



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE SERVICIOS Y DERECHOS SOCIALES

RESOLUCIÓN de 26 de abril de 2016, de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, por la que se aprueba el "Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias".

Antecedentes de hecho

En el marco del Plan Autonómico de Vivienda, 2014-2016, aprobado por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias en su reunión de 24 de septiembre de 2014, se definen las líneas estratégicas tendentes a impulsar la política en materia de vivienda. En concreto, la Línea 1 "Fomento del Alquiler", incluye la puesta en marcha de un programa de intermediación en el alquiler.

La situación de incertidumbre en el mercado laboral, las dificultades para hacer frente a los gastos relacionados con la vivienda y la escasez de financiación para acceder a una vivienda en propiedad, aconsejan la intervención pública con objeto de impulsar el mercado de viviendas en alquiler a precios moderados.

La puesta en el mercado del elevado número de viviendas privadas deshabitadas o vacías existentes en el Principado de Asturias, supondría un necesario aumento del parque en arrendamiento y una solución a los problemas de acceso a la vivienda de una buena parte de la población asturiana.

Para lograr este objetivo, se establecen un conjunto de garantías, en forma de pólizas de seguro que cubran los pagos de la renta de alquiler, desperfectos y asistencia jurídica, que permitan que un mayor número de propietarios participen en el programa.

A cambio de las garantías ofrecidas a los propietarios, la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, fija los precios máximos de los alquileres, asegurando con ello que las personas demandantes de vivienda en el Principado de Asturias, puedan disponer de mayores opciones de precios y acceso a la vivienda en alquiler.

El desarrollo del Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler del Principado de Asturias, se llevará a cabo por la empresa pública Viviendas del Principado de Asturias (VIPASA), quien se apoyará en una Red de Agentes Colaboradores homologados para el Programa, que asumirán una parte del funcionamiento del mismo.

Fundamentos de derecho

La Consejera de Servicios y Derechos Sociales es competente para dictar la presente resolución de conformidad con el artículo 38, letra "i", de la Ley 6/1984, de 5 de julio, del Presidente y del Consejo de Gobierno, el artículo 21.4 de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre Régimen Jurídico de la Administración del Principado de Asturias, el Decreto 6/2015, de 28 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma.

Vistos los antecedentes de hecho y los fundamentos de derecho citados,

RESUELVO

Primero.—Aprobar el denominado "Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias", que ha de regirse por las disposiciones recogidas en el anexo I.

Segundo.—Ordenar la publicación de la presente resolución en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* para general conocimiento.

Oviedo, a 26 de abril de 2016.—La Consejera de Servicios y Derechos Sociales, Pilar Varela Díaz.—Cód. 2016-04516.

Anexo I

1.—Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias es crear una bolsa de viviendas de titularidad privada libres, en régimen de alquiler a precios asequibles, situadas en la Comunidad Autónoma.

Se entiende por vivienda libre, aquella que no está sujeta a ningún régimen jurídico de protección y se encuentra desocupada para su inmediata disposición en arrendamiento.



2.—Características del Programa.

A través del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias se garantiza a las personas arrendadoras de las viviendas en él incluidas, el cobro de hasta un máximo de 12 mensualidades de las rentas de alquiler, la defensa jurídica y la reparación de daños dolosos y/o culposos causados al continente y/o contenido/mobiliario de la vivienda, que hayan sido causados exclusivamente por el arrendatario y su unidad de convivencia, siempre y cuando exista denuncia contra el arrendatario ante la autoridad policial. Todo ello se garantizará mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir estas contingencias.

También garantiza a las personas arrendatarias que las rentas mensuales iniciales de las viviendas en él incluidas no excederán de los límites establecidos en estas disposiciones. La renta mensual inicial podrá ser actualizada cada año durante la vigencia del contrato, aplicando a la renta mensual correspondiente la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como renta mensual a actualizar la vigente en cada momento.

La Consejería de Servicios y Derechos Sociales desarrollará el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler del Principado de Asturias por medio de la empresa pública Viviendas del Principado de Asturias, SA (VIPASA) en colaboración con una red de Agentes Colaboradores que actuarán como intermediarios homologados. VIPASA se encargará de:

- Realizar la publicidad y el contacto entre los posibles Agentes Colaboradores que pudieran estar interesados en participar en el Programa.
- Recoger y remitir a la Dirección General de Vivienda las solicitudes de los Agentes colaboradores para su homologación.
- Coordinarse con los Agentes Colaboradores para el correcto y efectivo desarrollo del Programa.
- Dar el visto bueno, antes de su firma, a todos los contratos de alquiler que se desarrollen durante la vigencia del Programa, certificando que las viviendas, arrendadores y arrendatarios cumplen los requisitos establecidos en las presentes disposiciones.

