

ÁREA	Hábitat Urbano, Cultura y Turismo
DELEGACIÓN	Patrimonio Municipal e Histórico y Artístico
DIRECCIÓN GENERAL	Patrimonio Municipal e Histórico y Artístico
Expte.	85/2020 Servicio de Patrimonio

A LA JUNTA DE GOBIERNO

El Plan Municipal de la Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023 se redacta en cumplimiento del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sevilla de 24 de noviembre de 2015 en el que se aprobó iniciar el trámite de formulación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla y designar a EMVISESA para asumir su elaboración y desarrollo.

En cumplimiento del citado acuerdo plenario, EMVISESA elabora el Plan Municipal de la Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión de 28 de diciembre de 2018.

El Programa de Actuación del mencionado Plan Municipal de la Vivienda incorpora un programa denominado de Alquiler Asequible a través del cual podrán llevarse a cabo promociones de vivienda en alquiler sometidas a un régimen de protección municipal sobre la base de lo establecido en el artículo 10.1 b) de la LOUA.

El programa de Alquiler Asequible tiene por objeto aumentar el parque de vivienda en alquiler a precio asequible, es decir, por encima de los valores de la vivienda protegida pero por debajo de los valores del mercado.


Previamente a su redacción, ha sido realizado un proceso de información pública a través de las diferentes Mesas Sectoriales definidas en el Programa de Fomento de Transparencia y Participación Ciudadana que se encuentra integrado en el mismo Plan Municipal de Vivienda y da igual cumplimiento a los mencionados acuerdos del Pleno Extraordinario de Vivienda de noviembre de 2015.

Conforme a lo expuesto, vistos los informes emitidos, se somete a aprobación de la Junta de Gobierno el siguiente


ACUERDO

Primero.- Aprobar inicialmente el Programa de Alquiler Asequible en desarrollo del Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del Término Municipal de Sevilla 2018-2023 que se adjunta a esta propuesta en documento único.

Segundo.- Someterlo a información pública por un plazo de treinta días para la presentación de alegaciones y observaciones, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. En todo caso, durante el referido plazo, el documento deberá estar a disposición de cualquier persona en la sede electrónica del Ayuntamiento (tablón de edictos) y en la página web de EMVISESA

Código Seguro De Verificación:	F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Del Carmen Fuentes Medrano	Firmado	05/06/2020 12:32:43	
Observaciones		Página	1/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	15/06/2020 10:01:20	
Observaciones		Página	1/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==			

**PROGRAMA ALQUILER ASEQUIBLE
PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE
SEVILLA 2018-2023**

El Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del TM Sevilla 2018-2023, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla en sesión de 28 de diciembre de 2018, incorpora un programa denominado de Alquiler Asequible a través del cual podrán llevarse a cabo promociones de vivienda en alquiler sometidas a un régimen de protección municipal sobre la base de lo establecido en el artículo 10.1 b) de la LOUA, en suelos provenientes de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, cuando el plan justifique en su estudio de demanda que existe una demanda de vivienda protegida inferior al porcentaje de reserva mencionado.

El objeto del Programa de Alquiler Asequible es el de aumentar el parque de vivienda en alquiler a precio asequible, es decir, por encima de los valores de la vivienda protegida pero por debajo de los valores del mercado, estableciendo para el periodo de vigencia del Plan un objetivo a conseguir de 1.000 unidades.

Estas viviendas de protección municipal serán consideradas como viviendas protegidas, teniendo por tanto el régimen jurídico de estas en los términos que se establece en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y en el reglamento de desarrollo, Decreto 149/2006 de 25 de julio, Reglamento de Viviendas Protegidas. Si bien, como decimos, estarán sometidas al régimen de las viviendas protegidas recogidos en la Ley, en todos aquellos aspectos propios del programa se someterán a lo que se recoja en el Plan Municipal de Vivienda así como, en este caso, también en los acuerdos que lo desarrollen.

