado a día de solicitar la prórroga o renovación de contrato, todos los recibos de alquiler, cuotas de comunidad, al igual que todas las deudas de agua, luz, gas.

- b) No haber producido deterioros en la vivienda, o realizado actos, por las personas convivientes o allegadas a las mismas, que hagan presumible un grave deterioro de las normas de convivencia, salubridad o higiene de la comunidad vecinal.
- c) Que todos los indicadores, de los señalados en las medidas y acuerdos de inserción social y laboral anexos al contrato de arrendamiento, se estén cumpliendo, incidiendo especialmente en la situación de los menores (escolarización, la no existencia de absentismo).

B - Criterios de exclusión:

- a) Que lleven 15 años o más de alquiler en vivienda municipal.
- b) Núcleos familiares que presenten problemáticas específicas: conductas adictivas, actividades delictivas, que serán objeto de un estudio en profundidad y trabajo por parte del programa municipal correspondiente antes de acometer con ellas actuaciones de permuta.

7.7. Extinciones o resoluciones de contratos

Las extinciones y/o resoluciones del contrato se deberán por: haber finalizado el plazo del contrato de arrendamiento y/o por el incumplimiento de las estipulaciones del contrato, ya sean por constancia desde el CMSS y/o por conocimiento desde la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral.

En el caso de que el incumplimiento sea exclusivamente económico por causas ajenas a la voluntad de la persona titular del contrato de arrendamiento, cabrá la posibilidad de llegar a un acuerdo para fijar plazos de pago de las deudas acumuladas. Pero sí a pesar de habersele requerido por escrito y proponerle un acuerdo para el pago de las deudas, la persona titular o titulares hacen caso omiso del incumplimiento de la estipulación tercera (impagos de la renta) de más de ocho mensualidades; la estipulación quinta (impagos de cuotas de comunidad); y/o cualquier otra cláusula del contrato de arrendamiento y su anexo; desde el Programa de Acceso a la Vivienda Municipal se requerirá al CMSS la emisión de Informe Social y anexo de seguimiento de contrato (anexo 5.3) en el que conste el grado de cumplimiento e incumplimiento de las estipulaciones del contrato de arrendamiento y su anexo específico para los miembros de la unidad familiar.

Como en anteriores actuaciones de la Comisión Técnica, ésta, valorará toda la información que se aporta a la misma para la toma de una decisión.

El tiempo máximo de permanencia de una familia en una vivienda municipal será de 15 años, ya sea en la vivienda inicial u otras. En el caso de que se haya realizado alguna permuta (tendrá carácter acumulativo), Hay que tener en cuenta que durante ese período de tiempo (15 años) se habrá estado interviniendo con la familia en todos los ámbitos, incluido el de consecución de una autonomía económica que le permita acceder a una vivienda ordinaria ya sea privada o pública (promociones de viviendas). La intervención durante estos 15 años, es revisada: al año, al tercer año, al quinto año, al décimo, al decimotercero y al decimoquinto año, con el propósito de ir cambiando las medidas de inserción sociolaboral conforme se avanza con cada uno de los miembros convivientes de cada familia. Antes de la finalización de los 15 años de límite se realizará una valoración exhaustiva por parte del CMSS, que reflejada en un informe, servirá para corroborar que se ha cumplido o no el objetivo final de la intervención, su inserción social y su acceso a una vivienda normalizada. En caso negativo, se valorarán otras posibles alternativas desde su CMSS correspondiente y la Sección de Programas de Inserción social y Laboral, entre ellas, de forma excepcional, un nuevo contrato de arrendamiento sin bonificación, en vivienda municipal, por cinco años como máximo.

8.- CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

La adjudicación y/o permuta de viviendas, resolución y extinción de los contratos de arrendamiento se realiza por de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, a propuesta de la Comisión Técnica de Viviendas Municipales, a excepción de la extinción de los contratos por vencimiento del plazo, que se produce por el transcurso del tiempo, por lo que la emisión de recibos debe cesar en el momento del vencimiento.

En el caso de las adjudicaciones de vivienda y/o permuta de vivienda, una vez obtenido el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se procede a la firma del contrato de arrendamiento por la persona que representa a la familia, y al realojo efectivo.

La documentación que acompaña este proceso consta de dos partes:

I.- Contrato de Arrendamiento:

Con las cláusulas propias de cualquier contrato de alquiler, según el modelo que se adjunta en el anexo 3, éste será de cinco años, tras los cuales puede ser renovado, o prorrogado, por un periodo total máximo de 15 años.

II.- Acuerdo y Aceptación de Medidas de Inserción Social y Laboral.

En anexo al contrato de arrendamiento se especificará el acuerdo y aceptación de medidas de inserción social y laboral (según el modelo que se adjunta en el anexo 3), con los mínimos de obligado cumplimiento para todas las familias, y las medidas específicas de inserción socio-laboral, a realizar por cada componente familiar, éste tendrá una duración de un año, tras el cual se valorará en la Comisión de Intervención con las Familias, el tipo y grado de intervención técnica requerida por quienes forman la unidad familiar para el siguiente año.

Los incumplimientos del contrato de arrendamiento y de su anexo podrán dar lugar a rescindir, extinguir, no renovar o no prorrogar el contrato de arrendamiento, con posibilidad de iniciar trámite de desahucio si no se abandona la vivienda voluntariamente en el plazo señalado.

8.1 Protocolo administrativo para la adjudicación de nuevos contratos

Pasos a desarrollar en el proceso:

1) La Sección de Programas de Inserción Social y Laboral remitirá a la Sección Administrativa el acta y el informe técnico en el que se recoge la propuesta de la

Comisión Técnica de Viviendas Municipales, de la adjudicación de los nuevos contratos, motivando la elección de las personas arrendatarias mediante la aplicación de los criterios recogidos en el Programa de Acceso a la Vivienda Municipal y de los criterios derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2) La Sección Administrativa tramitará la aprobación de la adjudicación de la vivienda por la Junta de Gobierno Local. Posteriormente notificará a la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral y a la persona interesada el acuerdo correspondiente.

3) La Sección de Programas de Inserción Social y Laboral remitirá a la Sección Administrativa:

- Borrador del contrato de arrendamiento junto con el Anexo de Aceptación de Medidas de Inserción Social, para su revisión por parte de la Sección Administrativa.

- Documento justificativo de la aceptación por parte de las personas arrendatarias de las condiciones recogidas en el borrador del contrato a suscribir. En el supuesto de que la persona arrendataria muestre su disconformidad, las alegaciones serán resueltas por la Sección Administrativa.

4) Una vez revisado, y firmado por las personas titulares del contrato, se remitirá por parte de la Sección de Programas de Inserción social y Laboral al Servicio de Patrimonio para recabar la firma del Concejal o Concejala de Patrimonio y del Secretario o Secretaria de la Administración Municipal, al tiempo que se solicitará el inicio de emisión de liquidaciones de dichas viviendas.

5) Desde la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral se generará la liquidación de Ingreso para el pago de fianza por las personas arrendatarias.

8.2 Protocolo administrativo para resolución del contrato de arrendamiento

Pasos a desarrollar en el proceso:

1) La Sección de Programas de Inserción Social y Laboral remitirá a la Sección Administrativa el acta e informe técnico de la propuesta Comisión Técnica de Viviendas Municipales de resolución o extinción de los contratos de arrendamiento que proceda, haciendo constar siempre la concurrencia de alguna de las causas de las previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y de los incumplimientos de su contrato de arrendamiento. A dicha propuesta se acompañará el documento contractual, así como, en su caso, los requerimientos que con carácter previo se hayan efectuado a las personas arrendatarias por parte de la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral.

- 2) La Sección Administrativa, a través de un trámite de audiencia, informará a las personas arrendatarias de las causas de resolución o extinción del contrato, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En el supuesto de que las personas interesadas muestren su disconformidad, las alegaciones serán resueltas por la Sección Administrativa.
- 4) Efectuado el trámite de audiencia, la Sección Administrativa elevará las actuaciones a la Junta de Gobierno Local propuesta de inicio de acciones judiciales para el desahucio previo informe de la Asesoría Jurídica. Posteriormente dicha unidad administrativa notificará el acuerdo adoptado a las personas arrendatarias.
- 5) Recepcionada la notificación, se remitirán todas las actuaciones a la Asesoría Jurídica Municipal para la Interposiciones de la demanda de desahucio.

9.- GESTIÓN DE LA RED DE VIVIENDAS DEL PROGRAMA DE ACCESO A LA VIVIENDA MUNICIPAL

9.1 Adquisición y adscripción de Viviendas

La Red de viviendas municipales adscritas a este programa, se nutre de nuevas adquisiciones a través de la compra de viviendas, y de la adscripción de viviendas tanto del Servicio de Patrimonio, como de otros Servicios, al quedar estos vacíos y cumplir con los requisitos y características imprescindibles de habitabilidad para convertirse en una vivienda familiar, que se señalan a continuación.

El objetivo de la adquisición, compra de viviendas en el mercado secundario, por el Ayuntamiento en la ciudad de Valencia para integrarlas en el Patrimonio Municipal es llevar a cabo el realojo de familias en el marco del Programa Municipal de Acceso a la Vivienda Municipal.

Las características que deben cumplir estas viviendas son:

- Preferentemente viviendas unifamiliares, bajas viviendas, primeras, segundas, o terceras alturas.
- No presentar deficiencias arquitectónicas importantes, ni reformas estructurales pendientes.
- Disponibilidad inmediata para su ocupación.
- Preferentemente de dos ó más dormitorios (a ser posible dobles), baño, cocina y comedor.
- Preferencia por las viviendas que no precisen de reformas en el interior.
- Preferencia por las viviendas con suministros de luz y agua en alta.
- No existencia de gran problemática social en el entorno inmediato.
- No existencia de concentración de otras viviendas municipales.
- Debe cumplir las Normas especificadas en la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

9.2 Mantenimiento y rehabilitación de la red de viviendas municipales adscritas al Programa

A través del Área de Acceso a la Vivienda de la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral, se viene gestionando un parque de viviendas amplio y antiguo; en el año 2012 un total de 95. Estas viviendas se han destinado fundamentalmente a familias procedentes de viviendas precarias, desarrollando programas de intervención paralelos para mejorar su socialización e integración sociolaboral, tratándose de familias con escasos recursos y que no suelen dedicar presupuesto a su mantenimiento.