3.—Requisitos de las viviendas.

Podrán incorporarse al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias, las viviendas libres que cumplan los siguientes requisitos:

- No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación o carga que impida arrendarlas.
- No estar sometidas a ningún régimen de protección oficial.
- Disponer de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación.
- Disponer del certificado de eficiencia energética.
- Cumplir las condiciones de habitabilidad vigentes y que se pueda ocupar de inmediato en régimen de alquiler sin necesidad de realizar obra o adaptación alguna.
- Tener una renta mensual inicial, incluidos los gastos de comunidad de propietarios, no superior al límite establecido a tal efecto en el anexo I de esta resolución.
- Tener de alta los suministros básicos del agua, gas y electricidad.

4.—Requisitos de las personas arrendadoras.

Para la incorporación de las viviendas al Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler del Principado de Asturias, las personas arrendadoras deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Estar al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de las cuotas ordinarias y derramas establecidas por la Comunidad de Propietarios, respecto a la vivienda y anejos objetos de incorporación al Programa.
- Mantener una exclusividad de 45 días con el Programa, a contar desde que la propiedad entrega toda la documentación completa y firma la solicitud de alta de la vivienda en el Programa. Durante la exclusividad, la vivienda no podrá ser ofrecida en alquiler a ninguna persona fuera del Programa. El período de exclusividad de 45 días deja de estar en vigor desde que se firme un contrato de arrendamiento dentro del Programa. Vencidos los 45 días de exclusividad sin haber firmado contrato de arrendamiento, la propiedad puede renovar un nuevo período de 45 días de exclusividad o dar de baja la vivienda en el Programa.
- Ser persona física o jurídica con capacidad legal para suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda y, acreditar título jurídico suficiente para poder actuar como arrendador de la vivienda y anejos objeto de incorporación en el Programa.
- Estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social con las Administraciones Públicas.

5.—Requisitos de las personas arrendatarias.

- Ser mayor de edad.



- Poseer ingresos suficientes para el pago de la renta, de tal manera que el importe de la renta a abonar no podrá superar el 30% de los ingresos netos mensuales.
- Tener ingresos procedentes de fuentes regulares contando con contrato laboral indefinido. Si el arrendatario no tiene contrato indefinido deberá contar con al menos un año de antigüedad en la empresa.
- En caso de no disponer de contrato laboral (pensionistas, autónomos, etc.), deberá justificar ingresos suficientes estables en el tiempo.
- Destinar la vivienda que alquile a domicilio habitual y permanente.

En caso de que no se cumplan los requisitos de ingresos y estabilidad laboral anteriormente enumerados, será necesario que el arrendatario aporte un avalista que sí cumpla estos requisitos de ingresos y estabilidad laboral. El avalista actuará en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.

6.—*Documentación a presentar por las personas arrendadoras.*

Las personas arrendadoras que deseen incorporar viviendas al Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler del Principado de Asturias deberán aportar la siguiente documentación:

- Presentar solicitud según impreso normalizado en VIPASA o en alguno de los Agentes Colaboradores.
- DNI o NIE del titular de la vivienda y, en caso de que actúe a través de representante, documentación acreditativa de dicha representación, conforme a los medios legalmente establecidos.
- Nota simple del Registro de la Propiedad actualizada, con una antigüedad máxima de 15 días inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- En caso de que la nota simple registral no lo refleje, documento legal que establezca la superficie útil de la vivienda y, en su caso, garaje y trastero.
- Último recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), o en su defecto, certificación del Catastro en el que conste la referencia catastral de la vivienda que es objeto de arrendamiento.
- Último recibo de la cuota ordinaria de la comunidad de propietarios.
- Certificado de Eficiencia Energética en vigor.
- Último recibo de los suministros con que cuente la vivienda objeto de arrendamiento o, en su defecto, documento acreditativo de que la vivienda tiene de alta todos los suministros.
- Declaración jurada de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social con las Administraciones Públicas, en el pago del IBI y cuotas ordinarias y derramas establecidas por la comunidad de propietarios y que la vivienda que se incorpora al Programa no está sometida a ningún régimen de protección oficial, dispone de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, cumpliendo las condiciones de habitabilidad vigentes para ser ocupada de inmediato.

7.—*Documentación a presentar por las personas arrendatarias.*

Las personas arrendatarias que deseen incorporarse al Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler deberán aportar la siguiente documentación:

- Presentar solicitud según impreso normalizado en VIPASA o en alguno de los Agentes Colaboradores.
- Copia del DNI o NIE.
- Informe de Vida Laboral con una antigüedad máxima de 45 días inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- Tres últimas nóminas o, en su defecto, certificado de la empresa acreditativo del salario bruto mensual a percibir de todos los miembros de la unidad de convivencia que tengan ingresos económicos.
- En su caso, documento acreditativo de ser perceptor de pensión, prestación por desempleo, cualquier otra percepción pública u otro tipo de ingresos económicos estables, donde se indique el período de duración y el importe a percibir de todos los miembros de la unidad de convivencia que tengan ingresos económicos.