Puesto que de conformidad con el artículo citado de la LOUA, dicho régimen de protección municipal deberá al menos limitar el precio máximo del alquiler y establecer los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, el mencionado programa de Alquiler Asequible establece que: la renta máxima anual de alquiler será inferior a los porcentajes sobre el Precio de Referencia para la vivienda protegida en el municipio de Sevilla que se definen con posterioridad, de conformidad con el Plan Autonómico de Vivienda vigente; se destinarán a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 5,5 veces el IPREM; y la selección de los destinatarios debe realizarse a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas; dándose de este modo cumplimiento a las limitaciones que la LOUA establece para la regulación del programa de protección municipal.

El alquiler residencial está caracterizado por una tendencia creciente en el precio y en cuota sobre el régimen de tenencia frente a la propiedad. Esta tendencia no se refleja en estadísticas oficiales con información suficientemente desagregada y/o actualizada que permita al arrendatario y al arrendador mejor conocimiento de la realidad y obtener más confianza en el ejercicio de los derechos y obligaciones de cada uno.

Es por lo expuesto que para facilitar dicho conocimiento, para poder comprobar la existencia de los espacios de oportunidad que permitan el desarrollo del Programa de Alquiler Asequible en la ciudad de Sevilla, para poder priorizar la selección de actuaciones según se describe adjunto, así como para que sirva de soporte de otros programas y acciones municipales en materia de alquiler de vivienda en desarrollo del PMVS, se propone la generación de un Índice de Precio de Referencia de Alquiler residencial para la ciudad de Sevilla, IPRA. Este indicador caracteriza los Distritos municipales y Barrios y se actualizará anualmente. Este índice se adjunta como ANEXO y podrá ser consultado por la ciudadanía y entidades y agentes públicos y privados interesados a través de una aplicación Web diseñada a tal efecto y que estará alojada en la Infraestructura de datos espaciales municipal Ide.SEVILLA.

I. RÉGIMEN JURÍDICO

PRIMERA. DEFINICIÓN

El Programa de Alquiler Asequible es un programa cuyo régimen es de protección municipal y supone la posibilidad de realizar promociones de vivienda en alquiler en suelos provenientes de la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida. Dichas viviendas en alquiler serán destinadas a las personas que cumplan los objetivos de renta que más adelante se definen, que deberán ser seleccionadas a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegida, y que se ofertarán a un precio limitado, teniendo unas condiciones propias de protección que deriva de lo establecido en el PMVS así como en el presente acuerdo.


El régimen jurídico de las viviendas de alquiler asequible como viviendas de protección municipal será el de las viviendas protegidas estando sometidas a lo establecido en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo y en el Decreto 149/2006 por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas.

Las condiciones propias del Programa de Alquiler Asequible son las establecidas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Sevilla aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 28 de diciembre de 2018. En cuanto a las condiciones procedimentales de carácter específico del mencionado programa habrá de estarse a las reglas y condiciones establecidas en el presente acuerdo.


SEGUNDA. BENEFICIARIOS

Las viviendas de protección municipal de alquiler asequible se destinarán a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 5,5 veces el IPREM y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005 de 11 de noviembre y el Reglamento de Viviendas Protegidas, debiendo realizarse su selección a través del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

La unidad familiar o de convivencia ha de contar con ingresos mínimos suficientes que garanticen el pago de la renta, así como que éstos sean inferiores a 5,5 veces el IPREM.

Código Seguro De Verificación:	F3DtMFBi2FPcM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Del Carmen Fuentes Medrano	Firmado	05/06/2020 12:32:43	
Observaciones		Página	2/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F3DtMFBi2FPcM8pDHu5J8Q==			

**Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.**

Código Seguro De Verificación:	LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	15/06/2020 10:01:20	
Observaciones		Página	2/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==			

Para acreditar los ingresos mínimos, se deberá aportar fotocopia de las seis últimas nóminas, contrato de trabajo en vigor y vida laboral actualizada o en su caso, certificado acreditativo del pago de una pensión, que garanticen que las cantidades que se destinarán al pago de la renta no superen el 25% de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia. Los trabajadores por cuenta propia deberán aportar los dos últimos trimestres de IVA e IRPF y vida laboral actualizada.

