

**VILLA DE LOS REALEJOS****Servicios Generales (Personal)****ANUNCIO****8000****7458**

Habiendo transcurrido el plazo de información pública y audiencia a los interesados de la aprobación

inicial de la modificación de la Ordenanza Municipal reguladora del Banco de Viviendas en régimen de alquiler de Los Realejos y de creación del fichero de datos de carácter personal correspondiente, sin que se hayan producido alegaciones y entendiéndose aprobada definitivamente, se procede a la publicación íntegra del texto que resulta del siguiente tenor literal:

**"ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL BANCO DE VIVIENDAS EN REGIMEN DE ALQUILER DE LOS REALEJOS Y DE CREACIÓN DEL FICHERO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL CORRESPONDIENTE**

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

El Banco de Viviendas de Los Realejos es una iniciativa encaminada a coadyuvar en la consecución del derecho de toda persona a una vivienda digna y adecuada a la vez que servir de vehículo de comunicación con aquellos titulares de inmuebles vacíos que en el momento actual precisen de su ocupación.

La creación de este instrumento puede animar a los propietarios de inmuebles vacíos a la puesta a disposición en favor de terceros a través del oportuno mecanismo de arrendamiento con la garantía de intermediación municipal así como a los terceros en búsqueda de vivienda.

En el marco económico actual, las implicaciones negativas que tiene esta característica del mercado de la vivienda sobre la economía y la sociedad españolas son patentes y afectan, tanto a la movilidad de los trabajadores como a la existencia de un elevado número de viviendas en propiedad, vacías y sin ningún uso.

La realidad, por tanto, es que el mercado de alquiler no es una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España, puesto que, o bien la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente, o bien no es competitiva por estar sujeta a rentas muy elevadas. Además, nuestro mercado arrendaticio se caracteriza fundamentalmente por las relaciones personales entre arrendador y arrendatario, situándonos aún lejos de un verdadero mercado profesionalizado de alquiler. De ahí que la búsqueda de mecanismos de flexibilización y dinamización de este mercado deba moverse en un marco que consiga atraer al mismo, al mayor número posible de las viviendas actualmente vacías y sin ningún uso, en manos de propietarios privados

Se trata de buscar el necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para la puesta a disposición en el mercado arrendaticio.

**ARTÍCULO 1.- OBJETO.**

Constituye el objeto de la presente ordenanza municipal la creación y regulación de un Banco de viviendas, de régimen libre o protegidas en régimen de arrendamiento y

de titularidad privada, que estén en buenas condiciones de habitabilidad y con una adecuada relación calidad-precio.

#### **Art. 2.- NATURALEZA JURÍDICA DEL BANCO DE VIVIENDAS DE LOS REALEJOS.**

1.- El Banco de Viviendas de Los Realejos es un registro administrativo de carácter público que está formado por viviendas aptas para ser puestas en arrendamiento cuyos propietarios hayan solicitado voluntariamente su inscripción en el mismo. Este registro funcionará como un instrumento de puesta en contacto entre la oferta y la demanda de viviendas ubicadas en este término municipal.

2.- El registro del Banco de Viviendas tendrá únicamente carácter informativo, sin que produzca ningún efecto sobre el régimen jurídico de las viviendas incluidas, ni sobre el derecho de propiedad ni demás derechos reales o gravámenes sobre las mismas y sin que constituya prueba del derecho de propiedad u otros derechos sobre las fincas.

#### **Art. 3.- FINALIDAD.**

Con la creación del Banco de Viviendas, el Ayuntamiento de Los Realejos, pretende informar y facilitar el contacto entre propietarios de viviendas ubicadas en Los Realejos y futuros arrendatarios. No obstante, serán exclusivamente las partes interesadas quienes fijen los términos de un posible acuerdo, sin que se pueda predeterminedar, valorar ni condicionar el negocio jurídico que, en su caso, celebren libremente las partes bajo su responsabilidad y que se regirá por la legislación aplicable.

Los datos existentes en el listado de viviendas dadas de alta en el banco de podrán ser consultados a través de la página web del Ayuntamiento mediante consulta directa al fichero creado en el Anexo de esta Ordenanza.