8.—*Agentes Colaboradores:*

Podrán ser Agentes Colaboradores Homologados del Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler aquellas personas físicas o jurídicas que cumplan los requisitos establecidos en los siguientes apartados.

8.1.—Homologación.

Para su homologación, los Agentes Colaboradores deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser Agente de la Propiedad Inmobiliaria, cualificado conforme a normativa específica, o ser persona física o jurídica legalmente constituida que, sin estar en posesión de título alguno, ni pertenecer a ningún colegio oficial, cumpla las condiciones establecidas por el artículo 3 de la Ley 10/2003 de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes, para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

- También podrán ser Agentes Colaboradores Homologados, las empresas o entidades municipales de los ayuntamientos asturianos, en cuyo objeto social se incluya la gestión de viviendas, así como las Organizaciones No Gubernamentales que desarrollen programas de alojamiento.
- Experiencia mínima de 1 año en el ejercicio de dicha actividad.
- Poseer un establecimiento abierto al público en la Comunidad Autónoma, que deberá disponer de conexión a Internet, fax, etc.
- Estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la Seguridad Social con las Administraciones Públicas.
- Póliza de responsabilidad civil para el ejercicio de la actividad con una cobertura mínima de 600.000 euros, excepto para las empresas o entidades municipales y las Organizaciones No Gubernamentales que no lo requerirán.
- Disponer de los medios técnicos y humanos suficientes para cumplir con las funciones y requerimientos del programa.

8.2.—Presentación de solicitudes y documentación:

Para obtener la homologación, la persona o entidad interesada, deberá presentar la solicitud en VIPASA, según impreso normalizado y acompañada de la siguiente documentación:

- En el caso de personas físicas DNI o documento que lo sustituya del firmante de la solicitud.
- En el caso de personas jurídicas CIF de la entidad, así como DNI y documento que acredite el cargo y facultades del representante debidamente inscritas en el Registro Mercantil o en el Registro que corresponda.
- Declaración jurada de encontrarse al día en el cumplimiento de obligaciones con Agencia Tributaria, Servicios Tributarios y Seguridad Social.
- En su caso, Título de Agente de la Propiedad inmobiliaria o certificado expedido por el Colegio Profesional al que esté adscrita la persona solicitante.
- Documentación del alta en el IAE, y documentación que acredite tener un establecimiento abierto al público dedicado a la actividad inmobiliaria (recibo de suministros, póliza seguros, etc.).
- Póliza y último recibo correspondiente al contrato suscrito con una compañía de seguros de responsabilidad civil, con una cobertura de al menos 600.000 €.

8.3.—Obligaciones del Agente Colaborador:

8.3.1.—Con respecto al arrendador:

- Captar viviendas desocupadas para el programa de Intermediación de Vivienda en el Mercado del Alquiler del Principado de Asturias.
- Solicitar toda la documentación necesaria al propietario, al fin de verificar el cumplimiento de las condiciones para ser incluida en la bolsa de viviendas.
- Gestionar en exclusiva durante 45 días las viviendas que haya captado para su incorporación al Programa. Esta exclusividad figurará claramente en la solicitud de incorporación al Programa de la vivienda y será firmada por el arrendador de la vivienda.
- Proponer la inclusión de la vivienda desocupada en dicho programa, verificando que cumple todos los requisitos solicitados por el mismo. Se deberá acompañar con un informe del estado de la misma, incluyendo un inventario detallado, y adjuntado reportaje fotográfico.
- En el caso de viviendas que hubieran contado con algún ciclo de alquiler dentro del Programa, solicitar del arrendador la autorización para volver a alquilar la vivienda dentro del Programa y desplegar la máxima diligencia para su nueva ocupación.
- Trasladar a VIPASA las solicitudes de inscripción en el programa tanto de viviendas como de arrendadores.

8.3.2.—Con respecto al arrendatario:

- Solicitar toda la documentación necesaria al arrendatario, a fin de verificar el cumplimiento de las condiciones para ser incluido en el programa.
- Realizar las visitas necesarias a cada una de las viviendas que sean susceptibles de ser ocupadas por el potencial arrendatario.
- Realizar un informe donde se incluyan todas las visitas realizadas a la vivienda, renunciadas registradas y aceptación de las mismas.
- Trasladar a VIPASA las solicitudes de inscripción en el programa de inquilinos.