TERCERA. PERSONAS PROMOTORAS

Podrán promover viviendas acogidas al programa de alquiler asequible las personas jurídicas, públicas o privadas, en los términos previstos en este programa y sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes.

No se admite la promoción para uso propio, salvo el supuesto en el que el promotor de la actuación sea una cooperativa de viviendas en cuyo caso todas las personas miembros de la mismas deberán cumplir los requisitos establecidos para los beneficiarios de la actuación, estando sometidas al procedimiento establecido para la selección de los beneficiarios resultantes de la normativa de aplicación.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL PROMOTOR

Las personas promotoras del programa de alquiler asequible estarán obligadas a velar por el cumplimiento de las obligaciones dimanantes del presente programa, así como del resto de condiciones establecidas en la normativa de vivienda protegida de aplicación.

QUINTA. PRECIO DE REFERENCIA Y RENTA MÁXIMA ANUAL

El precio de referencia se obtendrá como resultado de multiplicar el Módulo Básico para vivienda protegida establecido en el Plan Autonómico de Vivienda vigente en el momento de solicitud de calificación inicial (758,00 €/m²u) por la superficie útil de la vivienda, por el coeficiente territorial de la ciudad de Sevilla (1,15 precio máximo superior grupo C) y por el coeficiente establecido para el programa de Precio Limitado (1,8), o en su defecto el que se estime similar a este por parte de EMVISESA.

La renta máxima anual se determina como un rango donde el 50% de las rentas serán inferiores al 5% del precio de referencia, pudiendo llegar el restante 50% de las rentas de alquiler hasta un máximo del 7% del precio de referencia. Dicha distribución de viviendas con distintos límites de ingresos deberá cumplirse para cada una de las promociones que se desarrollen.

Particularmente, en cada promoción, deberá destinarse el 50% de las viviendas para unidades familiares cuya renta máxima no supere 4,5 veces el IPREM y con rentas de alquiler inferiores al 5% del precio de referencia y el otro 50% para unidades familiares cuya renta máxima no superen en 5,5 el IPREM y con rentas de alquiler de hasta el 7% como máximo del precio de referencia.

Las rentas del alquiler se mantendrán durante el periodo de vigencia del contrato pudiendo actualizarse de manera anual conforme al IPC.

El precio de referencia, por su parte, podrá actualizarse como consecuencia de las variaciones introducidas en el Plan Autonómico de Vivienda vigente en las prórrogas y en segundos o posteriores contratos de arrendamiento.

SEXTA. PLAZO

Con la finalidad de garantizar una estabilidad en los contratos de arrendamiento de viviendas del programa de alquiler asequible, estos tendrán una duración mínima de 10 años, que podrán prorrogarse por periodos de 5 años de conformidad con el procedimiento establecido para las prórrogas de contratos de alquiler de viviendas protegidas en el Reglamento de Vivienda Protegidas en Andalucía.

SÉPTIMA. DESTINO Y USO

Las viviendas objeto del presente programa se destinarán a residencia habitual y permanente, no pudiendo acogerse al mismo quienes sean titulares del pleno dominio de alguna vivienda, o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

No obstante, podrán ser destinatarios o destinatarias de viviendas en alquiler del presente programa quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos excepcionales que la normativa en materia de vivienda protegida establece para los supuestos de acceso existiendo algún derecho sobre otra vivienda.


OCTAVA. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los contratos de arrendamiento, deberán ajustarse en cuanto a su contenido y determinaciones a la normativa vigente en materia de vivienda protegida.


Los segundos o posteriores contratos de arrendamiento de viviendas en régimen de alquiler asequible estarán sujetos a los mismos requisitos de adjudicación, destino, renta máxima e ingresos económicos y resto de requisitos de la persona destinataria previstos para este programa.

