

PROTOCOLO DE COORDINACIÓN ENTRE LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU. Y EL ÁREA DE DERECHOS SOCIALES DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA PARA EL ACCESO EXTRAORDINARIO A VIVIENDA MUNICIPAL DE ALQUILER.

OBJETO Y OBJETIVO DE LAS INTERVENCIONES

El objeto de la intervención es atender aquellas unidades de convivencia que se hallen en situaciones de vulnerabilidad y tenga necesidad preferente de alojamiento como requisito imprescindible para el progreso de la intervención social que se venga realizando desde los Centros Municipales de Servicios Sociales o desde los Servicios Sociales Especializados.

El objetivo de la intervención será proporcionar vivienda municipal de alquiler gestionada por Zaragoza Vivienda que permita la continuidad de la intervención social, evitando situaciones de exclusión residencial

Podrán acogerse a las acciones que se determinan en este protocolo aquellas unidades de convivencia que reúnan los siguientes requisitos:

- 1.- Tener un expediente abierto en cualesquiera de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Zaragoza, tanto comunitarios como especializados, y estar participando en las intervenciones sociales orientadas desde dichos servicios.
- 2.- Cumplir los requisitos de acceso a una vivienda municipal de alquiler establecidos en la normativa vigente aprobada por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU y estar inscrito como solicitante de vivienda municipal de alquiler.

Los requisitos de acceso son, actualmente, los siguientes:

a) Tener necesidad de vivienda conforme a lo establecido en la normativa estatal y autonómica de vivienda.

b) Los ingresos de la unidad de convivencia deberán ser suficientes para el pago del importe mínimo de la renta de alquiler vigente. Considerándose como tales aquellos supuestos en los que la renta mínima no represente más del 20% de los ingresos totales.

Asimismo, dichos ingresos no podrán ser superiores a 2,5 veces el IPREM, o indicador que lo sustituya calculados de acuerdo con la legislación vigente.

Se computarán los ingresos netos por periodos anuales procedentes de rendimientos de cualquier naturaleza.

b) Estar empadronado o estar vinculado social o laboralmente con el municipio de Zaragoza a la fecha solicitud de inclusión en el RSV (Registro de solicitantes de vivienda municipal de alquiler).

c) Estar inscrito como solicitante de vivienda municipal de alquiler en el RSV.

FASES DE INTERVENCIÓN

1.- IDENTIFICACIÓN Y PRIORIZACIÓN DE UNIDADES DE CONVIVENCIA

La identificación de las unidades de convivencia cuya situación socioeconómica las haga potencialmente destinatarias de una vivienda municipal de alquiler corresponde a los Servicios Sociales Municipales, a través del profesional de referencia responsable de la intervención.

La priorización de las unidades de convivencia previamente identificadas se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a.- Vulnerabilidad

Las unidades de convivencia se calificarán en una de las siguientes categorías: unidades de convivencia vulnerables o unidades de convivencia especialmente vulnerables.

Las unidades de convivencia calificadas como especialmente vulnerables tendrán preferencia en el acceso a la vivienda frente a aquellas calificadas como vulnerables. Los conceptos de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad son los establecidos en el artículo 17, apartados 1 y 2 de la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón, cuyo contenido es el que sigue:

Artículo 17.— Definición de situación de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad.

1. Tienen la consideración de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad aquellas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social, que sufran o que tengan algún miembro que sufra violencia de género o violencia familiar, que sean o que tengan algún miembro que sea víctima de terrorismo, y aquellas que así se califiquen en virtud de las especiales circunstancias socioeconómicas que les afecten.

a) Se entenderá por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a dos veces el IPREM, en cómputo anual.