8.3.3.—En general:

- Publicitar y promocionar por todos los medios el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias.
- Informar, tanto a arrendadores como a arrendatarios, de las características del Programa.
- Destinar exclusivamente al Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler del Principado de Asturias las viviendas dadas de alta en el mismo y que tengan firmada por su arrendador la exclusividad referida en el apartado 8.4.1. Estas viviendas no podrán alquilarse al margen del Programa.
- Redacción del contrato de arrendamiento según modelo único.
- Enviar a VIPASA en un plazo máximo de 3 días hábiles y por vía telemática toda la documentación respecto a la vivienda, arrendador y arrendatario, para que VIPASA dé el visto bueno a la firma del contrato de arrendamiento y se pueda acoger a los beneficios del Programa.
- Seguimiento, mediación, asesoramiento y supervisión durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- Elaboración de informe mensual sobre las viviendas sin ocupar de las que dispone de alta en el Programa.
- Comunicar en el plazo máximo de 15 días, cualquier modificación en los requisitos que dieron lugar a su homologación.
- Tener hojas oficiales de reclamación a disposición de los usuarios del Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler del Principado de Asturias que la soliciten, con el fin de hacer constar en ellas las quejas y reclamaciones que deseen formular sobre su funcionamiento. En el plazo de 7 días desde la presentación de la reclamación, el Agente Colaborador deberá adjuntar una copia de la misma a la Dirección General de Vivienda.
- Cumplir la normativa vigente de protección de datos como responsables de ficheros, en concreto, deberán recabar el consentimiento informado para el tratamiento y cesión de los datos de carácter personal.

8.4.—Retribución del Agente Colaborador:

- El Agente Colaborador será retribuido por el arrendatario con una mensualidad del alquiler, que se devengará en el momento de formalización del contrato.
- Se entenderá como mensualidad de alquiler la suma de las cantidades estipuladas como renta de vivienda, garaje y trastero que figuren en el contrato de arrendamiento. A dicha suma no se incluirán otros conceptos como muebles, comunidad de propietarios, suministros, etc.

9.—Funciones de la Dirección General de Vivienda:

- Dictar la resolución que conceda o deniegue la homologación o no del Agente Colaborador, notificándose al interesado en el plazo máximo de 60 días desde la recepción de la documentación completa en VIPASA. La homologación como Agente Colaborador será válida durante la vigencia del Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler del Principado de Asturias.
- La revocación de la homologación como Agente Colaborador por incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar a su concesión o por incumplimiento de sus obligaciones, bien de oficio o a instancia de la persona interesada.
- Fijar una renta máxima por metro cuadrado de superficie útil. Se establecerá un cuadro de precios máximos por Municipio, según anexo I. La renta máxima establecida no podrá negociarse al alza en su cuantía.

10.—Funciones de VIPASA.

- Publicar en la página web la relación actualizada de Agentes Colaboradores homologados.
- Trasladar a los Agentes Colaboradores todas las solicitudes, tanto de propietarios como de los arrendatarios que presenten la solicitud en VIPASA. Las solicitudes se trasladarán al conjunto de agentes colaboradores del municipio de la vivienda ofertada o demandada. Las solicitudes recibidas a través de un agente colaborador serán gestionadas únicamente por ese agente.
- Puesta a disposición, de un seguro que garantice el cobro de la renta de alquiler (no se incluyen comunidad de propietarios, ni servicios en el edificio), daños vandálicos (queda excluido el desgaste habitual de la vivienda) y defensa jurídica. VIPASA se hará cargo del abono del coste del seguro durante el primer año.
- El Seguro incluirá como mínimo:
 - o Protección de Alquileres, con un período de indemnización máximo de 12 meses, una franquicia de 1 mensualidad y una carencia de 2 mensualidades.
 - o Daños a la Vivienda (daños vandálicos), con límite a primer riesgo de 3.000 €, una franquicia de 500 € y una carencia de 2 mensualidades.
 - o Defensa Jurídica, hasta 3.000 euros.
 - o Asistencia en Hogar 24 horas.
- Facilitar a los Agentes Colaboradores los criterios establecidos para los arrendatarios por el seguro de cobertura de impagos de rentas.

11.—Procedimiento.