NOVENA. DURACIÓN DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

El régimen de protección del alquiler, al estar los suelos calificados como vivienda protegida, tendrá una duración mínima de al menos 30 años, y no podrá ser objeto de descalificación, ni siquiera por el paso del mencionado plazo de tiempo, mientras se mantenga el régimen legal de calificación del suelo. Por tanto, mientras los suelos estén calificados urbanísticamente como vivienda protegida se mantendrá dicho régimen legal.

Código Seguro De Verificación:	F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Del Carmen Fuentes Medrano	Firmado	05/06/2020 12:32:43	
Observaciones		Página	3/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	15/06/2020 10:01:20	
Observaciones		Página	3/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==			

II. SELECCIÓN Y CALIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES

DÉCIMA. RESERVA DE CUPO

Los promotores interesados en el desarrollo de alguna actuación acogida al Programa de Alquiler Asequible, y habida cuenta de que el número de objetivos se encuentra limitado según lo establecido en el PMVS, deberán realizar con carácter previo una reserva de cupo del número de viviendas que pretenda realizar y que tendrá un plazo de validez de SEIS meses.

La solicitud de reserva de cupo deberá presentarse en EMVISESA como entidad gestora del PMVS y deberá contener la siguiente documentación:

- Identificación del promotor
- Identificación gráfica del solar donde pretende realizar la promoción indicando su dirección postal y referencia catastral
- Informe urbanístico sobre las condiciones de la parcela
- Número de viviendas previstas

Una vez presentada dicha solicitud EMVISESA comunicará en el plazo de un mes acerca de la reserva del cupo, indicando en cada caso la existencia de viviendas disponibles respecto del total existentes en el cupo.

La comunicación de EMVISESA que declare la existencia de cupo tendrá una validez de SEIS meses y deberá presentarse por el promotor en el procedimiento de solicitud de licencia urbanística y de calificación de alquiler asequible en los términos que se regulan en las presentes bases.

EMVISESA irá comunicando las reservas de cupo que se vayan solicitando hasta agotar el número de viviendas previstas en el PMVS. Las solicitudes podrán realizarse desde la entrada en vigor del presente acuerdo, y se irán resolviendo por orden de solicitud, y una vez llegado a agotarse el cupo se publicará tal circunstancia en la página web de EMVISESA.

EMVISESA se reserva el derecho a priorizar aquellas actuaciones que se pretendan desarrollar en barrios donde el precio de referencia del alquiler residencial sea superior al de referencia del distrito en que se ubiquen, de conformidad con los datos disponibles en el último Índice de Precio de Referencia de Alquiler residencial para la ciudad de Sevilla, IPRA, publicado por EMVISESA.

En este mismo sentido, y una vez superado el 50% del cupo inicialmente previsto, EMVISESA se reserva el derecho de establecer criterios adicionales aplicables en la priorización de la selección de actuaciones, si bien éstos deberán hacerse públicos de forma previa a alcanzarse el mencionado porcentaje.

DÉCIMO PRIMERA. DEFINICIÓN DE CALIFICACIÓN

Las actuaciones protegidas objeto del presente programa deberán calificarse como tal y se someterán al procedimiento establecido para la calificación de viviendas protegidas en los términos que resultan de la normativa de vivienda protegida de aplicación y que desarrollan en las presentes bases, debiendo recabarse por tanto una calificación provisional y una calificación definitiva.

DÉCIMO SEGUNDA. CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

Para que una vivienda sea reconocida como vivienda protegida del programa de alquiler asequible, pudiendo acceder por ello a los beneficios dispuestos para ella y asumiendo las limitaciones propias de su régimen, será necesario obtener la debida calificación de vivienda protegida.

La calificación es la declaración administrativa por la cual una vivienda, anejo o local, de forma individual o perteneciendo a una promoción de forma conjunta, tiene acceso a los beneficios y asume las limitaciones propias del régimen de protección pública correspondiente.