b) También se entenderá, entre otros supuestos, por persona o unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad aquella cuyos ingresos totales sean superiores a dos veces el IPREM e iguales o inferiores a 2,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, bien individualmente o en el seno de la unidad de convivencia, en alguna de las situaciones que se relacionan a continuación: 1.ª La unidad de convivencia con, al menos, un menor a cargo. 2.ª La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente. 3.ª Persona que sufra violencia de género o unidad de convivencia en la que exista violencia de género. 4.ª Personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria o desahucio por falta de pago de renta. 5.ª Víctimas de terrorismo. 6.ª Persona que tenga o unidad de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma

acreditada, para realizar una actividad laboral. 7.^a Persona que sea o unidad de convivencia que tenga un deudor hipotecario, que se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo. 8.^a Persona que sea o unidad de convivencia que tenga una persona deudora hipotecaria mayor de 60 años. 9.^a Afectados por situaciones catastróficas.

2. En situación de especial vulnerabilidad se encuentran las personas o unidades de convivencia cuyos miembros padecen una situación de vulnerabilidad agravada por sufrir una situación económica severa, o en la que se produce la concurrencia de factores como la edad, csv: BOA20161212001 Núm. 237 Boletín Oficial de Aragón 12/12/2016 31898 número de personas que integran la unidad de convivencia, discapacidad, dependencia, enfermedad, exclusión social, víctimas de violencia de género o circunstancias que afecten a los derechos humanos, económicas, situaciones de desempleo, así como otras de naturaleza análoga que provocan en la persona o unidad de convivencia una situación de especial riesgo de sufrir una grave desestructuración personal, económica, social o afectiva. a) Se entiende que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean iguales o inferiores a una vez el IPREM, en cómputo anual. b) También se considerará en situación de especial vulnerabilidad a las personas o unidades de convivencia cuyos ingresos totales sean superiores a una vez el IPREM e iguales o inferiores a 1,5 veces el IPREM, en cómputo anual, que se encuentren, además, en alguna de las situaciones relacionadas en la letra b) del apartado anterior.

3. Además de los supuestos contemplados en los apartados anteriores, se entiende que se encuentran en una situación de vulnerabilidad y especial vulnerabilidad aquellos casos de emergencia social que determinen los servicios sociales, de acuerdo con los criterios establecidos en los apartados anteriores.”

b.- Estado de la intervención social

En la determinación del estado de la intervención social el profesional de referencia tomará en consideración el conjunto de las actuaciones realizadas y su valoración, la respuesta de los miembros de la unidad de convivencia a cada una de ellas y los efectos que el acceso a una vivienda municipal de alquiler pueden tener en el proceso de intervención.

En atención al estado de la intervención social, el momento para acceder a la vivienda se calificará según su grado de idoneidad.

c.- Identificación y caracterización del alojamiento actual de la unidad de convivencia.

En la descripción del alojamiento actual de la unidad de convivencia se deberán identificar los siguientes datos: la ubicación de la vivienda, las condiciones de habitabilidad y accesibilidad, situaciones de hacinamiento, el coste económico de la vivienda respecto a los ingresos de la unidad de convivencia y, en su caso, los términos del contrato de arrendamiento así como cualesquiera otras semejantes que dificulten la continuidad en el uso de la vivienda.

En atención a las características de la vivienda actual, se determinará su grado de adecuación.

La priorización se realizará entre las unidades de convivencia previamente identificadas por los Centros Municipales de Servicios Sociales de cada una de las áreas territoriales que se describen a continuación y que estarán integradas por varias de las áreas básicas de servicios sociales en los términos que se describen en el Anexo I del Decreto 55/2017, de 11 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Mapa de Servicios Sociales de Aragón.

Dichas áreas territoriales son las siguientes:

- Área 1 comprende las áreas básicas de servicios sociales Zaragoza-San Pablo, Zaragoza-La Magdalena, Zaragoza-Centro, Zaragoza Universidad/Casablanca, Zaragoza-San José, Zaragoza-Las Fuentes, Zaragoza-Torrero.
- Área 2 comprende las áreas básicas de servicios sociales Zaragoza-Actur, Zaragoza-Arrabal, Zaragoza-La Jota/Santa Isabel.
- Área 3 comprende las áreas básicas de servicios sociales de Zaragoza-Delicias, Zaragoza-Almozara, Zaragoza Oliver/Valdefierro/Miralbueno y Zaragoza_Rurales.