#### **ARTÍCULO 4.- REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS PARA SER INCLUIDAS EN EL BANCO DE VIVIENDAS.**

Los requisitos que debe tener toda vivienda para ser incluida en el Banco son los siguientes:

- a) Que la vivienda cuente con condiciones de habitabilidad.
- b) En el caso de que se trate de viviendas protegidas en régimen de alquiler deberán contar con calificación definitiva de vivienda protegida en régimen de alquiler. En este supuesto se incluyen también las viviendas protegidas a las que el Instituto Canario de la Vivienda ha autorizado el cambio de uso a alquiler y que inicialmente tenían uso de venta.
- c) Que se trate de una vivienda de titularidad privada, y que se encuentre desocupada a libre disposición del arrendatario en el momento del arrendamiento.
- d) Que tenga uso residencial
- e) Estar al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de las cuotas por Comunidad de Propietarios.
- f) Que la vivienda tenga los suministros básicos de la vivienda, tales como agua, electricidad y basura, contratados y dados de alta.
- g) Que el precio de renta para la vivienda libre no supere los 350 euros mensuales, incluyendo garaje, trastero y anejos, si los hubiere.
- h) Que el precio de renta para la vivienda protegida no supere el precio máximo de renta que corresponda a la vivienda protegida establecida en la calificación definitiva en régimen de arrendamiento.

i) Que el propietario se encuentre al corriente de las obligaciones tributarias y de Seguridad social.

**ARTÍCULO 5.- REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES DE VIVIENDAS PARA SER INCLUIDOS EN EL BANCO DE VIVIENDAS.**

Los requisitos que debe cumplir todo solicitante de vivienda en alquiler para ser incluido en el Banco son los siguientes:

a) Ser mayor de edad.

b) Tener nacionalidad española o permiso de residencia.

c) Acreditar que ningún miembro de la unidad familiar dispone de vivienda habitual o, en el supuesto de que fueran titulares de una vivienda, acreditar que el derecho de uso le corresponde a un tercero.

d) Que el conjunto de los ingresos mensuales de los miembros de la unidad familiar no supere el 1,5 del Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

e) Que se encuentre en alguno de los supuestos que se detallan a continuación:

1.- Unidad familiar de la que forme parte, al menos, un menor de edad.

2.- Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.

3.- Unidad familiar en la que exista alguna víctima de violencia de género.

f) Para ser solicitante de una vivienda protegida, además de los anteriores requisitos, será necesario estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias para promoción privada, debiendo cumplir con los requisitos legales y reglamentarios para ello.

**ARTÍCULO 6.- DOCUMENTACION NECESARIA DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDAS.**

1.- Los propietarios de viviendas que deseen ser incluidos en el Banco deberán presentar la siguiente documentación:

a) 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.

b) Escritura pública acreditativa de la propiedad de la vivienda y Nota simple del Registro de la Propiedad actualizada.

c) Último recibo del Impuesto de 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.

d) Certificado de Eficiencia Energética.

e) Último recibo de los suministros con que cuente la vivienda objeto de arrendamiento o, en su defecto, los correspondientes contratos de alta.

f) En su caso, Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

g) Plano de detalle de la vivienda

h) Documento suscrito por técnico competente que acredite las condiciones de habitabilidad de la vivienda o, en su caso, cédula de habitabilidad.

g) Autorización expresa del propietario para ceder sus datos personales básicos (Nombre y apellidos, DNI, dirección, teléfono y correo electrónico) a los terceros interesados en el arrendamiento cuando soliciten expresamente su consulta a través del formulario correspondiente.

h) Inventario de enseres de la vivienda y dossier de fotografías digitales que acompañará al contrato de arrendamiento que en su día se suscriba como parte inseparable del mismo y que deberá ser suscrito por ambas partes.

i) Autorización expresa al Ayuntamiento de Los Realejos para que pueda comprobar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad social del propietario.

j) En su caso, calificación definitiva de vivienda protegida en régimen de alquiler.

2.- En caso de que se produzca alguna variación en la documentación aportada durante todo el tiempo de inclusión en el Banco, su propietario se obliga a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento en el plazo de 30 días desde que se produzca la variación.