Esto unido al desgaste por uso y a la necesidad de adecuación a normas técnicas o de habitabilidad (instalaciones, cocinas y baños), hace que estas viviendas con frecuencia necesiten reparaciones.

Dado que la situación económica de las personas que residen en ellas, en bastantes casos, es insuficiente e inestable, el Ayuntamiento como propietario de las viviendas, viene actuando subsidiariamente haciéndose cargo a menudo de aquellas reparaciones que tienen carácter urgente. Para ello, se procede a la contratación de este Servicio que tiene por objeto el mantenimiento, conservación y reparación de desperfectos producidos por el uso de las viviendas ocupadas y vacías, restableciendo de ese modo los niveles de habitabilidad adecuados.

9.3 Gestiones administrativas

La gestión de esta red de viviendas municipales adscritas a la Sección, en la actualidad noventa y cinco, exige una permanente labor a dos niveles:

1.- Gestión administrativa que comprende:

- Seguimiento de los pagos de los recibos de alquiler.
- Seguimiento de los pagos de los recibos de gastos de comunidad.
- Actuaciones con las familias inquilinas.
- Actuaciones con las administraciones de las comunidades de propietarios y propietarias, así como con las presidencias y vecinas/vecinos de las mismas.
- Elaboración, revisiones y extinciones de contratos de arrendamiento.
- Representación gráfica en la aplicación informática SIGESPA de las viviendas municipales en la ciudad. Actualización permanente (anexo 10).

2.- Gestiones técnicas de rehabilitación y reforma, que comprende:

- Rehabilitaciones integrales o parciales de las viviendas adquiridas por el Ayuntamiento en el mercado ordinario, para su posterior adjudicación a través de la Comisión Técnica de Vivienda Municipal.
- Reparaciones menores en el interior de las viviendas, con el fin de su mantenimiento y conservación, tendentes a mantener o mejorar sus condiciones de habitabilidad. Reparaciones en: albañilería, fontanería, red de saneamiento, electricidad, carpintería-cerrajería, acristalamiento, pintura, mobiliario, solados y alicatados.

10.- SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PROGRAMA

La evaluación de las políticas públicas es un elemento fundamental de la propia planificación. No podemos plantear una actuación, sea cual sea su modalidad, sin tener en cuenta que hay que evaluarla y sin crear las condiciones necesarias para poder hacerlo.

Que la evaluación y la planificación son dos procesos interrelacionados es un hecho sobradamente conocido. Sin embargo, frente a la concepción tradicional que contemplaba a la evaluación como un ejercicio a realizar después de que existiera una programación previa y una vez estuviera funcionando el programa, actualmente se acepta de forma generalizada que evaluación y planificación deben caminar paralelamente.

De esta forma, la evaluación o revisión de un programa puede realizarse tanto sobre la conceptualización y diseño de la intervención como sobre su instrumentalización o sus resultados e impacto¹.

En el caso que nos ocupa, un programa que tiene una finalidad muy operativa, y que recoge fundamentalmente criterios, procedimientos e instrumentos, y que carece de temporalidad porque representa el marco para las actuaciones de un área concreta, conviene plantear la evaluación como un seguimiento o “monitorización” del mismo. El objeto es que el programa sea objeto de seguimiento continuado, revisable en determinados momentos y por agentes precisos, y que pueda ser reformulado cuando sea necesario ya que debe cumplir el objetivo para el que ha sido diseñado: un marco general para las actuaciones en materia de vivienda precaria.

La monitorización o seguimiento de un programa se realiza cuando se desea gestionar y dirigir adecuadamente su desarrollo, realizando ajustes a lo largo del tiempo. Dentro de este tipo de evaluación se reúnen todos los tipos de evaluación: de proceso, del esfuerzo, del desempeño, del producto y de la calidad.

Requiere el análisis periódico de la información para evaluar el esfuerzo realizado, la productividad del personal técnico, la calidad del programa, etc. Debe plantearse como una evaluación permanente y centrarse en el funcionamiento del propio programa.

¹ ALVIRA, F. 1991. *Metodología de la evaluación de programas*. Cuadernos metodológicos, núm. 2. CIS, Centro de Investigaciones Sociológicas, Madrid

El seguimiento del programa se realizará contando con los siguientes elementos:

- Memoria anual: Constituye la base del seguimiento, ya que permitirá obtener datos en períodos homogéneos para poder comparar la evolución del mismo, si es lo que se desea, y proporciona un espacio temporal que ocupar para la reflexión sobre el desarrollo del programa.
- La memoria contará con una parte cuantitativa y otra cualitativa (anexo 8). La primera reunirá los indicadores de resultados de las diferentes actuaciones que constituyen el programa (perfil de las familias, tasas de cobertura, características según áreas de intervención...) y que será extraídos del sistema informático SIUSS de los CMSS y de los datos del informe anual del E.A.I. La segunda, de tipo valorativo, deberá recoger la reflexión que se realice a la vista de los datos anteriores y la valoración que los diferentes actores elaboren.
- El seguimiento efectuado deberá ser evaluado para analizar, si fuera necesario, establecer alguna modificación en el Programa. A tal efecto, en reunión anual de la Comisión se abordará la valoración del mismo.
- Valoración de las familias beneficiarias del programa, anualmente, durante el tiempo que dure la intervención técnica por el E.A.I., mediante la utilización de una encuesta que mida la satisfacción de las personas usuarias con la calidad de los servicios recibidos, y que recogerá sugerencias o propuestas de mejora

El seguimiento y evaluación que se realice del programa, debe incorporarse a la evaluación más general que se lleve a cabo del Programa Marco de Inserción social y laboral.

ANEXOS

Anexo 1

GLOSARIO DE TÉRMINOS

VIVIENDA PRECARIA

Según la orden de 22 de mayo de 2003 de la Conselleria de Bienestar Social, artículo 1, se entiende por vivienda precaria: "...aquél hábitat que siendo utilizado como morada humana no reúne las características y condiciones de habitabilidad mínimas para ser considerada una vivienda digna, ni sea adecuada o susceptible de su conversión en tal". Y que presentan las siguientes carencias:

- No poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes.
- Manifiestar condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos, en relación con los aspectos constructivos.
- Presentar un alto grado de hacinamiento de las y los moradores de la vivienda.

COLECTIVOS EMERGENTES

Personas o núcleos familiares que, por su precaria situación económica y/o su especial problemática familiar y/o personal encuentran serios problemas para acceder a una vivienda de alquiler del mercado libre. Presentan altos niveles de normalización personal, económica, laboral y social, pero en aplicación de los baremos de las promociones públicas y municipales no logran obtener la vivienda, ni reúnen los requisitos mínimos para acceder a las subvenciones para inquilinos o inquilinas de los planes de vivienda. Estas familias se encuentran especialmente entre los siguientes colectivos:

- Inmigrantes
- Minorías étnicas
- Familias monoparentales
- Víctimas de violencia de género
- Personas Mayores
- Personas solas
- Personas con discapacidad física y/o intelectual
- Personas con enfermedad mental

CHABOLISMO

Forma de vivir en un tipo de vivienda precaria como es la chabola: habitáculo con paredes hechas de cartones, chapas o placas de diferentes materiales, que sirve como vivienda, generalmente situada en solares abandonados. Carece de los suministros básicos de luz, agua o saneamiento.

ASENTAMIENTO

Localización de un espacio determinado (calles, plaza, zona...), donde hay, al menos, una vivienda precaria. Supone la utilización, por parte de las personas que lo habitan, del espacio (casas, fincas, solares...).

VIVIENDA NORMALIZADA

Aquella que cuenta con condiciones de habitabilidad adecuadas. Es el objetivo al que se tiende lograr para las personas que tienen problemas de vivienda.

ERRADICACIÓN DE LA VIVIENDA PRECARIA

Objetivo de intervención social encaminada a la eliminación de las viviendas precarias existentes. Consta de objetivos específicos y de la aplicación de recursos determinados, como el realojo en viviendas normalizadas y la actuación normalizada con las familias afectadas.

REALOJO

Acción de procurar una vivienda normalizada a personas o familias que habitan en viviendas precarias o infravivienda. Conlleva el desarrollo de un proyecto de intervención con la familia para adecuar sus hábitos a la utilización de una vivienda en buenas condiciones, en un entorno urbanizado. Se intenta que el realojo se produzca en la zona habitual de residencia de la familia, para evitar el desarraigo de su realidad social habitual.

FAMILIA REALOJADA

Grupo de personas con relación de parentesco, que es objeto del realojo y del proyecto de intervención relacionado con él. Se refiere en general a una familia nuclear aunque también puede existir conviviendo con familia extensa. Cada núcleo familiar se entiende como autónomo del resto.

MERCADO SECUNDARIO

Entorno de compra y venta de viviendas usadas, no a estrenar. El programa acude a él para localizar viviendas de compra para su adjudicación.

RED DE VIVIENDAS MUNICIPALES

Grupo de viviendas propiedad del Ayuntamiento de Valencia, que son utilizadas para la asignación de las mismas en caso de adjudicación.

VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Cuando el promotor es la propia Administración Pública.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA/ OFICIAL.

Pueden ser de promoción privada, parcialmente subvencionadas por la Administración, el precio máximo lo marca la Generalitat. Precio más bajo que el de mercado, y su calificación como tales tiene una duración temporal.

VIVIENDAS PATRIMONIALES.

Las que siendo de la Entidad Local, no están destinadas a uso público, ni afectadas a algún servicio público y pueden ser enajenados.

VIVIENDAS SERVICIO PÚBLICO.

Bien perteneciente a las Entidades Locales, destinadas al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales y a la prestación de servicios públicos o administrativos.

INTERVENCIÓN INTEGRAL CON FAMILIAS REALOJADAS

Conjunto de actuaciones que contiene el programa de intervención técnica a desarrollar con familias a las que se ha adjudicado una vivienda municipal. Es un programa que se diseñó en los años 90 y ha sido aplicado a numerosas familias, por lo que se considera suficientemente testado como para afirmar su bondad y vigencia.