En el caso de las unidades de convivencia cuyas necesidades hayan sido detectadas por los centros o servicios que pertenecen a los denominados servicios sociales especializados la priorización se realizará considerando una única área en la que se integran las tres áreas territoriales descritas anteriormente.

Los equipos profesionales de los Centros Municipales de Servicios Sociales de cada una de las áreas territoriales definidas y, en su caso, de los Servicios Sociales especializados, consensuarán un listado único para cada área territorial que incluirá la identificación de aquellas unidades de convivencia cuyo acceso a una vivienda municipal de alquiler se considera prioritario y elaborarán para cada una de ellas, un informe social según el modelo que se establece en el Anexo I de este Protocolo.

2.- PROPUESTA DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDA

La propuesta de asignación se formalizará en un informe-propuesta suscrito por un trabajador social designado por Zaragoza Vivienda y otro designado por el Área de Derechos Sociales del Ayuntamiento de Zaragoza que serán, además, los responsables del seguimiento de este protocolo.

La propuesta de asignación de vivienda se realizará tras un proceso de casación en el que se valorarán las características de las viviendas disponibles en cada área territorial y su compatibilidad con las características de la unidades de convivencia previamente identificadas en esa misma área.

La compatibilidad se determinará atendiendo a los siguientes criterios: número de habitaciones de la vivienda en relación con el número de miembros de la unidad de convivencia; necesidad de vivienda accesible y/o adaptada, necesidades socioeconómicas detectadas y otras de naturaleza semejante.

La información relativa a las viviendas será aportada por Zaragoza Vivienda y deberá incluir, al menos, los siguientes datos: ubicación, superficie, número de habitaciones, accesibilidad del edificio (disponibilidad de ascensor, cota cero, etc), si es o no una vivienda adaptada, sistema de calefacción y disponibilidad de mobiliario. Dicha información será enviada con suficiente antelación al Área de Derechos Sociales del Ayuntamiento de Zaragoza, identificando separadamente las viviendas que podrán ser asignadas a propuesta de los Centros Municipales de Servicios Sociales y aquellas que podrán ser asignadas a propuesta de los Servicios Sociales Especializados.

3.- RESOLUCIÓN DE ASIGNACIÓN DE VIVIENDA

La propuesta se elevará a la Comisión de Asignación de Vivienda que resolverá motivadamente sobre la misma.

La Comisión de Asignación de Vivienda se constituirá de forma extraordinaria para resolver sobre las asignaciones de vivienda que derivan de la aplicación del presente protocolo. Estará compuesta por dos de los miembros que la conforman ordinariamente y otros dos miembros que serán designados por el Área de Derechos Sociales del Ayuntamiento de Zaragoza, siendo uno de ellos el profesional que haya intervenido en la propuesta de resolución.

Actuará como Presidente/a de dicha Comisión quien sea el Presidente de la misma conforme a las normas de adjudicación y régimen jurídico de viviendas municipales de alquiler gestionadas por Zaragoza Vivienda.

Para adoptar las resoluciones que derivan de la aplicación del presente protocolo la Comisión de Asignación de Vivienda se reunirá con una periodicidad bimestral, salvo otro acuerdo adoptado por la mayoría de sus miembros atendiendo a las viviendas disponibles y a la capacidad de gestión de las propuestas de asignación.

Las resoluciones adoptadas por la Comisión de Asignación de Vivienda deberán ser comunicadas a las Jefaturas de Área de Derechos Sociales del Ayuntamiento de Zaragoza y de la Dirección de Zaragoza Vivienda y será notificadas a los interesados.