En el procedimiento administrativo de calificación de viviendas de protección pública y sus anejos se distinguen dos fases:

- a. Calificación provisional, para cuyo otorgamiento la administración competente verifica que el proyecto cumple con la normativa vigente para la vivienda protegida.
- b. Calificación definitiva, a tenor de la cual la Administración reconoce, previa comprobación, que la realidad construida se atiene al proyecto que obtuvo la calificación provisional o a modificados de dicho proyecto que hubieren sido debidamente autorizados.

DÉCIMO TERCERA. CALIFICACIÓN PROVISIONAL

A la solicitud de calificación provisional deberá acompañarse la comunicación de reserva de cupo así como la propuesta de distribución de viviendas que se vaya a realizar de rentas inferiores al 5% y de rentas superiores hasta el 7%.


Por tanto, el órgano competente para otorgar la calificación deberá tener en cuenta el cumplimiento de los siguientes requisitos antes de proceder a su otorgamiento:

- a. La existencia de cupo que se acreditará con la comunicación emitida a tal efecto por EMVISESA.
- b. La adecuada distribución de las viviendas conforme a los límites de rentas en los términos establecidos en la presente regulación.
- c. La adecuada calificación urbanística de la parcela para una actuación acogida a dicho programa.


DÉCIMO CUARTA. CALIFICACIÓN DEFINITIVA

Se entiende por calificación definitiva de una vivienda, el acto administrativo por el que se determina el régimen jurídico en arrendamiento, de alquiler asequible de la citada vivienda.

La calificación definitiva tendrá lugar una vez finalizadas las obras y tras la concesión por la Administración Pública competente de la licencia de primera ocupación.

Código Seguro De Verificación:	F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Del Carmen Fuentes Medrano	Firmado	05/06/2020 12:32:43	
Observaciones		Página	4/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	15/06/2020 10:01:20	
Observaciones		Página	4/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==			

DÉCIMO QUINTA. NORMATIVA TÉCNICA DE DISEÑO Y CALIDAD APLICABLE A LAS VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE

Las viviendas del programa de alquiler asequible, aparte de las condiciones de diseño y calidad que le sean de aplicación con carácter general, deberán someterse a las que deriven específicamente de su condición de viviendas protegidas.

No obstante lo anterior, el promotor de las actuaciones, por criterios de sostenibilidad así como para la implantación de viviendas evolutivas, podrá proponer, siempre de forma justificada, alternativas a las normas de diseño de viviendas protegidas, que permitan la implantación de otros programas, siempre y cuando la diferencia económica entre las obras previstas en el programa propuesto y las resultantes de las normas de diseño de aplicación sea garantizadas mediante un aval de entidad financiera legalmente reconocida.

III. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA

DÉCIMO SEXTA. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

La selección de las personas beneficiarias del programa de alquiler asequible se realizará a través del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas como si se tratara de una promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler, siendo por tanto de aplicación al procedimiento de selección establecido en la Ordenanza reguladora de funcionamiento del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Sevilla aprobada el 27 de julio de 2012 por el Pleno y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 8 de noviembre.

El promotor o la persona titular de las viviendas de alquiler asequible solicitarán por tanto al Registro una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional, iniciándose así por tanto el procedimiento de selección establecido en la mencionada ordenanza.

IV. PROHIBICIÓN DE TRANSMISIÓN

DÉCIMO SÉPTIMA. PROHIBICIÓN DE TRANSMISIÓN

Durante el tiempo que dure el régimen de protección, estará prohibida cualquier transmisión inter vivos de la titularidad del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho real de uso y disfrute sobre las mismas.

DÉCIMO OCTAVA. DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

Siendo el régimen jurídico de las viviendas en régimen del alquiler asequible el de la vivienda protegida, y estando ubicadas además en suelo calificados como suelos protegidos, estarán sometidas por tanto al régimen de adquisición preferente que se regula en la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y el suelo y en el Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado mediante Decreto 149/2006, de 25 de julio.

En este caso los derechos derivados a favor de la administración pública se entenderán atribuidos al Ayuntamiento de Sevilla.