- Los arrendadores que estén interesados en incorporar viviendas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias, podrán contactar con VIPASA o con alguno de los Agentes Colaboradores homologados para el desarrollo de dicho programa, y cuya relación estará incluida en la página web de VIPASA.
- Los arrendatarios interesados en alquilar viviendas dentro del Programa, deberán contactar con VIPASA o con alguno de los Agentes Colaboradores homologados para el desarrollo de dicho programa, y cuya relación estará incluida en la página web de VIPASA.
- El agente Colaborador actuará según las funciones recogidas en el punto 8.4.
- Las solicitudes tanto de viviendas como de inquilinos, recibidas directamente en VIPASA se trasladarán al conjunto de agentes colaboradores del municipio de la vivienda ofertada o demandada. Las solicitudes recibidas a través de un agente colaborador serán gestionadas únicamente por ese agente si bien serán comunicadas a VIPASA las solicitudes en el momento de su producción.
- El Agente Colaborador velará por la adecuación del perfil de los arrendatarios con la oferta de vivienda de la que dispusiera y según los criterios establecidos para los arrendatarios por el seguro de cobertura de impagos de rentas.
- Una vez que el Agente Colaborador disponga de la documentación completa de la vivienda, arrendador y arrendatario, elaborará el contrato de alquiler mediante modelo único, según anexo II y solicitará a VIPASA la inclusión del contrato en el Programa. Para ello, enviará vía telemática a VIPASA toda la documentación de la vivienda, arrendador, arrendatario y contrato, para que ésta vise la operación y de traslado al seguro al objeto de que preste su consentimiento a la operación.
- La inclusión de los contratos en el Programa visados por VIPASA, supondrá la incorporación de los arrendadores de las viviendas en las pólizas de seguro vinculadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias en calidad de asegurados.
- Una vez aceptado por la compañía aseguradora la operación, VIPASA dará su conformidad al Agente Colaborador para que el arrendador y el arrendatario firmen por triplicado el contrato de alquiler.
- Un original del contrato de alquiler deberá ser enviado por el Agente Colaborador a VIPASA en un plazo inferior a 30 días desde la fecha de firma.

12.—Financiación del Programa.

El Programa se financia conforme a las tarifas aprobadas mediante Resolución de 16 de diciembre de 2015 de la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, por la que se aprueban las tarifas aplicables a los encargos a efectuar a Viviendas del Principado de Asturias, SA (VIPASA) en el ejercicio 2016, con cargo a la partida presupuestaria 16.04.431A.226.005 de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 2016.

Anexo II

TABLA DE PRECIOS MÁXIMOS DE ARRENDAMIENTOS POR ZONAS
PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN EN EL ALQUILER DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

Zona	Viviendas con antigüedad inferior a 10 años		Viviendas con antigüedad igual o superior a 10 años	
	Superficie útil mayor de 46 m ²	Superficie útil menor de 46 m ²	Superficie útil mayor de 46 m ²	Superficie útil menor de 46 m ²
ZONA 1	5,80 €/m ²	6,80 €/m ²	5,40 €/m ²	6,40 €/m ²
ZONA 2	5,20 €/m ²	6,00 €/m ²	4,80 €/m ²	5,60 €/m ²
ZONA 3	4,30 €/m ²	5,00 €/m ²	4,30 €/m ²	5,00 €/m ²

Precios en euros por metro cuadrado útil de superficie

- Zona 1: Concejos de Oviedo, Gijón, Avilés, Llanera y Siero.
- Zona 2: Concejos de Cangas del Narcea, Cangas de Onís, Carreño, Castrillón, Colunga, Corvera, Cudillero, Gozón, Langreo, Laviana, Lena, Llanes, Mieres, Muros de Nalón, Navia, Noreña, Pravia, Ribadesella, San Martín del Rey Aurelio, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Tineo, Valdés y Villaviciosa.
- Zona 3: los restantes concejos del Principado de Asturias.
- Antigüedad: la antigüedad se considerará desde la fecha de certificación de fin de obra tanto nueva como rehabilitación integral de un edificio.
- Los precios indicados en la tabla, son precios máximos de arrendamiento mensual por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda según figure en nota simple registral y, en caso de que no figure, la superficie de vivienda a considerar será el 85% de la superficie construida.
- Para el alquiler del plazas de garaje y trasteros vinculados a la vivienda, el precio máximo por m² de superficie útil será el 50% del precio por m² de la vivienda.



ANEXO III

MODELO ÚNICO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN EN EL ALQUILER DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En -----a-----de-----de-----

REUNIDOS

De una parte, _____, mayor de edad, con domicilio actual en y DNI, a quien en este contrato se denominará ARRENDADORA.

Y de otra, _____, mayor de edad, con domicilio actual en y DNI, a quien en este contrato se denominará ARRENDATARIA.

Y de otra, _____, mayor de edad, con domicilio actual en y DNI, a quien en este contrato se denominará AVALISTA.

INTERVIENEN

Todas las partes intervienen en su propio nombre y derecho, reconociéndose la capacidad legal necesaria para suscribir el presente contrato.

EXPONEN

I.-Que la ARRENDADORA es propietaria en pleno dominio de la vivienda sita en _____, calle _____, nº _____, piso _____, inscrita en el Registro de la Propiedad de _____-número _____-; Tomo _____, Libro _____, Finca _____, con referencia catastral _____ y certificado de eficiencia energética _____ de fecha _____. La finca se encuentra libre de arrendamiento.