EXCLUSIÓN SOCIAL

Es un proceso social de pérdida de integración que incluye no sólo la falta de ingresos y el alejamiento del mercado de trabajo, sino también un descenso de la participación social, y por tanto una pérdida de derechos sociales.

- Es un fenómeno estructural producto de los cambios en el mercado de trabajo, en la institución familiar y en el hecho generalizado de la inmigración.

- Es un fenómeno multidimensional: comprende un problema económico unido a déficits educativos y sanitarios y con problemática familiar, de aislamiento social y de vivienda.
- Debe ser entendida como un proceso, no como una situación. Puede presentar diversas intensidades de alejamiento del centro de la sociedad, según diferentes momentos y diferentes niveles de vulnerabilidad y fragilidad que pueden ser continuados en el tiempo o bien derivar a situaciones de exclusión severa en el caso de que se produzcan alteraciones de integración ya débiles: ingresos, empleo y familia.

(Fte. VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España, 2008. Fundación FOESSA, pp. 183-193)

Anexo 2

Ficha de recogida de datos para Censo de Vivienda Precaria

Datos de individuo



Fecha:

Delegación de Bienestar Social e Integración
Sección Programas de Inserción Social y Laboral

Página de

Ficha de Individuo															
Código		Situación		Familia				A fecha							
		Permanente		Transeunte											
Parentesco															
2	Padre	3	Madre	4	Hijo/a	5	Yerno/Nuera								
6	Nieto/a	7	Abuelo/a	8	Sobrino/a	9	Suegro/a								
11	Hermano/a	12	Cuñado/a	13	Otros	14	Tío/a								
1º Apellido		2º Apellido		Nombre		Situación Censo		A fecha							
Estado Civil															
2	Soltero/a	3	Casado/a	4	Viudo/a	5	Separado/a	6	Divorciado	7	Pareja estable				
Sexo		Fecha de Ingreso		Fecha de Nacimiento		Lugar de Nacimiento		Nacionalidad							
Varón		Mujer													
Reside en Municipio?						Desde Año									
SI		NO													
Apellidos, Nombre del Padre :				Dirección Padre :				Apellidos, Nombre de la Madre :							
Datos Económicos															
Actividades.															
2	Pensionista	3	Ama de casa	4	Venta ambul. ilegal	5	Venta ambul. legal	6	Cartonero/chatarrero						
7	Cartonero/chatarrero con vehic. motor	8	Temporero agrícola	9	Empleado con contrato	10	Empleado sin contrato	11	Contrato de inserción laboral						
12	Parado con subsidio	13	Parado sin subsidio	14	Menor de 16 años	15	Sin actividad	16	Semaforista						
17	Estudiante	18	Venta ras. legal	19	Venta rastro ilegal	20	Mendicidad	21	Feriante						
21	Gorrilla	22		23		24		25							
Ingresos mensuales				Concepto de Ingresos por Actividad Principal (Lismi, PEP, PNC, PER, PAES, Viudedad, PHC...)											
Escolarización.															
Nivel Instrucción. (TABLA 1)						Formación Actual. (TABLA 2)									
Curso.		Colegio.		Tutor.		Absentismo. (valorarlo sobre un mes)									
						No existe		Grado desconocido		Esporádico 1 día/semana		Regular 2-3 días/semana		Crónico 4-5 días/semana	
Documentación.															
Libro de Familia		Carnet de Conducir		Cartilla de vacunación		Empadronado		Tarj. de desempleo		Tarj. sanitaria					
NIF :															
Otros Datos.															
Situación Sanitaria.															
1	Ninguna	2	Disminución física	3	Disminución psíquica	4	Def. sensorial visual	5	Def. sen. auditiva						
6	Def. sen. lenguaje	7	Enfermedad mental	8	Enfermedad orgánica	9	Plurideficiencia								
Problemática Social															
Observaciones (Poner todos los cursos que han realizado, si han asistido a una escuela taller, PGS, taller de empleo...)															

Ficha de recogida de datos para Censo de Vivienda Precaria

Datos de la familia



AJUNTAMENT DE VALENCIA

Fecha:

Delegación de Bienestar Social e Integración
Sección Programas de Inserción Social y Laboral

Página de

Familia											
Código.		Descripción.									
Régimen Tenencia.											
Ocupada		Cedida/facilitada			Alquilada		Realquilada				
Propia(pagándose)		Propia (pagada)			Otras formas						
Causa de alta.											
2 Crecimiento Vegetativo		3 Afluencia exterior		4 No detectados		5 Nuevos precaristas					
Centro Social. Nacionalidad. Nivel Ingresos.											
Fecha de Alta.		Situación Censo.				<=SMI		>SMI			
A Fecha											
Tipología Familiar.		Nivel de Convivencia.				Procedencia.					
Extensa		Normalizado				Valencia ciudad					
Nuclear		No normalizado				Comunidad valenciana					
Monoparental						Resto de España					
						Extranjero					
Vehículo .											
No tiene		Tracción manual			Tracción mecánica						
Situación Redes Sociales.											
Familia Extensa.		Vecinos.		C.P.		Centro Salud.		CMSS.		Otros.	
Optima		Optima		Optima		Optima		Optima		Optima	
Buena		Buena		Buena		Buena		Buena		Buena	
Aceptable		Aceptable		Aceptable		Aceptable		Aceptable		Aceptable	
Regular		Regular		Regular		Regular		Regular		Regular	
Mala		Mala		Mala		Mala		Mala		Mala	
Nula		Nula		Nula		Nula		Nula		Nula	
Fechas Asentamientos											
En la Ciudad			En la Zona.			Tipo Asentamiento.					
						Intermitente		Permanente			
Ocupación vivienda oficial anterior.											
Motivo Adquisición.			Motivo de Pérdida.			Denominación.					
Adjudicación legal			Conflictos								
Ocupación			Otros								
Traspaso/Compra			Traspaso/venta								
Observaciones.											

Ficha de recogida de datos para Censo de Vivienda Precaria

Datos del asentamiento



Fecha:

Delegación de Bienestar Social e Integración
Sección Programas de Inserción Social y Laboral

Página de

Asentamiento			
Descripción.			
Código.	Descripción.	Fecha de Alta.	Antigüedad.
Barrio.		Centro Social.	
Emplazamiento . (seleccionar una opción)		Ubicación. (seleccionar una opción)	
2	En área urbana pero aislado	2	En un solar abierto
3	En área urbana junto a vivienda	3	Interior de grandes construcciones
4	Fuera del área urbana junto a construcciones	4	En un solar cerrado
5	En o junto polígono industrial	5	En espacios de uso público
6	En descampado	6	En edificación calle ruinosa
		7	En edificación aislada
Observaciones			

Vivienda					
Código.	Fecha de alta.	Dirección.	Estado Vivienda.		
			Vacía	Ocupada	
Tipo vivienda					
2	Chabola	3	Vivienda ruinosa	4	Gran construcción (fábrica)
6	Vehículos	7	Otros	8	Cuevas
Modo		Fecha desaparición		Número habitaciones <small>(Se excluye la cocina, baño, terraza, pasillo, vestíbulo y Zaguán y se debe incluir como norma el comedor, salón, dormitorios)</small>	
Equipamientos en el hogar			Condiciones Habitabilidad		
Agua Corriente	Agua Caliente	Televisión	Barreras archit. acceso	Deteriorada (Got/Hum)	Material Almacenam.
W.C.	Teléfono	Vídeo	Barreras archit. vivienda	Amenaza de Ruina	Salubridad
Ducha	Frigorífico	Cocina	Falta ilum. natural	Acceptable	Si No
Electricidad	Calefacción	Mobiliario	Falta ventilación	Descrip. Situac. Hacin:	
Gas	Lavadora automática		Índice Hacinamiento: Total <input type="checkbox"/> Parcial <input type="checkbox"/> No existe <input type="checkbox"/>		
Observaciones					

Anexo 3

MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Valencia, a ____ de ____ de dos mil ____

REUNIDOS

De una parte, D....., en su calidad de Concejal Delegado de Patrimonio y Gestión Patrimonial, del Excmo. Ayuntamiento de Valencia, asistido de D..... Secretario del Ayuntamiento de Valencia.

Y de otra parte como personas arrendatarias D. _____ y D^a _____ mayores de edad, vecinas de Valencia, con domicilio en la calle _____ y con DNI nº _____ y nº _____ respectivamente.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria, para otorgar el presente contrato, y a tal efecto:

MANIFIESTAN

A) Que el Ayuntamiento de Valencia es propietario de la vivienda sita en la calle _____ de Valencia, de ____m² y consta dada de alta en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Corporación al Código _____ con naturaleza jurídica como bien *patrimonial/ de servicio público*, e Inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia ____ al tomo _____, libro _____ y folio _____.

B) Que de acuerdo con lo previsto al efecto en la adjudicación de viviendas en el marco del "Programa de Acceso a la Vivienda Municipal", por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha ____ de _____ de _____.

C) Que la citada vivienda les fue adjudicada por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de ____ de ____ de _____, y en su virtud, ambas partes formalizan el presente contrato que se registrará por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Es objeto del presente contrato de arrendamiento la vivienda, propiedad municipal, sita en la calle _____ de Valencia, de ____m² de superficie.

La vivienda se destinará única y exclusivamente a domicilio habitual y permanente de las personas arrendatarias, y miembros de la unidad familiar que figuran en el Anexo al contrato.

SEGUNDA.- El presente contrato tiene una duración de **CINCO AÑOS**, contados desde la fecha en que la arrendadora ponga la vivienda arrendada a disposición de la arrendataria. La puesta a disposición de la vivienda a favor de la arrendataria se hará efectiva mediante la entrega de llaves, entendiéndose la fecha del contrato como día de inicio de la relación contractual, en caso que no pueda probarse la puesta a disposición de las personas arrendatarias, en fecha anterior.