#### **ARTÍCULO 7.- DOCUMENTACIÓN NECESARIA DE LOS FUTUROS ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS INCLUIDAS EN EL BANCO DE VIVIENDAS.**

1.- Los solicitantes de viviendas en régimen de alquiler que deseen ser incluidos en el Banco deberán presentar la siguiente documentación:

a) DNI o NIE.

b) Informe emitido por el Área de Bienestar Social acreditativo del cumplimiento de los requisitos contenidos en el artículo 5 de la presente Ordenanza.

c) Declaración responsable suscrita por todos los miembros de la Unidad familiar acreditativa de la no titularidad de vivienda alguna o, en el caso de ser titulares de alguna vivienda, acreditación de que el derecho de uso le corresponde a un tercero.

d) Autorización expresa para que puedan ser consultados las bases de datos catastrales al objeto de comprobar la no titularidad de vivienda.

e) Para el alquiler de una vivienda protegida deberá acreditar estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias en la tipología de promoción privada.

#### **Art. 8.- SERVICIOS PRESTADOS POR LA ADMINISTRACION MUNICIPAL A LOS INCLUIDOS EN EL BANCO DE VIVIENDAS**

Los solicitantes de vivienda en alquiler así como los propietarios de viviendas que se inscriban en el Banco se beneficiarán de los siguientes servicios gratuitos:

a) Búsqueda de vivienda según zona y precio requerido.

b) Servicio de orientación sobre el mercado de alquiler: información sobre zonas, transportes, servicios, etc.

c) Suscripción de un seguro de impago de la renta a favor del propietario, a cargo del Ayuntamiento. El tiempo de cobertura de la póliza lo será por el plazo máximo de los dos primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, y mientras la vivienda se

encuentre alquilada a través del Banco. Dicho seguro será suscrito hasta el límite previsto en cada anualidad presupuestaria para tal fin.

#### **ARTÍCULO 9.- FUNCIONAMIENTO DEL BANCO DE VIVIENDA.**

1.- El Banco de Viviendas de Los Realejos tendrá su sede en la Avenida de Canarias nº 6 (sede del Ayuntamiento de Los Realejos) y, específicamente, en las instalaciones de la Empresa Pública de Viviendas teniendo carácter indefinido desde su constitución.

La consulta de los datos del registro del Banco de Viviendas Los Realejos podrá ser solicitada por aquellas personas interesadas en las mismas y tendrá como única finalidad facilitar el contacto entre propietario y futuro inquilino.

El Ayuntamiento de Los Realejos, sin perjuicio de su función mediadora, se abstendrá de intervenir, orientar o asesorar acerca de los negocios jurídicos que, en su caso, puedan llegar a celebrar los interesados que se hayan puesto en contacto a través del banco de viviendas. No obstante, pondrá a disposición modelos con finalidad únicamente orientativa sin que suponga imposición alguna de utilización para cualquiera de las partes.

En todo caso, el propietario de una vivienda protegida está obligado a incluir en el contrato de arrendamiento que celebre aquellas cláusulas que establezca la legislación vigente necesarias para asegurar la finalidad del régimen de protección de viviendas. El propietario de una vivienda protegida también tiene la obligación de visar el contrato de arrendamiento en el Instituto Canario de la Vivienda, en orden a verificar la inserción de las cláusulas obligatorias.

#### **2.- Solicitud de consulta del Banco de Viviendas.**

Cualquier persona interesada podrá consultar el listado de viviendas que hayan sido dadas de alta en el Banco.

Una vez consultado dicho listado, las personas interesadas en contactar con los titulares de determinadas viviendas incluidas en el Banco deberán presentar en el registro del Ayuntamiento una solicitud de consulta en la que constará su nombre y apellidos, dirección, teléfono y dirección de correo electrónico, así como la vivienda o viviendas concretas con cuyos titulares deseen ponerse en contacto.

La presentación de esta solicitud únicamente dará derecho a la consulta de los datos personales básicos de los propietarios de las viviendas en cuyo arrendamiento están interesados los solicitantes de la consulta, y cuya cesión a terceras personas interesadas habrá sido expresamente autorizada por aquellos.