4.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El proceso para la formalización del contrato de arrendamiento será competencia de Zaragoza Vivienda y se iniciará mediante una entrevista que mantendrán los miembros de la unidad de convivencia que hayan resultado adjudicatarios con el profesional designado por Zaragoza Vivienda.

5.- SEGUIMIENTO DE LAS UNIDADES DE CONVIVENCIA.

El seguimiento del proceso de adaptación inicial de la unidad de convivencia a la vivienda, incluidas las gestiones para dar de alta los suministros, para la concesión

de ayudas de urgencia destinadas a la adquisición de mobiliario o enseres necesarios y, en general, para cualquier otra orientación que se necesaria será competencia del equipo profesional del Centro Municipal de referencia en el momento de asignación de la vivienda.

Este mismo equipo profesional o el equipo de referencia del Centro Municipal que corresponda como consecuencia del cambio de vivienda, será competente en coordinación con los profesionales de Zaragoza Vivienda, del seguimiento de la integración de la unidad de convivencia en la comunidad de vecinos y del cumplimiento de los compromisos sociales. Asimismo, serán competentes para el acompañamiento en cuantas gestiones sean necesarias para el acceso a los recursos que posibiliten la integración en el entorno comunitario.

NORMATIVA SUPLETORIA

En todo lo no previsto específicamente en este protocolo, serán de aplicación las normas de adjudicación y régimen jurídico de viviendas municipales de alquiler gestionadas por Zaragoza Vivienda actualmente vigentes u otras que las sustituyan.

EVALUACIÓN DEL PROTOCOLO

La Comisión de Asignación de Vivienda en su composición específica prevista en el presente protocolo se reunirá anualmente para realizar una evaluación de las unidades de convivencia que haya resultado adjudicatarias de vivienda en el periodo anual anterior y del cumplimiento de los objetivos propuestos para cada una de ellas.

La evaluación se realizará valorando los siguientes indicadores, diferenciándose entre los indicadores de proceso y de resultado.

Serán responsables de la realización de la evaluación los profesionales designados como responsables del seguimiento de este protocolo a los que se refiere el apartado 2 de la Fases de Intervención.

A.- Indicadores de proceso:

- Número de viviendas disponibles para el Protocolo de Acceso Extraordinario.
- Tiempo medio desde que se valora en el CMSS la situación de la familia hasta que se hace la propuesta de derivación a Zaragoza Vivienda.
- Tiempo medio que transcurre desde que se recibe la propuesta en Zaragoza Vivienda hasta que se hace efectivo el alojamiento.
- Número de familias valoradas en los CMSS para el acceso extraordinario.
- Características de las unidades de convivencia valoradas:
 - -Unipersonales
 - -Con al menos un menor a cargo
 - -Familias numerosas
 - -Persona o familia víctima de violencia de género.

- -Persona o familia víctima de terrorismo.
- -Personas o unidades familiares con declaración de discapacidad igual o superior al 33% o se encuentren en situación de dependencia o enfermedad que le incapacite permanentemente para trabajar.

B.- Indicadores de resultado

-Número total de personas/familias alojadas/año (distinguir las familias con menores, en relación al Plan de lucha contra la Pobreza Infantil).

-Número de personas/familias que rechazan la vivienda propuesta y motivo.

-Número de familias que se integran adecuadamente en la comunidad vecinal

-Número de familias que avanzan en su proceso de integración social, según la valoración del equipo e indicando las áreas de intervención en las que se ha detectado avance.

Del informe de evaluación y, en su caso, de las propuestas de mejora se dará traslado a los órganos de dirección de cada una de las partes que suscriben el presente protocolo.

Zaragoza, 27 de julio de 2018

El Vicepresidente de la Sociedad
Municipal Zaragoza Vivienda, SLU

La Consejera de Presidencia y Derechos
Sociales



D. Pablo Híjar Bayarte



Dª Luisa Broto Bernués