TERCERA.- El precio del arrendamiento se conviene por mensualidades anticipadas de _____ euros con _____ céntimos (____ €) cada una, pagaderas en los primeros siete días del mes, en el Ayuntamiento de Valencia o en la Entidad Financiera que éste designe, cuantía sensiblemente inferior al precio real que es de _____ euros con

_____ céntimos al mes, según la aplicación de precios establecida en la legislación autonómica vigente, y en virtud del sistema de fijación de la bonificación económica para el pago de la renta de acuerdo “a la Disposición Adicional IX del Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública”. Y *dado que da lugar a que actualmente se aplique la bonificación económica, por proceder del censo de familias que habitan en vivienda precaria y por su situación socioeconómica, correspondiéndoles una bonificación del _____ %.***(para familias procedentes de censo de vivienda precaria)**

La renta mensual quedaría en _____€ al mes y tendrá una validez de tres años, no obstante será revisada anualmente en base al IPC tal y como queda estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato de arrendamiento. Transcurrido los tres años se podrá revisar la bonificación acreditando documentalmente los requisitos para obtenerla.

El Ayuntamiento de Valencia se reserva el derecho de efectuar al cobro de los recibos y cantidades asimiladas a la renta, mediante domiciliación bancaria, en los términos y condiciones que se señalen al efecto.

CUARTA.- Durante los cinco primeros años dicha renta podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, de conformidad con las variaciones que experimente el Índice General de Precios de Consumo, para alquileres, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, tomando como mes de referencia para la primera actualización, el que corresponda del último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración de éste contrato, y en los sucesivos el que corresponda al último aplicado, así como por el cambio de circunstancias socioeconómicas que dieron lugar a la aplicación de la bonificación acordada por la Junta de Gobierno Local..

QUINTA.- Independientemente de la renta pactada, serán a cargo de las personas arrendatarias, los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como gastos comunes, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios.

El importe *anual/trimestral* de dichos gastos, a la fecha del contrato, asciende aproximadamente a _____ euros (_____€).

SEXTA.- Igualmente serán de cargo de las personas arrendatarias los servicios y suministros de gas, electricidad y agua, así como la conservación, reparación o sustitución de los contadores de los mismos.

SÉPTIMA.- Serán de cuenta y cargo de las personas arrendatarias los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, en cristales, cerraduras, puertas, ventanales, persianas, baños, fontanería así como del resto de instalaciones y servicios de la vivienda.

OCTAVA.- Las Personas Arrendatarias se obligan a:

A) Mantener el inmueble en perfecto estado de conservación y limpieza.

B) Cumplir en todo momento las normas básicas de convivencia con los residentes del edificio donde se encuentra ubicada la vivienda, así como las obligaciones derivadas los Acuerdos que se adopten, por la Comunidad de Propietarios del inmueble.

C) No ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda objeto de contrato.

D) Notificar por escrito en el plazo más breve posible la necesidad de llevar a cabo las reparaciones necesarias para conservar la vivienda, en condiciones de habitabilidad.

E) No se podrá instalar en la vivienda, comercio, industria, hospedaje, oficina, o cualquier otra actividad distinta del fin para el que se arrienda, ni realizar actividades molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o ilícitas. El incumplimiento de esta obligación facultará a la propiedad a resolver el contrato de arrendamiento.

F) A que el personal técnico del Ayuntamiento de Valencia pueda comprobar el estado de conservación de la vivienda, permitiéndole el acceso para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

G) Cumplimiento de los compromisos derivados del Proyecto de Intervención Técnica con las familias realojadas, que como Anexo se incorpora al contrato de arrendamiento, denominado: Acuerdo y Aceptación de Medidas de Inserción Social y Laboral, y que constituyen el fundamento y causa del presente contrato.

NOVENA.- Las personas arrendatarias, no podrán realizar obra de clase alguna en la vivienda, sin la previa autorización por escrito del arrendador, en éste caso, las obras quedarán en beneficio del inmueble al término del presente contrato, sin derecho a percibir las personas arrendatarias indemnización alguna por la realización de las mismas.

DÉCIMA.- En caso de venta de la vivienda las personas arrendatarias, renuncian expresamente a los derechos de tanteo y retracto.

UNDÉCIMA.-A los efectos previstos en el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, una vez transcurrido el plazo de 5 años pactado, si ninguna de las partes notifica a la otra su voluntad de no renovarlo, se entenderá prorrogado tácitamente por períodos anuales hasta un máximo de tres, salvo que las personas arrendatarias manifiesten a la arrendadora, con un mes de antelación a la fecha de terminación del contrato, o cualquiera de sus prórrogas, en su caso, su voluntad de no renovarlo.

Al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen establecido en el presente contrato.

DUODÉCIMA *(para las viviendas de promoción pública).*- *La vivienda tiene la calificación de vivienda de promoción pública directa, de conformidad con lo previsto en los artículos 54 y siguientes de la Ley 8/2004 de viviendas de la Comunidad Valenciana, en concordancia con lo dispuesto en el Título III, artículos 154 y siguientes del Decreto 75/2007, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Protección Pública a la Vivienda. El citado Título se declara vigente por la Disposición Derogatoria Única del Decreto 90/2009, de 26 de junio del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.*

DUODÉCIMA.- DECIMOTERCERA *(para las viviendas de promoción pública).*- En todo lo no pactado expresamente en el presente contrato se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. En defecto de norma o pacto expreso, se regirá por lo previsto en el Código Civil.

Y en prueba de conformidad, se firma el presente contrato por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha del inicio.

EL ARRENDATARIO / LA ARRENDATARIA / LOS ARRENDATARIOS

EL/LA CONCEJAL/A DELEGADO/A DE PATRIMONIO

EL/LA SECRETARIO/A

MODELO DE ACUERDO Y ACEPTACIÓN DE MEDIDAS DE INSERCIÓN SOCIAL Y LABORAL, anexo al contrato de arrendamiento

Las viviendas municipales adscritas a la Delegación de Bienestar Social e Integración tienen carácter social, destinadas a ciudadanos y ciudadanas que no pueden acceder al mercado inmobiliario u otro tipo de promociones públicas por su situación socioeconómica.

Las familias realojadas en viviendas municipales adscritas al Programa de Acceso a la Vivienda Municipal son sujeto de un Proyecto de Intervención Técnica destinado a favorecer la adaptación a su nuevo entorno, disminuyendo o evitando los riesgos de marginación social, previniendo y abordando las causas de sus problemáticas actuales, y posibilitando, en último término, su inserción social.

Este Proyecto de Intervención Técnica se desglosa en seis ámbitos: Normalización Documental, Salud, Educativo, Convivencia, Laboral y Gestión del Espacio-Vivienda. Adaptándose a cada familia según sus necesidades y características.

La arrendataria / el arrendatario/ los arrendatarios se compromete a cumplir las siguientes condiciones como parte de las medidas de inserción social Anexas al contrato de arrendamiento otorgado, El Concejal Delegado de Patrimonio y Gestión Patrimonial, Don , por el Ayuntamiento de Valencia como arrendador y Don / Doña.....como arrendataria / arrendatario/arrendatarios, que tiene por objeto la vivienda, de titularidad municipal, sita en.....C/..... Estas estipulaciones son de obligado cumplimiento:

1.- Ámbito de Normalización Documental.

La completa normalización documental de quienes compone a familia:

- 1.1.1. DNI
- 1.1.2. Libro de familia
- 1.1.3. Tarjetas sanitarias
- 1.1.4. Cartillas de vacunación
- 1.1.5. Darde, etc.

- 1.2. Actualizar el empadronamiento en la nueva vivienda /Empadronamiento en la vivienda municipal.
- 1.3. Gestionar el cambio de titularidad en los suministros de agua, luz, gas, recibos de comunidad de vecinos.
- 1.4. Gestionar el cambio del Centro de Atención Primaria que le corresponda por la nueva zona.
- 1.5. Gestionar el cambio del Centro Escolar de los y las menores.

2.- Ámbito de Salud.

La prevención y adecuada atención de los problemas de salud, que se realizará a través de:

- 2.1. Mantenimiento de hábitos saludables de alimentación:
 - 2.1.1. Adquisición de conocimientos en dietética y nutrición.
 - 2.1.2. Adquirir una mínima formación en cocina y economía doméstica.

2.2. Fomento/Mantenimiento de hábitos higiénico-sanitarios, mediante la adquisición de destrezas en:

- 2.2.1. Higiene e imagen personal.
- 2.2.2. Higiene dental.

2.3. Prevención y seguimiento de la atención médica:

- 2.3.1. Asistencia ginecológica y planificación familiar
- 2.3.2. Seguimiento médico del embarazo
- 2.3.3. Vacunación de los y las menores

2.4. Control y seguimiento sanitario:

- 2.4.1. De los problemas de salud específicos.
- 2.4.2. De las minusvalías.

2.5. Aprendizaje de primeros auxilios.

3.- Ámbito Educativo.

La normalización educativa de las personas titulares y/o convivientes mediante:

3.1. La adecuada escolarización de las y los menores, manifestada en:

- 3.1.1. Asistencia correcta y continuada de los y las menores a la escuela.
- 3.1.2. Fomento de hábitos y actitudes adecuadas (puntualidad asistencia, higiene-sanitaria, actitudes escolares, buen uso del material escolar, realización de deberes y tareas escolares).

3.2. Implicación del padre y madre en la educación de sus hijos e hijas, manifestada en:

- 3.2.1. Fomentar un buen clima de convivencia familiar
- 3.2.2. Educar hacia comportamientos positivos
- 3.2.3. Colaboración en las actividades extraescolares y de ocio de sus hijos e hijas.

3.3. Aprovechamiento de los recursos del hogar, culturales y educativos.

3.4. Concienciar sobre la mediación educativa intercultural (familia, colegio y el AMPA).

3.5. Mejorar el nivel educativo de los adultos y adultas:

- 3.5.1. Alfabetización.
- 3.5.2. Profundización a la educación básica.
- 3.5.3. Carnet de conducir.

4.- Ámbito de Convivencia.

Consolidar la implicación de la familia en la gestión y resolución de los conflictos y problemas que puedan aparecer tanto a nivel intra-familiar como a nivel vecinal y comunitario a través de:

4.1 Fomento de habilidades sociales.

- 4.1.1. Educación familiar
- 4.1.2. Valores, roles y estilos educativos en la familia
- 4.1.3. Mejora de la convivencia interna
- 4.1.4. Resolución de conflictos
- 4.1.5. Asertividad y negociación
- 4.1.6. Conocimiento personal

4.2. Planificación económico-familiar

4.2.1. Gestión y administración doméstica

4.3. Relaciones con el entorno

4.3.1. Fomento de las relaciones vecinales

4.3.2. Conocimiento y uso de las instituciones

4.3.3 Fomento del asociacionismo, la participación social y ciudadana (reuniones escalera, colegios, ejercer los derechos y obligaciones sociales y cívicas, etc.).