V. BENEFICIOS A LOS QUE PUEDEN ACOGERSE LAS ACTUACIONES DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE

DÉCIMO NOVENA. PLANES ESTATALES Y AUTONÓMICOS

Las actuaciones del programa de vivienda asequible podrán acogerse a todos aquellos beneficios en materia de vivienda protegida que puedan derivarse de la planificación estatal y autonómica en materia de vivienda en los que se cumplan los requisitos para la obtención de las ayudas que se traten.

VIGÉSIMA. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA


Las actuaciones del programa de vivienda asequible podrán acogerse a las bonificaciones fiscales establecidas en las Ordenanzas Municipales y a las que hace referencia el PMVS. Particularmente, como viviendas protegidas, podrán acogerse a la bonificación en el Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras, que podrá ser del 50% o del 95% por ciento según lo recogido en la Ordenanza Fiscal de medidas de solidaridad social, impulso de la actividad económica, defensa del medio ambiente y fomento del empleo.

Las personas beneficiarias del programa de alquiler asequible podrán acogerse a las ayudas contempladas en el PMVS de Sevilla, y particularmente al Programa de Prestaciones complementarias en materia de viviendas, para aquellas personas o unidades familiares que cumplan los requisitos para acceder a los mismos.


En cualquier caso, el Ayuntamiento de Sevilla, por sí mismo, o a través de sus entes instrumentales podrá establecer los incentivos que considere oportunos para el desarrollo y puesta en marcha de las actuaciones objeto de este programa.

ANEXO: ÍNDICE DE PRECIO DE REFERENCIA DE ALQUILER RESIDENCIAL DEL TM SEVILLA

La tendencia al alza, en precio y cuota frente a la propiedad, que caracteriza al alquiler residencial no se refleja en estadísticas oficiales con información suficientemente desagregada y/o actualizada.

Código Seguro De Verificación:	F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Del Carmen Fuentes Medrano	Firmado	05/06/2020 12:32:43	
Observaciones		Página	5/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	15/06/2020 10:01:20	
Observaciones		Página	5/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==			

En las diferentes instancias oficiales que manejan información estadística referente al alquiler encontramos informaciones con desagregación censal desactualizada (Censos de Vivienda de 2011) y campañas con periodicidad anual pero con desagregaciones insuficientes (Encuesta Continua de Hogares y de Condiciones de Vida, a nivel provincial y autonómico respectivamente).

No en vano el RDL 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con entrada en vigor el 6 de marzo de 2019 y convalidado el 3 de abril de 2019 por la Diputación Permanente del Congreso, que modifica entre otros extremos la regulación de los arrendamientos urbanos, mandata al Gobierno a impulsar la oferta de viviendas en alquiler asequible mediante medidas para favorecer la información y la transparencia en el mercado del alquiler, así como las políticas de vivienda o fiscales.

En su DA 2ª plantea la generación de un índice estatal de referencia del precio del alquiler de vivienda para garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas, así como para aplicar políticas públicas que incrementen la oferta de vivienda asequible y para facilitar la aplicación de medidas de política fiscal.

Para facilitar dicho conocimiento, por un lado, y para poder comprobar la existencia de los espacios de oportunidad que permitan el desarrollo del presente Programa de Alquiler Asequible, así como para que sirva como criterio de priorización de actuaciones y de soporte de otros programas y acciones municipales en materia de alquiler de vivienda en desarrollo del PMVS, y una vez analizada la información disponible, EMVISESA desarrollará un Índice de Precio de Referencia de Alquiler residencial para la ciudad de Sevilla al que se denominará IPRA.

Dentro de las medidas contempladas en la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar la Función Social de la Vivienda se encomienda a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento de vivienda y otros usos y de suministros correspondientes a los inmuebles urbanos de la Comunidad Autónoma andaluza.