#### **3.- Solicitud de baja de viviendas incluidas en el Banco de Viviendas.**

El propietario que haya celebrado cualquier negocio jurídico válido en derecho relativo a una vivienda incluida en el Banco, deberá comunicarlo de inmediato al Ayuntamiento a través del formulario correspondiente, con la finalidad de dar de baja misma durante el tiempo de vigencia del arrendamiento.

Igualmente deberá solicitar la baja de la vivienda si, por cualquier motivo, ya no desea ofrecer su arrendamiento a terceras personas".

**Art. 10.- CREACIÓN DE UN FICHERO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL CORRESPONDIENTE AL DENOMINADO "BANCO DE VIVIENDAS EN REGIMEN DE ALQUILER DE LOS REALEJOS".**

1.- El artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, establece que la creación, modificación o supresión de los ficheros de las Administraciones Públicas sólo podrá hacerse por medio de disposición general publicada en el Boletín del Estado o Diario Oficial correspondiente.

2.- El Ayuntamiento, como entidad local con personalidad jurídica propia, está incluido, respecto a los ficheros de datos de carácter personal, en el ámbito de aplicación de la mencionada Ley.

3.- De conformidad con los preceptos de las mencionadas normas, se establece como Anexo a la presente ordenanza municipal, la creación del fichero de datos de carácter personal del Banco de Viviendas de Los Realejos.

4.- Asimismo, se pondrán a disposición de los solicitantes de inclusión en el Banco de documentos normalizados para su cumplimentación presencial o telemática

**Art. 11.- CONFLICTOS DERIVADOS DE LOS NEGOCIOS JURIDICOS DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DEL BANCO DE VIVIENDAS.-**

Sin perjuicio de la función mediadora de este Ayuntamiento en caso de conflictos entre propietarios de las viviendas y sus inquilinos, la póliza que se suscriba comprenderá incluida los gastos de defensa jurídica derivados de las posibles controversias por impago del arrendamiento.

**DISPOSICIÓN FINAL**

La entrada en vigor de la presente ordenanza se producirá al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, siempre que se hayan cumplido el resto de requisitos exigidos por la legislación reguladora del régimen local y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

**ANEXO I**

Primero. Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto la creación de un fichero de datos de carácter personal del Ayuntamiento de Los Realejos correspondiente al Banco de Viviendas en alquiler de Los Realejos que se regula igualmente en esta norma.

Segundo. Medidas de seguridad.

El fichero que se crea por la presente ordenanza cumple las medidas de seguridad establecidas en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Tercero. Derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de datos.

Los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de datos de carácter personal del fichero de titularidad del Ayuntamiento que son objeto de creación en virtud de la presente ordenanza se ejercerán ante la Secretaría de esta Entidad Local, Avenida de Canarias nº 6

Cuarto. Publicación.

La presente ordenanza será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Quinto. Inscripción de la creación del fichero en el Registro General de Protección de Datos.

El fichero relacionado en esta ordenanza será notificado a la Agencia Española de Protección de Datos para su inscripción en el Registro General de Protección de Datos, mediante el traslado, a través del modelo normalizado elaborado a tal efecto por la Agencia, de una copia de la presente disposición.

Sexto.- Identificación del fichero o tratamiento.

Denominación: Banco de Viviendas en alquiler de Los Realejos.

Finalidad y usos previstos.

- Finalidad: Gestión del registro de Viviendas en alquiler como herramienta dirigida a promover el alquiler de viviendas en el término municipal y el necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para la puesta a disposición en el mercado arrendaticio.

- Usos previstos: Promoción de vivienda en alquiler.

Origen de los datos.

Colectivo de personas sobre los que se pretende obtener datos: propietarios de viviendas aptas para ser objeto de arrendamiento, que estén interesados en incluir las mismas en el Banco.

Procedimiento de recogida: Los datos serán facilitados por los propietarios interesados en incluir sus viviendas en el Banco, quienes autorizarán expresamente al Ayuntamiento a ceder sus datos personales básicos a terceros interesados en su arrendamiento de las mismas.

Procedencia: el propio interesado o su representante legal.

Estructura básica del fichero.

Descripción detallada de los datos: nombre y apellidos, DNI, dirección, teléfono y correo electrónico.

Cesiones previstas: personas interesadas en el arrendamiento de viviendas incluidas en el Banco y que soliciten, mediante instancia, la consulta del mismo.