4.3.4 Mantenimiento de una correcta relación convivencial (vecindario, barrio, etc.), a través de:

4.3.4.1. Participación en las reuniones periódicas de escalera.

4.3.4.2. Pago puntual de los gastos ordinarios de la comunidad.

4.3.4.3. Buen uso y cuidado de los elementos comunes del inmueble por parte de quienes componen el núcleo familiar.

5.- **Ámbito Laboral.**

La inserción sociolaboral de las personas en edad laboral, para lograr su integración en los circuitos normalizados de trabajo por medio de:

5.1. Asistencia a cursos, talleres de formación ocupacional, capacitación profesional

5.2. Mejora de la empleabilidad

5.2.1. Realización de itinerarios personalizados

5.2.2. Inclusión en bolsas de trabajo

5.2.3. Inscripción y talleres de habilidades laborales

5.3. Búsqueda de empleo

5.3.1. Motivación en la búsqueda de empleo, aceptación de puestos de trabajo y adaptación al mismo

5.3.2. Seguimiento

5.3.3. Derivación y acompañamiento

6.- **Ámbito de Gestión Espacio-Vivienda.**

Hacer un uso correcto de la vivienda, manteniéndola, al menos, en el mismo estado de habitabilidad en el que se encuentra cuando les son entregadas las llaves, por medio de:

6.1. Normalización de hábitos domésticos (limpieza, orden, etc.)

6.2. Establecimiento de espacios personales de los y las menores y de las personas adultas

6.3. Establecimiento de espacios suficientes e higiénicos para la elaboración de las comidas

6.4. Control de servicios higiénicos

6.5. Correcta gestión económica del domicilio (suministros, alquiler, gastos de comunidad)

6.6. Control de plagas y su eliminación

6.7. Adquisición progresiva del mobiliario, y del equipamiento imprescindible

6.8. Buen uso y cuidado de los elementos comunes del inmueble

DATOS de todas LAS PERSONAS CONVIVIENTES en el domicilio, los miembros de igual o más de 16 años, además, deberán firmarlo como que se les ha sido leído y aceptan las Medidas de Inserción Social y Laboral.

Nombre y Apellidos	DNI	Fecha de nacimiento	Firma

Valencia, a de de

Anexo 4

FICHAS DE SEGUIMIENTO DE LAS VIVIENDAS



Expte PAV :

C/

Fecha:

Ámbito de Gestión Espacio-Vivienda

LIMPIEZA				ORDEN		
	sucia	normal	limpia	ninguno	regular	bueno
Escalera						
Vivienda						
En el caso de que alguna dependencia destina a almacén						
OBSERVACIONES						
MOBILIARIO				HACINAMIENTO	S	N
Estado	> en mal	Algunos en mal	> en Buen estado			
Cantidad	Suf.	Insuficiente				
Observaciones						

Ámbito de Convivencia

RELACIONES VECINALES	BIEN	REGULAR	MAL	Quejas
LIMPIEZA ESCALERA	Turno de limpieza	Empresa externa	Otros	
REUNIONES ESCALERA	SI	NO		
FRECUENCIA	Mensual	Semestral	Anual	
ASISTENCIA	SI	NO		
PAGO GASTOS COMUNIDAD	SI	NO		
CANTIDAD TRIMESTRE				

Datos de los y las convivientes

Titular	Nombre y Apellidos	Presentes En la entrevista	F. Nacimiento	Edad
T1				
T2				
Familiares				
H1				
H2				
H3				
H4				

- T1 = Primer titular contrato arrendamiento
T2 = Segundo titular contrato arrendamiento
M = Madre
P = Padre
H1 = Hijo/a primero
H2, H3, H4.....= Hijos/a primero segundo, tercero, cuarto.....
MT1 = Madre Titular1
PT1 = Padre Titular 1
MT2 = Madre Titular2
PT2 = Padre Titular2
N1, N2, N3..... = Nieto/a primero, segundo, tercero.....
O = Otros, señalar parentesco
Ojo! - Señalar con una X cuando ya no vivan en el domicilio
Señalar con una Y cuando sea una o un miembro nuevo conviviente

Datos administrativa y otros

- Fecha del contrato
- ¿Desea renovar / prorrogar el contrato?
 SI
 No

- En caso afirmativo entregar hoja con la documentación que tienen que entregar en su C.M.S.S., para ser remitido junto con informe social a la Sección de Programas de Inserción Social y Laboral.

Débitos

COMUNIDAD		ALQUILER		ELECTRICIDAD		AGUA		GAS	
Mes/Año	Cuantía	Mes/Año	Cuantía	Mes/Año	Cuantía	Mes/Año	Cuantía	Mes/Año	Cuantía
				Titular		Titular		Titular	

Observaciones :

Expte. PAV:

CMSS :

Fecha visita :

Hora :

Emplazamiento:

C/

nº

piso °

puerta

Titulares : D.

Dña.

DEPENDENCIAS	Nº	CARPINTERIA EXTERIOR		CARPINTERIA INTERIOR		PAVIMENTO		PINTURA					
		B	R	M	B	R	M	Baldosa h.	Techo	B	R	M	
Comedor		Madera	B	R	M	Madera	B	R	M				
Dormitorios		Hierro	B	R	M	Otros	B	R	M	Gres	B	R	M
Baños		PVC	B	R	M	Manivelas	B	R	M	Terrazo	B	R	M
Cocina		Aluminio	B	R	M		B	R	M	Otros	B	R	M
Galería		Persianas	B	R	M								
Terraza		P. entrada	B	R	M	Llave piso	SI	NO		En dependencia municipal			
		Cristales	B	R	M	Llave patio	SI	NO		En dependencia municipal			

COCINA	BAÑOS		INSTALACION FONTANERIA		INSTALACION ELECTRICA								
	B	R	M	B	R	M	SI	NO	Dentro	Fuera			
M. Altos	B	R	M	Sanitarios	B	R	M	Cocina	Contador				
M. Bajos	B	R	M	Sanitarios	B	R	M	Baño 1-2	Baño	B	R	M	125
Fregadero	B	R	M		Contador	Dentro	Fuera	Contador	ICP	SI	NO		
Electrod.	B	R	M	CALENTADOR	Fugas	SI	NO		Cuadro G.	SI	NO	B	R
Encimera	B	R	M	Eléctrico	Roturas	SI	NO		Empotrada	SI	NO	B	R
Cocina	B	R	M	Gas Butano				SANEAMIENTO-DESAGÜES	Vista	SI	NO	B	R
Extractor	B	R	M	Gas Natural	Cocina	B	R	M	Mecanismos.			B	R
Rejilla ventil.	B	R	M		Baño 1-2	B	R	M	Luminarias			B	R
Gas		Butano/Natural			Galería	B	R	M					
					Fugas	SI	NO						
					Roturas	SI	NO						

INSTALACION TV	INSTALACION TELEFONIA		ASCENSOR		FINCA		TIMBRE/TELEFONILLO						
	B	R	M	SI	B	R	M	SI	NO	Funciona	No funciona		
SI	B	R	M	SI	B	R	M	Fachada	B	R	M	SI	NO
NO				NO				Escalera	B	R	M	NO	
								Rellano	B	R	M	SI	NO
								Patio	B	R	M	NO	

OBSERVACIONES:

INVENTARIO MUEBLES

Nº	Fecha/estado /modelo					
RECIBIDOR					COCINA	
Aparador		Mueble Aux.			Nevera	
Espejo		Cuadro			Lavadora	
Lámpara		Lámpara			Microondas	
Otros		Cortina			Lavavajillas	
Otros		Otros			Secadora	
Otros		Otros			Mesa	
					Silla	
COMEDOR					Lámpara	
Sillón		SALITA			Cortina	
Sofá 2 plazas		Sillón			Menaje	
Sofá 3 plazas		Sofá 2 plazas			Otros	
Mesa Centro		Sofá 3 plazas			Otros	
Mueble		Mesa			Otros	
T.V		Silla			Otros	
Mesa Comedor		T.V.				
Silla		Mueble				
Cortina		Cortina				
Cuadro		Lámpara				
Lámpara		Otros				
Otros		Otros				
Otros		Otros				
Otros		Otros				

BAÑO 1				BAÑO 2		
	Espejo			Espejo		
	Mueble lavabo			Mueble lavabo		
	Cortina			Cortina		
	Mampara			Mampara		
	Lámpara			Lámpara		
	Estantería			Estantería		
	Menaje Baño			Menaje Baño		
	Otros			Otros		
	Otros			Otros		

* En la primera columna se anotará el nº de unidades y en la segunda columna la descripción o marca.

DORMITORIO 1				DORMITORIO 2		DORMITORIO 3
	Cama			Cama		Cama
	Colchón			Colchón		Colchón
	Mesilla			Mesilla		Mesilla
	Armario			Armario		Armario
	Espejo			Espejo		Espejo
	Cómoda			Cómoda		Cómoda
	Escritorio			Escritorio		Escritorio
	Silla			Silla		Silla
	Perchero			Perchero		Perchero
	Estantería			Estantería		Estantería
	Lámpara			Lámpara		Lámpara
	Cortina			Cortina		Cortina
	Ropa Cama			Ropa Cama		Ropa Cama
	Otros			Otros		Otros

DORMITORIO 4			
Cama			
Colchón			
Mesilla			
Armario			
Espejo			
Cómoda			
Escritorio			
Silla			
Perchero			
Estantería			
Lámpara			
Cortina			
Ropa Cama			
Otros			
Otros			
Otros			

* En la primera columna se anotará el nº de unidades y en la segunda columna la descripción o marca.