II.-Que la ARRENDATARIA está interesada en arrendar la vivienda referida en el párrafo anterior.

CLÁUSULAS

Primera.- ÁMBITO LEGAL. El presente contrato se registrará, por lo dispuesto en los Títulos I, II, IV y V de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su defecto por lo en él pactado y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.



Segunda.- DURACIÓN. El contrato tendrá una duración de **un año**, prorrogándose en los términos legalmente previstos. El contrato tiene efecto a partir del día ____ de ____ de ____.

Tercera.- DESTINO. La ARRENDADORA cede en arrendamiento a la ARRENDATARIA la vivienda descrita más arriba y los enseres relacionados en el ANEXO I.

La ARRENDATARIA utilizará la finca como vivienda habitual, estableciendo en ella su domicilio, declarando conocer su uso, características y servicios comunes y privados y cuyo destino no podrá ser alterado.

Cuarta.- RENTA. Se estipula como precio del contrato una renta de _____ (_____) euros mensuales. El importe será pagado anticipadamente del 1 al 12 de cada mes en la cuenta bancaria número _____ cuya titularidad ostenta la ARRENDADORA. El mes de _____ se abona en metálico en este acto por la cantidad de _____-(_____) euros.

La renta podrá ser actualizada cada año, aplicando a la renta correspondiente la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como renta a actualizar la vigente en cada momento. La renta actualizada será exigible a la ARRENDATARIA a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito expresando el porcentaje de alteración aplicado.

Quinta.- FIANZA. Se establece una fianza de _____ (_____) euros, equivalentes a una mensualidad. Dicha fianza se abona en metálico en este acto.

Sexta.- GASTOS INDIVIDUALES. Además de la renta pactada, serán por cuenta de la ARRENDATARIA los gastos individuales o de consumo, de los distintos suministros con que cuente la vivienda (agua, electricidad, teléfono,...).

Séptima.- GASTOS GENERALES. Corresponde a la parte ARRENDADORA hacerse cargo de la cuota de la Comunidad de Propietarios, así como del Impuesto de Bienes Inmuebles o de cualquier otro impuesto que grave la finca arrendada.

Octava.- ENTREGA Y REPARACIONES. La ARRENDATARIA declara recibir la vivienda en buen estado de conservación, comprometiéndose a mantenerla y devolverla, al finalizar el contrato, en el mismo estado. Las pequeñas reparaciones en la vivienda debidas al uso ordinario de la misma serán de cuenta de la ARRENDATARIA, así como las reparaciones por los deterioros causados por su culpa o de las personas que con ella convivan.

Las reparaciones para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido deberá ponerlas en conocimiento de la ARRENDADORA en el plazo más breve posible. A estos efectos, la ARRENDADORA podrá verificar el estado de la vivienda por sí misma o por los técnicos que designe. En el caso de que la ARRENDATARIA estuviese ausente de la vivienda y fuere imposible su localización y en la vivienda se produjeran roturas de tuberías de agua o cualquier otro tipo de contingencia que pudiera dañar a la vivienda o al resto de las vecinas, la ARRENDATARIA autoriza expresamente a entrar en el domicilio a las operarias enviadas por la ARRENDADORA para la realización de las obras necesarias o reparaciones que necesite la vivienda.

La ARRENDATARIA no podrá realizar en la vivienda obras de ninguna clase sin la autorización por escrito de la ARRENDADORA. Las obras así autorizadas serán de cuenta de la ARRENDATARIA y quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización alguna por ello.

La realización no consentida de las obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios dará derecho a la ARRENDADORA al término del contrato, a exigir la reposición de las cosas al estado original.

Junto al presente contrato la ARRENDADORA entrega dos copias de cada llave imprescindible para el uso de la vivienda.

Novena.- VECINDAD. En caso de hallarse esta vivienda integrada en zona de convivencia vecinal, la ARRENDATARIA se obliga a cumplir en todo momento las normas comunes de urbanismo y convivencia



y asumir las obligaciones derivadas de los usos de la vecindad, considerándose como motivo de rescisión contractual la alteración continuada de la convivencia vecinal.

Décima.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. La ARRENDATARIA no podrá ceder el contrato ni subarrendar la finca sin el consentimiento por escrito de la ARRENDADORA.

Undécima.- RESOLUCIÓN DE CONTRATO. Son causas de resolución del presente contrato, entre otras, las siguientes:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hayan asumido la ARRENDATARIA en el presente documento.

b) El subarriendo o cesión no consentidos.

c) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o en la finca en la que está integrada la misma, o de obras no consentidas por la ARRENDADORA.

d) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, ilícitas o que incidan en el respeto y la armonía vecinal haciendo incómoda y poco cívica la convivencia.