Analizados los contenidos de este registro proporcionados por AVRA se concluye que el importe de las fianzas de arrendamiento residencial sea asimilable por próximo al precio de mercado, toda vez que se corresponden con precios recogidos en contrato, en base a lo cual se define el IPRA residencial del TM Sevilla como sigue.

DEFINICIÓN

El IPRA se propone como la media muestral de la relación precio/superficie construida, expresada en €/m²c, de los testigos normalizados representativos de inmuebles residenciales en régimen de alquiler libre ubicados en un ámbito geográfico y en un período de tiempo determinados.


Los testigos a emplear para definir el IPRA serán los obtenidos a partir de los registros administrativos de los depósitos de fianzas de contratos de arrendamiento residencial.

El ámbito territorial para la definición del IPRA es el contenido por la delimitación geográfica que abarca la definición del TM de Sevilla y su desagregación se propone sobre la delimitación de los Distritos Municipales y de los Barrios propios del Servicio de Estadística municipal.


Dada la necesidad de analizar la variación y evolución en el tiempo del IPRA se propone una variable independiente de tipo temporal y periodicidad anual.

TABLA RESUMEN IPRA DEL PMVS DE SEVILLA 2020


CÓD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2019 (€/m ² c)
1	ALFALFA	8,63
1	ARENAL	9,00
1	ENCARNACION-REGINA	9,53
1	FERIA	7,70
1	MUSEO	9,53
1	SAN BARTOLOME	8,93
1	SAN GIL	9,25
1	SAN JULIAN	8,86
1	SAN LORENZO	9,11
1	SAN VICENTE	9,20
1	SANTA CATALINA	10,08
1	SANTA CRUZ	9,93
1	DISTRITO CASCO ANTIGUO	9,15
2	BEGOÑA-SANTA CATALINA	6,94
2	CAMPOS DE SORIA	7,12
2	CISNEO ALTO-SANTA MARIA DE GRACIA	6,58
2	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS	7,51
2	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO	8,71
2	EL CARMEN	9,73
2	EL CEREZO	7,36
2	EL ROCIO	7,31
2	EL TORREJON	6,51
2	HERMANDADES-LA CARRASCA	6,99
2	LA BARZOLA	6,41
2	LA PALMILLA-DOCTOR MARANON	8,43
2	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	7,99

Código Seguro De Verificación:	F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Del Carmen Fuentes Medrano	Firmado	05/06/2020 12:32:43	
Observaciones		Página	6/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==			


**Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.**

Código Seguro De Verificación:	LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	15/06/2020 10:01:20	
Observaciones		Página	6/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==			