Arrendador, arrendadora, Fdo.:

Arrendatario; arrendataria, Fdo.:

Anexo 5

ANEXOS AL MODELO DEL INFORME SOCIAL SIUS

5.1 ANEXO A INFORME SOCIAL PARA PROPUESTA DE DERIVACIÓN A EQUIPO DE ATENCIÓN INTEGRAL (EAI) PARA NUEVAS INTERVENCIONES CON FAMILIAS DEL CENSO DE VIVIENDA PRECARIA

Familia:

Código Familia de Censo de Vivienda Precaria (a rellenar por la Sección):

Fecha de derivación:

Nombre de la persona técnica municipal:

Programa desde el que se deriva:

I.- GENOGRAMA

II.- PROPUESTA DE OBJETIVOS GENERALES DE LA FAMILIA

III.- PROPUESTA DE OBJETIVOS DE CADA MIEMBRO DE LA FAMILIA, POR ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN

III.1. Normalización Documental

- Nombre:

- Nombre:

- Nombre:

III.2. Salud

- Nombre:

- Nombre:

- Nombre:

III.3. Educativo

- Nombre:

- Nombre:

- Nombre:

III.4. Convivencia

- Nombre:

- Nombre:

- Nombre:

III.5. Laboral

- Nombre:

- Nombre:

- Nombre:

III.6. Espacio Vivienda

- Nombre:

- Nombre:

- Nombre:

OBSERVACIONES:

IV.- ACUERDO COMISIÓN

Propuesta de seguimiento del técnico/técnica municipal al Equipo de Atención Integral

Semanal Quincenal Mensual Otros:

OBSERVACIONES:

Firmado por:

Nombre del/la profesional y programa

Fecha:

5.2 ANEXO A INFORME SOCIAL PARA LA VALORACIÓN PARA NUEVA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA MUNICIPAL

Nombre de la Familia:

Código de familia censo vivienda precaria, sí procede (a rellenar por la Sección):

I.- ANTECEDENTES:

Fecha de formación de la unidad familiar:

Fecha de inicio de residencia en Valencia: vivienda precaria/ empadronamiento en la ciudad:

Siempre Fecha.....

Fecha de presencia de la unidad familiar en el Censo de Vivienda Precaria:
.....

II.- GENOGRAMA NUCLEO FAMILIAR

III.- DOMICILIO DE LA FAMILIA DURANTE LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS:

<u>Dirección</u>	<u>Régimen</u>	<u>Fecha cambio</u>	<u>Causa cambio</u>
------------------	----------------	---------------------	---------------------

Antecedentes de la unidad familiar en vivienda normalizada:

ÁMBITO LABORAL Y ECONÓMICO, ampliación de información de las personas que conviven mayores de 16 años

Nombre	Nivel de formación básica	Formación ocupacional	Actividades económicas realizadas

V.- RESPONSABILIZACIÓN ANTE LA VIVIENDA

-¿Han realizado búsqueda activa de vivienda? Se desconoce__ No __ Sí _

- ¿Tienen solicitud en el I.V.S.S.A.? Se desconoce__ No __ Sí __

Fecha última solicitud _____

- ¿Han podido acceder a Vivienda Normalizada y no lo han hecho?

Se desconoce__ No __ Sí __

En caso afirmativo ¿cuál ha sido la causa? _____

- ¿La familia ha sido adjudicataria de vivienda pública? Se desconoce__

No __ Sí__

En caso afirmativo ¿cuál ha sido la causa de su abandono? _____ Fecha de

adjudicación _____ fecha de finalización en la vivienda _____

Forma de renuncia/ otros _____

- ¿Cuidan, mejoran o reforman la infravivienda? Se desconoce__ No __ Sí __

VI. PROBLEMÁTICAS DE SALUD (alimentación, alcoholismo, toxicomanías, físicas, mentales, etc.)

- Problemática de _____ ¿Quién o Quiénes? _____

En tratamiento:

Recurso, programa o centro de tratamiento:

Fecha inicio tratamientos:

Situación actual:

- Problemática de _____ ¿Quién o Quiénes? _____

En tratamiento:

Recurso, programa o centro de tratamiento:

Fecha inicio tratamientos:

Situación actual:

VII.-OTRAS PROBLEMÁTICAS.

- Actividades delictivas: No ___ Sí___

En caso afirmativo ¿Quién o quiénes?: _____

Personas en prisión ¿Quién o quiénes? Causa y Duración: _____

Libertades vigiladas de menores ¿Quién o quiénes? _____ Causa y Duración: _____

- Mendicidad: No___ Sí___

En caso afirmativo ¿Quién o quiénes? _____ ¿Desde cuándo? _____

Intervención realizada:_____

Resultado intervención:_____

- Malos tratos: No___ Sí___

En caso afirmativo ¿Entre quién o quiénes?: _____

Fecha conocimiento malos tratos:

Intervención realizada:

Resultado intervención:

VIII.- INGRESOS FAMILIARES ANUALES

INGRESOS REGLADOS	NO	REGLADOS VARIABLES	REGLADOS FIJOS	TOTAL
Venta rastro		PAES	PNC	
Carga-descarga		PHC	Trabajo fijo	
Chatarra		PEP	Otros	
Venta ambulante		E. Taller		
Otros		EMCORPS		
		R.G.C		
		E.T.T		
		Trabajo		
		Otros		
TOTAL				

IX.- PROGRAMAS Y RECURSOS APLICADOS.

C.M.S.S. intervinientes:

RGC PAES SAD MENOR INSER.LAB
SERV. INF. DEPENC. OTROS...

Programas y/o recursos actualmente en aplicación:

Capacidad de respuesta positiva de la familia a la intervención:

Nivel de colaboración de la familia:

Interlocutor / interlocutora habitual por parte de la familia:

Responsabilización de las personas adultas:

Caso cronicado: No ___ Sí ___

Grado de cronificación: Alta ___ Media ___ Baja ___

X.- NECESIDADES ESPECÍFICAS DE VIVIENDA.

¿Aceptan alquiler? Si ___ No ___

¿Aceptan programa de intervención?: Si ___ No ___

Existencia de personas ancianas: Si ___ No ___

Enfermedades crónicas: Si ___ No ___

Enfermedades degenerativas o invalidantes: Si ___ No ___

Discapacidades: Si ___ No ___

Actividades económicas de las personas adultas:

Número de habitaciones:

Equipamiento común necesario:

Zonas preferentes:

Zonas a evitar. Causas.

XI.- OBSERVACIONES, VALORACIÓN Y PROPUESTA

Firmado por:

Nombre del/de la profesional y programa:

Fecha:

5.3. ANEXO A INFORME SOCIAL PARA LA VALORACIÓN DEL SEGUIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O PERMUTA DE VIVIENDA MUNICIPAL

Nombre de la Familia:

Nº de exp. de la familia en vivienda municipal *(a rellenar por la Sección)*:

Fecha del Primer contrato en vivienda municipal:

I.- GENOGRAMA

III.- ÁMBITO ESPACIO-VIVIENDA y otros, el GRADO DE NORMALIZACIÓN PUNTUAR DEL 0 AL 5.

- Normalización:

- De Hábitos Domésticos (Limpieza, Orden, Etc.) ___
- En el establecimiento de Espacios Personales de las y los Menores, y de las Personas Adultas ___
- Correcta Gestión Económica del Domicilio ___
- Control de Plagas y su Eliminación ___
- Disponen del Mobiliario Imprescindible ___
- Estado de Conservación ___
- Del Equipamiento Imprescindible ___
- Estado de Conservación ___
- Buen Uso y Cuidado de los Elementos Comunes del Inmueble ___
- Mantenimiento de una Correcta Relación Convivencial (Vecindario, Barrio, Etc.) ___
- Planificación Económica-Familiar (Alimentación, Vestuario, Escolares, Etc.) ___

- Deudas de Alquiler N° Meses___ Cuantía___ (información que se dará por anticipado por la Sección a los CMSS)

- Deudas Com. Propietarios/Propietarias N° Meses___ Cuantía___ (información que se dará por anticipado por la Sección a los CMSS)

- Deudas de Suministros Básicos:

Electricidad N° Meses___ Cuantía___

Agua N° Meses___ Cuantía___

Gas N° Meses___ Cuantía___

IV. PROGRAMAS Y RECURSOS APLICADOS

RGC PAES SAD MENOR INSER. LAB SERV.INF.
DEPENC. OTROS........

OBSERVACIONES, VALORACIONES:

V. CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES

VI. INSERCIÓN FORMATIVA Y LABORAL

VII.- INGRESOS FAMILIARES ANUALES

INGRESOS REGLADOS	NO	REGLADOS VARIABLES	REGLADOS FIJOS	TOTAL
Venta rastro		PAES	PNC	
Carga-descarga		PHC	Trabajo fijo	
Chatarra		PEP	Otros	
Venta ambulante		E. Taller		
Otros		EMCORPS		
		R.G.C		
		E.T.T		
		Trabajo		
		Otros		
TOTAL				

VIII- VALORACIÓN Y PROPUESTA (Prórroga, Permuta Vivienda, Rescisión de Contrato, Extinción de Contrato).

Firmado por:

Nombre del/de la profesional y programa:

Fecha:

Anexo 6

BAREMO PARA LA ADJUDICACIÓN O PERMUTA

6.1. BAREMO PARA LA ADJUDICACIÓN O PERMUTA DE FAMILIAS PROCEDENTES DEL CENSO DE VIVIENDA PRECARIA

COMISIÓN TÉCNICA DE VIVIENDA MUNICIPAL

FECHA:

NOMBRE Y APELLIDOS DE LAS PERSONAS TITULARES:

CMSS:

	TIPO INGRESOS	INGRESOS /MES	CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES	NIVEL DE NORMALIZACIÓN	INSERCIÓN FORMATIVA/LABORAL
PUNTOS	-No reglados <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Hasta una vez el IPREM..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-F. Monop. <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>	-Documentación <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Formación..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>
	-Reglados variables.... <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>	-Hasta 1,5 veces el IPREM..... <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>	-F. Numerosas..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Escolarización sin absentismo <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Itinerarios..... <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>
	-Reglados fijos..... <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/>		-Minusv de 35 a 64. <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Relac. entorno <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Trabajo..... <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/>
			-Minusv. >65..... <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/>	-Higiene <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	
			-Mayor 65 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Seguimiento Sanitario <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	
			-Problemáticas graves de salud infantil..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Relac. Familiares <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	
				-Actividad formativo-laboral > 16años..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	
	No acumulativos	Acumulativos	Acumulativos	Acumulativos	No acumulativos