Duodécima.- AVALISTA. Para garantizar todas las responsabilidades que se deriven de este contrato, se constituye como AVALISTA de la ARRENDATARIA, con carácter solidario y renunciando a los beneficios de orden, exclusión y división, a _____, quien queda obligada por el plazo del arrendamiento de este contrato y de sus prórrogas si se producen, así como por el tiempo posterior hasta el desalojo de la vivienda, en el cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el mismo para la ARRENDATARIA y si esta no cumpliera el mismo.

Decimotercera.- NOTIFICACIÓN. A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones en este contrato, se designan domicilios de la ARRENDADORA y de la AVALISTA el que figura en el encabezado y de la ARRENDATARIA el de la finca arrendada.

Decimocuarta.- JURISDICCIÓN. Para la resolución de cualquier conflicto que pueda surgir en la interpretación, aplicación, efectos e incumplimiento de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de _____, localidad donde se sitúa el inmueble arrendado

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes el presente contrato por triplicado ejemplar en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA

LA AVALISTA

Fdo.:

Fdo.:

Fdo.:



ANEXO IV

MODELOS DE SOLICITUD

SOLICITUD DE AGENTE COLABORADOR

D/Dña _____, -con CIF _____ y domicilio profesional en _____, actuando en calidad de _____ de la entidad _____, con CIF _____ y domicilio social en _____

SOLICITA su HOMOLOGACION como AGENTE COLABORADOR en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias.

DATOS DE CONTACTO:

TELÉFONOS				
MAIL				
WEB				

OFICINAS ABIERTAS EN ASTURIAS:

LOCALIDAD	DIRECCIÓN	TELÉFONOS	MAIL

DOCUMENTACIÓN QUE ACOMPAÑA CON LA SOLICITUD:

- DNI O NIE DEL SOLICITANTE EN CASO DE PERSONA FÍSICA
- CIF Y DNI O NIE DEL REPRESENTANTE EN CASO DE PERSONA JURÍDICA
- DOCUMENTO QUE ACREDITA EL CARGO Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE DEBIDAMENTE INSCRITAS EN EL REGISTRO MERCANTIL O EN EL REGISTRO QUE CORRESPONDA
- CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL COLEGIO PROFESIONAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA QUE ACREDITA PERTENECER A ÉL
- DOCUMENTACIÓN DE ALTA EN EL IAE Y DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITA TENER UN ESTABLECIMIENTO ABIERTO AL PÚBLICO DEDICADO A LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA
- COPIA DEL ÚLTIMO RECIBO Y DE LA PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CON UNA COBERTURA DE AL MENOS 600.000 €

LA PERSONA ABAJO FIRMANTE, DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD QUE:

- La persona física o jurídica que represento se encuentra al día en el cumplimiento de obligaciones con la Agencia Tributaria, Servicios Tributarios, Seguridad Social y otras Administraciones Públicas.
- En caso de no pertenecer a ningún Colegio Profesional de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, cumpla las condiciones establecidas por el artículo 3 de la Ley 10/2003, de



20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes, para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

- En su caso, representar a una empresa o entidad municipal de un ayuntamiento asturiano, en cuyo objeto social se incluye la gestión de viviendas.
- En su caso, representar a una Organización No Gubernamental que desarrolla programas de alojamiento.
- Poseer un establecimiento abierto al público en la Comunidad Autónoma de Asturias, que dispone de conexión a Internet, fax, etc.
- Disponer de los medios técnicos y humanos suficientes para cumplir con las funciones y requerimientos del Programa de Intermediación en el Alquiler del Principado de Asturias.
- Aceptar expresamente las disposiciones del Programa de Intermediación en el Alquiler del Principado de Asturias.

FIRMA DEL SOLICITANTE
DNI/NIF
FECHA



SOLICITUD PERSONA ARRENDATARIA

DATOS DE LAS PERSONAS QUE VAN A FIGURAR COMO PARTE ARRENDATARIA

Nombre	Apellidos	NIF
--------	-----------	-----

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACION

Domicilio (Dirección Completa)	Localidad	CP
Teléfono 1	Teléfono 2	Mail

DATOS DEL RESTO DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA

Nombre	Apellidos	NIF
--------	-----------	-----

DATOS DE LAS PERSONAS AVALISTAS

Nombre	Apellidos	NIF
Domicilio (Dirección Completa)	Localidad	CP
Teléfono 1	Teléfono 2	Mail

VIVIENDA SOLICITADA:

MUNICIPIO _____

BARRIO _____

Nº DORMITORIOS _____

OTROS _____

DOCUMENTACIÓN QUE ACOMPAÑA CON LA SOLICITUD:

- DNI O NIE DE LAS PERSONAS QUE VAYAN A FIGURAR COMO PARTE ARRENDATARIA
- DNI O NIE DE LAS PERSONAS AVALISTAS EN SU CASO
- INFORME DE LA VIDA LABORAL CON UNA ANTIGÜEDAD INFERIOR A 45 DÍAS DE LOS QUE VAYAN A FIGURAR COMO PARTE ARRENDATARIA Y AVALISTA
- 3 ÚLTIMAS NÓMINAS O CERTIFICADO DE EMPRESA DEL SALARIO BRUTO MENSUAL DE LOS QUE VAYAN A FIGURAR COMO PARTE ARRENDATARIA Y AVALISTA



EN SU CASO, CERTIFICADO DE PENSIÓN, PRESTACIÓN O CUALQUIER OTRA PERCEPCIÓN ECONÓMICA REGULAR DE LOS QUE VAYAN A FIGURAR COMO PARTE ARRENDATARIA Y AVALISTA

LAS PERSONAS ABAJO FIRMANTES, DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD QUE:

- Aceptar expresamente las disposiciones del Programa de Intermediación en el Alquiler del Principado de Asturias.

FIRMA DE LA PARTE ARRENDATARIA
DNI/NIF
FECHA

FIRMA DE LA PARTE AVALISTA
DNI/NIF
FECHA



SOLICITUD PERSONA ARRENDADORA

DATOS DE LAS PERSONAS ARRENDADORAS

Nombre	Apellidos	NIF
--------	-----------	-----

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACION

Domicilio (Dirección Completa)		Localidad	CP
Teléfono 1	Teléfono 2	Mail	

VIVIENDA OFERTADA

Dirección Completa		
Población:	Barrio:	CP
Datos Registrales:		
Datos Catastrales:		
Certificado Eficiencia Energética:	Fecha Emisión:	
Nº Dormitorios Vivienda:	Garaje (sí/no):	Trastero (sí/no):
Ascensor (sí/no):	Calefacción (sí/no):	
(Individual/Comunidad):		

SOLICITAN su inclusión en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler del Principado de Asturias.

DOCUMENTACIÓN QUE ACOMPAÑA CON LA SOLICITUD:

- DNI O NIE DE LOS TITULARES DE LA VIVIENDA
- SI NO ES TITULAR DE LA VIVIENDA, DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITE SER USUFRUCTUARIO O REPRESENTANTE DE LA TITULARIDAD DE LA VIVIENDA
- NOTA SIMPLE REGISTRAL CON ANTIGÜEDAD MÁXIMA DE 15 DÍAS
- COPIA DEL ÚLTIMO RECIBO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES
- COPIA DEL ÚLTIMO RECIBO DE LA CUOTA ORDINARIA DE LA COMUNIDAD
- COPIA DE CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA
- COPIA DE LOS ÚLTIMOS RECIBOS O CONTRATO DE ALTA DE LOS SUMINISTROS INDIVIDUALIZABLES CON LOS QUE CUENTE LA VIVIENDA



LAS PERSONAS ABAJO FIRMANTES, DECLARAN BAJO SU RESPONSABILIDAD QUE:

- Se encuentran al día en el cumplimiento de obligaciones con la Agencia Tributaria, Servicios Tributarios, Seguridad Social y otras Administraciones Públicas.
- Está al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de las cuotas ordinarias y derramas establecidas por la Comunidad de Propietarios de la vivienda ofertada en esta solicitud.
- Ser persona física con capacidad legal para suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda y, estar en posesión título jurídico suficiente para poder actuar como parte arrendadora de la vivienda y anejos objeto de incorporación al Programa.
- Que la vivienda y anejos objeto de incorporación al Programa no se encuentran en la actualidad arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación o carga que impida su arrendamiento.
- Que la vivienda y anejos objeto de incorporación al Programa no está sometida a ningún régimen de protección oficial, dispone de cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, cumple con las condiciones de habitabilidad vigentes y que se puede ocupar de inmediato en régimen de alquiler sin necesidad de realizar obras o adaptación alguna.
- Aceptar expresamente la renta máxima para arrendamiento mensual establecida en el Programa de Intermediación en el Alquiler del Principado de Asturias.
- Aceptar expresamente la exclusividad de 45 días de la vivienda en el Programa de Intermediación en el Alquiler del Principado de Asturias, a contar desde que se entrega toda la documentación completa. Durante esta exclusividad, los abajo firmantes NO ofrecerán la vivienda en alquiler a ninguna otra persona ajena al Programa.
- Aceptar expresamente las disposiciones del Programa de Intermediación en el Alquiler del Principado de Asturias.

FIRMA DE LA PARTE ARRENDADORA
DNI/NIF
FECHA