COD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2019 (€/m²c)
2	LAS AVENIDAS	7,66
2	LEON XIII-LOS NARANJOS	7,91
2	LOS PRINCIPES-LA FONTANILLA	5,37
2	MACARENA TRES HUERTAS-MACARENA CINCO	8,34
2	PINO FLORES	6,83
2	PIO XII	7,55
2	POLIGONO NORTE	4,65
2	RETIRO OBRERO	6,10
2	SANTA JUSTA Y RUFINA-PARQUE MIRAFLORES	7,81
2	SANTA MARIA DE ORDAS-SAN NICOLAS	6,36
2	VILLEGAS	7,04
2	DISTRITO MACARENA	7,44
3	CIUDAD JARDIN	7,79
3	HUERTA DEL PILAR	8,82
3	LA BUHAIRA	9,25
3	LA CALZADA	8,39
3	LA FLORIDA	9,11
3	NERVION	8,06
3	SAN BERNARDO	8,53
3	SAN ROQUE	8,42
3	DISTRITO NERVION	8,59
4	AMATE	6,38
4	EL CERRO	6,44
4	JUAN XXIII	5,52
4	LA PLATA	5,19
4	LOS PAJAROS	6,06
4	PALMETE	3,47
4	ROCHELAMBERT	5,76
4	SANTA AURELIA-CANTABRICO-ATLANTICO-LA ROMERIA	6,45
4	DISTRITO CERRO-AMATE	5,69
5	AVENIDA DE LA PAZ	4,45
5	BAMI	8,34
5	EL JUNCAL-HISPALIS	8,30
5	EL PLANTINAR	8,60
5	EL PORVENIR	9,69
5	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	9,17
5	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS	7,76
5	GIRALDA SUR	10,29
5	HUERTA DE LA SALUD	8,00
5	LA OLIVA	5,12
5	LAS LETANIAS	4,33
5	POLIGONO SUR	4,46
5	TABLADILLA-LA ESTRELLA	9,95
5	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	7,59
5	DISTRITO SUR	8,00
6	BARRIO LEON	7,34
6	EL TARDON-EL CARMEN	7,65
6	TRIANA CASCO ANTIGUO	9,11
6	TRIANA ESTE	8,94
6	TRIANA OESTE	8,54
6	DISTRITO TRIANA	8,63
7	AEROPUERTO VIEJO	6,27
7	BARRIADA PINO MONTANO	4,81
7	CONSOLACION	5,21
7	EL GORDILLO	3,75
7	LA BACHILLERA	4,47
7	LAS ALMENAS	5,90
7	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS	6,38
7	LOS ARCOS	5,70
7	LOS CARTEROS	
7	SAN DIEGO	6,06
7	SAN JERONIMO	6,89
7	SAN MATIAS	5,76
7	DISTRITO NORTE	5,66
8	ARBOL GORDO	8,02
8	EL FONTANAL-MARIA AUXILIADORA-CARRETERA DE CARMONA	8,09


Código Seguro De Verificación:	F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Del Carmen Fuentes Medrano	Firmado	05/06/2020 12:32:43	
Observaciones		Página	7/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F3DtMFBI2FPcM8pDHu5J8Q==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.


Código Seguro De Verificación:	LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Sonia Gaya Sanchez	Firmado	15/06/2020 10:01:20	
Observaciones		Página	7/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==			

COD. DIS.	BARRIO / DISTRITO	2019 (€/m ² c)
8	HUERTA DE SANTA TERESA	7,66
8	LAS HUERTAS	5,21
8	SAN CARLOS-TARTESSOS	7,09
8	SAN JOSE OBRERO	7,77
8	SAN PABLO A Y B	7,41
8	SAN PABLO C	5,23
8	SAN PABLO D Y E	6,10
8	SANTA CLARA	6,49
8	ZODIACO	6,26
8	DISTRITO SAN PABLO - SANTA JUSTA	7,24
9	COLORES, ENTREPARKES	4,90
9	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ, ENTREPUNTES	6,24
9	PARQUE ALCOSA-JARDINES DEL EDEN	5,85
9	TORREBLANCA	3,00
9	DISTRITO ESTE	4,98
10	BARRIADA DE PINEDA	4,89
10	BELLAVISTA	6,32
10	ELCANO-BERMEJALES	5,38
10	HELIOPOLIS	4,60
10	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	7,12
10	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	7,90
10	DISTRITO BELLAVISTA - LA PALMERA	6,43
11	LOS REMEDIOS	8,71
11	TABLADA	4,55
11	DISTRITO LOS REMEDIOS	8,67
TM	SEVILLA	7,50

LA CAPITULAR DELEGADA DE PATRIMONIO MUNICIPAL
E HISTÓRICO-ARTÍSTICO
Fdo.: María del Carmen Fuentes Medrano

Código Seguro De Verificación:	F3DtMFBi2FPcM8pDHu5J8Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Del Carmen Fuentes Medrano	Firmado	05/06/2020 12:32:43	
Observaciones		Página	8/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/F3DtMFBi2FPcM8pDHu5J8Q==			

Aprobado, inicialmente, por la Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión ordinaria celebrada el día 12/06/2020
EL SECRETARIO DE LA JUNTA.

Código Seguro De Verificación:	LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Sonia Gaya Sanchez	Firmado	15/06/2020 10:01:20	
Observaciones		Página	8/8	
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/LeimPPXaG8Nqwx8BmYU6hA==			