6.2. BAREMO PARA LA ADJUDICACIÓN O PERMUTA DE FAMILIAS PROCEDENTES DE COLECTIVOS EMERGENTES

COMISIÓN TÉCNICA DE VIVIENDA MUNICIPAL

FECHA:

NOMBRE Y APELLIDOS DE LAS PERSONAS TITULARES:

CMSS:

	TIPO INGRESOS	INGRESOS/MES	CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES	NIVEL DE NORMALIZACIÓN	INSERCIÓN FORMATIVA/LABORAL
PUNTOS	-Reglados variables... <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> -Reglados hijos..... <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/>	- Del 0,5 hasta 1 vez el IPREM..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> - De 1 vez hasta 1,5 veces el IPREM..... <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> - De 1,5 veces hasta 2,5 veces el IPREM..... <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/>	-F. Monop. <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> -F. Numerosas..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Minusv de 35 a 64. <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Minusv. >65..... <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> -Mayor 65 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Problemáticas graves de salud infantil..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Documentación <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Escolarización sin absentismo <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Relac. entorno <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Higiene <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Seguimiento Sanitario <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Relac. Familiares <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Actividad formativo-laboral > 16años..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/>	-Formación..... <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> -Itinerarios..... <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> -Trabajo..... <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/>
	No acumulativos		Acumulativos	Acumulativos	No acumulativos

Anexo 7

BAREMO PARA EL CÁLCULO DE LA RENTA DE ALQUILER Y BONIFICACIÓN

En aplicación del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, se obtiene la siguiente fórmula para el cálculo del alquiler mensual de las viviendas:

$A = (\text{Superficie útil} \times (\text{coef. K} \times \text{módulo básico estatal}) \times \text{coef. de antigüedad} \times \text{coef. de conservación} \times \text{coef. corrector}) \times 0,03 / 12 \text{ meses}$

Donde:

A: alquiler mensual

Coef.: coeficiente

- El porcentaje de bonificación sobre el alquiler mensual, para las familias procedentes del censo de vivienda precaria, se obtiene de la siguiente tabla:

RENTA PER CAPITA MENSUAL (dato ofrecido por el CMSS)	% Bonificación sobre el precio real de alquiler obtenido con la fórmula anterior
90€ - 114€	60%
115€ - 229€	50%
230 €	40%

Siendo el precio mínimo de alquiler 40€/mes; y el máximo 100€/mes.

- La tabla de bonificación no se aplica a las familias procedentes de colectivos emergentes.

Anexo 8

MODELO DE MEMORIA ANUAL DEL PROGRAMA DE ACCESO A LA VIVIENDA MUNICIPAL

Consta de dos partes:

1.- MEMORIA CUANTITATIVA.

Esta parte estará formada por datos numéricos que tendrán tres fuentes principales:

1.1 MEMORIA SIUSS DEL PROGRAMA DE INSERCIÓN SOCIAL Y LABORAL EN LOS CMSS

Desde la base de datos SIUSS se explotarán los datos de cada CMSS, obteniendo una memoria de cada uno de los 11 centros y otra memoria del conjunto de los centros.

Los datos se obtienen desde el campo Responsable de la Intervención: "09-Inserción-Vivienda precaria". Serán volcados en tablas que recojan los siguientes datos.

1. Expedientes según sean altas en el año o de años anteriores
2. Expedientes por CMSS y barrio
3. Expedientes según el coste anual de la vivienda
4. Expedientes según el tipo de vivienda²
5. Expedientes según el régimen de tenencia de la vivienda³
6. Expedientes según el número de habitaciones en la vivienda
7. Expedientes según el número de personas en la vivienda
8. Expedientes según la superficie de la vivienda⁴
9. Expedientes según la ratio m² / persona
10. Expedientes según el equipamiento del hogar⁵
11. Expedientes según las condiciones de habitabilidad en la vivienda⁶
12. Usuarios/usuarias por sexo y edad
13. Usuarios/usuarias por sexo y nacionalidad
14. Usuarios/usuarias por sexo y estudios
15. Usuarios/usuarias por sexo y renta media anual

² Sin domicilio, Piso/apartamento, Vivienda unifamiliar, Chabola, Pensión, Otros

³ Cedida, Alquilada, Realquilada, Propia pagándose, Propia pagada, Otra

⁴ Hasta 50 m², entre 51 y 100 m², A partir de 101m²

⁵ Agua corriente, Agua caliente, Teléfono, WC, Ducha, Frigorífico, Electricidad, Calefacción, Gas, Lavadora automática.

⁶ Barreras arquitectónicas acceso, Barreras arquitectónicas vivienda, Falta iluminación natural, Falta ventilación, Deteriorada (goteras, humedad), Amenazas de ruina, Aceptable.

16. Usuarios/usuarias por sexo y RAE
17. Usuarios/usuarias por sexo y ocupación
18. Usuarios/usuarias por sexo y discapacidad

1.2 MEMORIA DEL EQUIPO DE ATENCIÓN INTEGRAL

Se adjuntarán las memorias que realiza el Equipo, y en el que se recogen las actuaciones que en el año se han realizado respecto a:

1. Familias del Censo de Vivienda Precaria
2. Familias que habitan viviendas municipales

1.3 MEMORIA DE LA SECCIÓN DE INSERCIÓN SOCIAL Y LABORAL SOBRE VIVIENDA MUNICIPAL

Se recogerá en ella datos sobre el Censo de Vivienda Precaria del año:

1. Número de asentamientos según CMSS
2. Número de viviendas en Censo, según tipo y CMSS
3. Número de familias en Censo y CMSS
4. Número de personas en Censo y CMSS, según sexo, edad y nacionalidad

Así mismo, se harán constar datos sobre:

1. Número de viviendas municipales habitadas según CMSS
2. Número de altas y bajas efectuadas en el año en viviendas municipales
3. Número de familias según CMSS en viviendas municipales
4. Número de personas según CMSS en viviendas municipales, según sexo, edad y nacionalidad

2.- MEMORIA CUALITATIVA

En esta parte de la memoria se tratará de analizar los datos cuantitativos anteriores, valorando especialmente el volumen y características de la población objeto del Programa, así como la evolución de los datos respecto al año o años anteriores. Además, se recogerán opiniones sobre la idoneidad de la metodología utilizada, la consecución de objetivos y la aplicación de recursos al Programa.

Este análisis y valoración lo realizará la Sección de Inserción Social y Laboral, con las aportaciones que se hayan recogido en la reunión de la Comisión Técnica de Viviendas Municipales. Como hemos indicado anteriormente, la Comisión en una

reunión ordinaria de principios de año, valorará los resultados del año anterior y resolverá si existe necesidad de introducir algún cambio en los procedimientos o en el Programa.

La memoria final se difundirá a través de la Intranet de Bienestar Social, de la misma forma que se actúa con el resto de memorias de la Delegación, y una selección de los datos que contiene formará parte de la Memoria de la Delegación de Bienestar Social e Integración que es difundida a través de la Intranet y de la web municipal.

Anexo 9

GUÍA DE USO DE LA VIVIENDA MUNICIPAL



UNA VIVIENDA,
OTRA VIDA
(Manual de uso de la vivienda)



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
REGIDORIA DE BENESTAR SOCIAL I INTEGRACIÓ

Anexo 10

SIGESPA REPRESENTACIÓN GRÁFICA

REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL CENSO DE VIVIENDAS PRECARIAS

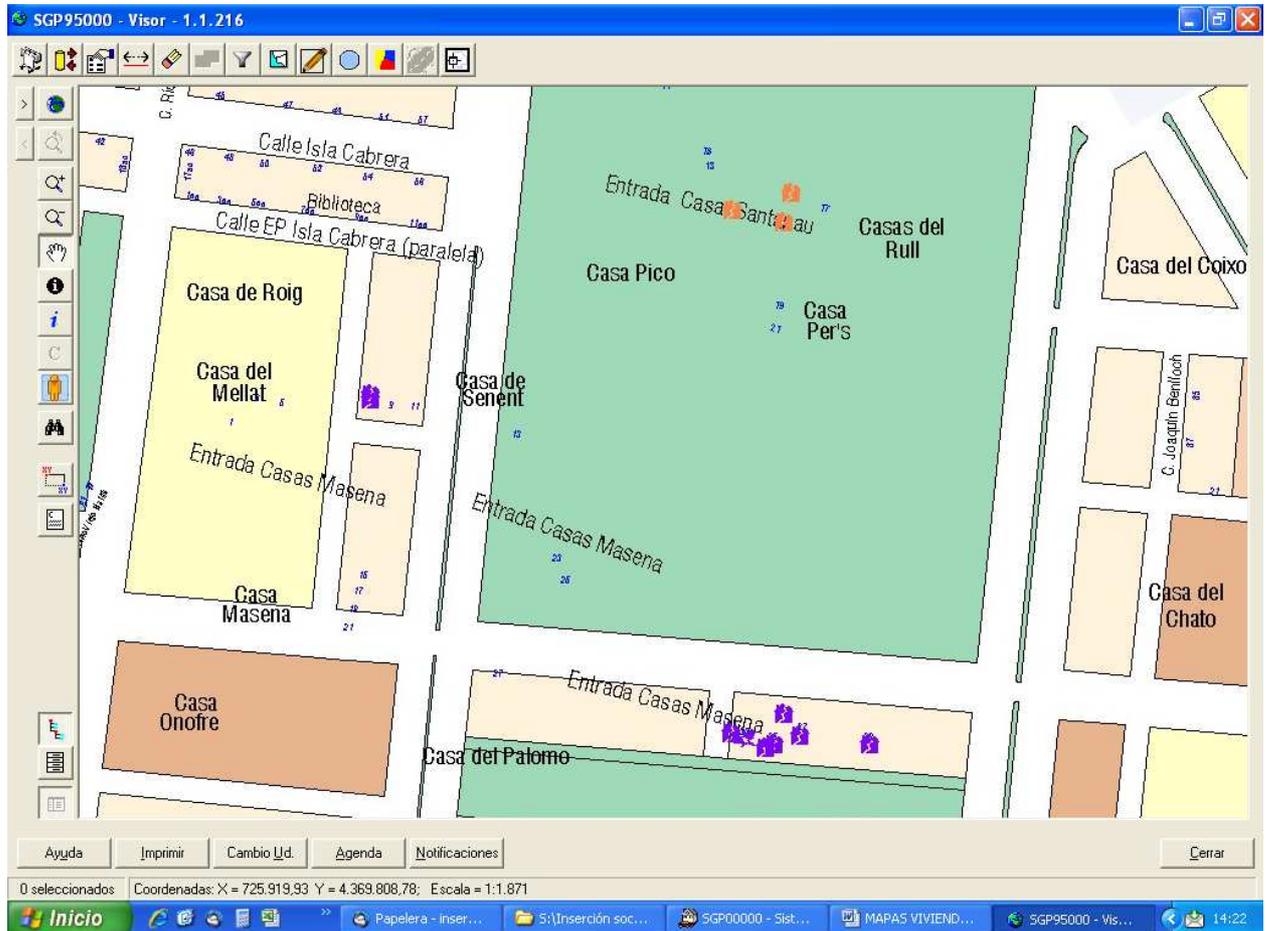
El censo de vivienda precaria se encuentra representado en el sistema de gestión patrimonial, SIGESPA, en las siguientes capas:

- Información adicional
- Servicios Sociales
- Vivienda precaria

Se encuentran grafiadas estas opciones:

- Chabola
- Vivienda ruinosa
- Gran construcción
- Otros
- Vivienda vacía

Ejemplo de localización de viviendas precarias en el SIGESPA:



REPRESENTACIÓN GRÁFICA DEL PARQUE DE VIVIENDAS MUNICIPALES

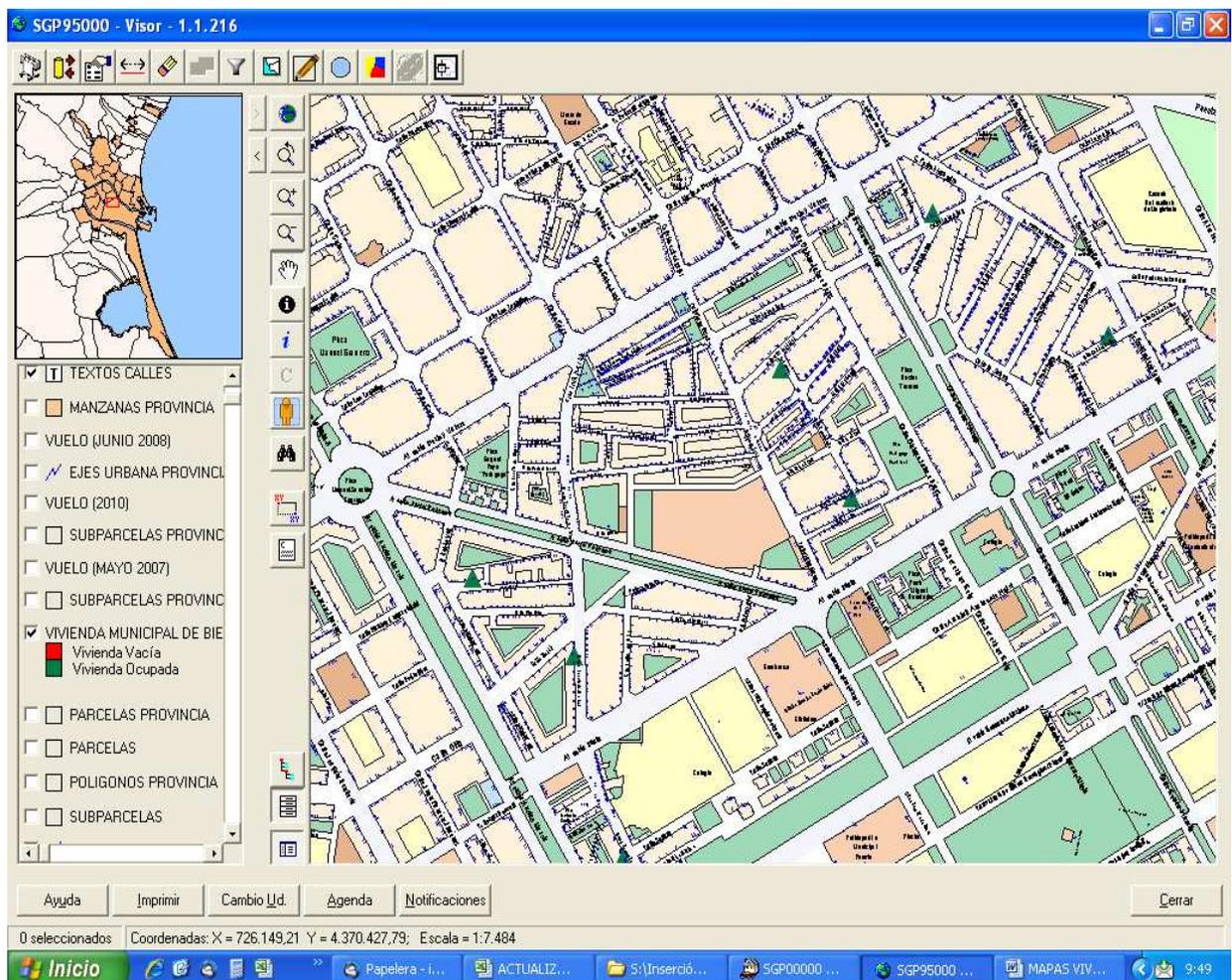
El parque de viviendas municipales destinadas a alquiler, se encuentra representado en el sistema de gestión patrimonial, Sigespa, en las siguientes capas:

- Información adicional
- Servicios Sociales
- Vivienda municipal de Bienestar Social

Se encuentran graficiadas estas 2 opciones:

- Viviendas ocupadas
- Viviendas vacías

Ejemplo de localización de viviendas en el SIGESPA:



Anexo 11

RELACIÓN DE DOCUMENTOS ASOCIADOS AL TRÁMITE PROPIOS DEL PROGRAMA

ADJUDICACIONES DE VIVIENDA Y ACTO DE ENTREGA DE LLAVES EN EL HEMICICLO

- Modelo de notificación de comunicación al inquilino fecha entrega de llaves en su nueva vivienda.
- Modelo de notificación de acuerdo Junta de Gobierno Local para adjudicación de vivienda.
- Nota interior (NI) al Servicio de Patrimonio para la firma de contratos y emisión de recibos.
- Modelo de impreso de pago de fianza
- Modelo de información para dar de alta suministros básicos.
- Carta firmada por Concejalía de la adjudicación de la vivienda para cada familia
- NI a Concejalía para la solicitud de llaveros
- Compra de carpetas de fuelle para contener los recibos
- Informe del acto para Alcaldía
- Preparación de documentación para entregar a cada familia (guía manual de uso de la vivienda, y guía de recursos sociales de la ciudad “¿Dónde? Valencia Solidaria”).

SEGUIMIENTO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- Modelo de notificación de las deudas de alquiler y comunidad
- Nota por ausencia tras visita domiciliaria
- Alta de proveedores de comunidad de propietarios
- NI al CMSS por problemas vecinales
- Informe por ocupación ilegal de vivienda municipal
- NI al CMSS comunicando la ocupación ilegal
- NI a la policía para que desalojen a los ocupantes ilegales
- NI patrimonio dirección notificación correcta recibos alquiler
- NI patrimonio cambio titular recibos alquiler por abandono...
- NI patrimonio envío gastos comunidad extraordinarios para su tramitación

ACTO DESAHUCIOS

- NI TRANSPORTES Y CIRCULACION (reserva aparcamiento)
- NI POLICIA (acompañamiento policial)
- NI SANIDAD (desinsectación)
- NI SERVICIOS CENTRALES TÉCNICOS (colocación placas y cerrajero) en desahucio
- NI RESIDUOS SÓLIDOS (vaciado vivienda)
- NI SERVICIOS CENTRALES TÉCNICOS cambio cerradura abandono vivienda

SEGUIMIENTO, EXTINCIONES-RESCISIONES DE CONTRATOS

- Notificación deudas alquiler y comunidad (con plazo pago sino inicio resolución contrato) (1er aviso)
- Notificación inicio proceso de resolución (antes de ir a JGL) (2º aviso)
- Notificación acuerdo JGL de extinción,-rescisión
- Notificación fin contrato-no renovación (2 meses antes fin contrato)
- Informe cronología actuaciones para inicio desahucio

- NI policía para notificar en mano
- Comparecencia devolución llaves
- Informe para condonación deudas y paralización desahucio (porque devuelven las llaves)
- Informe devolución llaves y condonación deudas para JGL (antes inicio procedimiento desahucio)
- Notas Interiores a Patrimonio:
 - o NI dejar de emitir recibos
 - o NI anular recibos pendientes (tras acuerdo JGL)

CENSO DE VIVIENDA PRECARIA

- NI CMSS envío fichas censo en blanco
- Modelo fichas censo
- NI CMSS actualización anual censo
- Hago Constar censo
- NI envío oficio de Sección Ruinas al CMSS
- NI CMSS envío memoria datos estadísticos por CMSS y listado de familias e individuos
- Modelo Memoria datos estadísticos censo de vivienda precaria

DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA FORMALIZACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN VIVIENDA MUNICIPAL, SEGUIMIENTO DE CONTRATO O SOLICITUD DE PERMUTA

1. Fotocopia del D.N.I. de todos los convivientes mayores de 14 años.
2. Fotocopia completa del libro de familia.
3. Justificantes económicos de todos los miembros convivientes mayores de 16 años: nóminas, certificados del Servef-Inem, pensiones, etc.
4. Empadronamiento.
5. Tarjeta de asistencia sanitaria de todos los miembros de la unidad de convivencia.
6. Tarjeta de desempleo de los miembros convivientes mayores de 16 años desempleados.
7. Certificado de vida laboral de todas las personas convivientes mayores de 16 años.
8. Última declaración de la renta o certificado negativo de declaración de la renta.
9. Certificado de minusvalía y/o pensión.
10. Nº cuenta bancaria (primera hoja cartilla).
11. Certificado de la Dirección General del Catastro en el que consten los derechos reales sobre inmuebles de los que disponen los interesados.

Esta documentación deberán entregarla en las dependencias del Centro Municipal de Servicios Sociales de, sito en la c/, teléfono..... para la elaboración del informe social y propuesta.

Valencia a de de 20 .

Recibí:

Fdo.