La cesión de datos personales de los propietarios que soliciten la inclusión de viviendas en el Banco será autorizada expresamente por aquéllos en la solicitud de alta que llevará adjunta la autorización al Ayuntamiento para ceder los datos incluidos a terceros interesados.

Los datos personales incluidos en el registro del Banco de Viviendas lo serán con finalidad exclusivamente administrativa y estarán sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo

Transferencias internacionales de datos previstas: no se prevén.

Órgano responsable del fichero:

- Nombre del órgano responsable del fichero: Ayuntamiento de Los Realejos
- Denominación del ente: Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos.
- Administración a la que pertenece: Administración local.
- CIF: P-3803100A
- Domicilio: Avenida de Canarias nº 6 38410 Los Realejos
- Provincia: Santa Cruz de Tenerife.
- País: España
- Teléfono: 922340234
- Fax: 922341783

Servicio o Unidad ante el que se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Secretaría General del Ayuntamiento.

Nivel de seguridad: básico.

Encargado del tratamiento: Empresa pública de Viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos como medio propio del mismo.

Sistema de tratamiento: mixto.

## **Anexo II**

Primero. Objeto.

La presente ordenanza tiene por objeto la creación asimismo de de un fichero de datos de carácter personal del Ayuntamiento de Los Realejos correspondiente al Censo de interesados en el arrendamiento de Viviendas de Los Realejos que se regula igualmente en esta norma.

Segundo. Medidas de seguridad.

El fichero que se crea por la presente ordenanza cumple las medidas de seguridad establecidas en el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

Tercero. Derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de datos.

Los derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de datos de carácter personal del fichero de titularidad del Ayuntamiento que son objeto de creación en virtud de la presente ordenanza se ejercerán ante la Secretaría de esta Entidad Local, Avenida de Canarias nº 6



Cuarto. Publicación.

La presente ordenanza será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Quinto. Inscripción de la creación del fichero en el Registro General de Protección de Datos.

El fichero relacionado en esta ordenanza será notificado a la Agencia Española de Protección de Datos para su inscripción en el Registro General de Protección de Datos, mediante el traslado, a través del modelo normalizado elaborado a tal efecto por la Agencia, de una copia de la presente disposición.

Sexto.- Identificación del fichero o tratamiento.

Denominación: Censo de interesados en el arrendamiento de viviendas en Los Realejos.

Finalidad y usos previstos.

- Finalidad: Gestión del censo de demandantes de viviendas en alquiler al objeto de su puesta en contacto con los propietarios inscritos en el Banco
- Usos previstos: Promoción de vivienda en alquiler

Origen de los datos.

Colectivo de personas sobre los que se pretende obtener datos: demandantes de viviendas aptas para arrendamiento.

Procedimiento de recogida: Los datos serán facilitados por los ciudadanos interesados en contactar con propietarios de viviendas incluidas en el mismo.

Procedencia: el propio interesado o su representante legal.

Estructura básica del fichero.

Descripción detallada de los datos: nombre y apellidos, DNI, dirección, teléfono y correo electrónico.

Cesiones previstas: Ninguna.

Los datos personales incluidos en este fichero lo serán con finalidad exclusivamente administrativa y estarán sometidos al régimen jurídico establecido por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo

Transferencias internacionales de datos previstas: no se prevén.

Órgano responsable del fichero:

- Nombre del órgano responsable del fichero: Ayuntamiento de Los Realejos
- Denominación del ente: Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos.
- Administración a la que pertenece: Administración local.
- CIF: P-3803100A
- Domicilio: Avenida de Canarias nº 6 38410 Los Realejos
- Provincia: Santa Cruz de Tenerife.
- País: España
- Teléfono: 922340234
- Fax: 922341783

Servicio o Unidad ante el que se pueden ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición: Secretaría General del Ayuntamiento.

Nivel de seguridad: básico.

Encargado del tratamiento: Encargado del tratamiento: Empresa Pública de viviendas del Excmo. Ayuntamiento de Los Realejos como medio propio del mismo.

Sistema de tratamiento: mixto.

En la Villa de Los Realejos, a 29 de julio de 2015.

El Alcalde, Manuel Domínguez González.- El Secretario accidental, José Luis Socas García.