

ANEXOS DEL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y LA ENTIDAD PENSIIUM, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO "PENSIIUM".

ANEXO I

PROYECTO "PENSIIUM"

1.- FUNDAMENTACIÓN.

El acceso a recursos asistenciales para muchas personas mayores en un centro residencial es una necesidad y a la vez un problema debido a la dificultad de poder acceder a los mismos por los costes mensuales que tienen estas plazas privadas.

Pensium dispone de un Programa que consiste en facilitar recursos económicos a las personas mayores que están en situación de dependencia (reconocida II ó III o con diagnóstico equivalente), de forma que se completan los ingresos de la pensión pública hasta cubrir los costes de una plaza residencial. Los beneficiarios deben disponer de un piso que aportan al Programa y que ceden a Pensium que lo explota en forma de alquiler.

Como habitualmente con el alquiler más las pensiones habituales no se llega a pagar el coste de la plaza, el Programa Pensium avanza periódicamente los recursos necesarios con un máximo de 10 años. Pensium puede garantizar hasta el doble del alquiler. Al final de este periodo o antes (caso de fallecimiento o acceso a una plaza pública), Pensium mantiene el piso en alquiler hasta cancelar el importe que ha ido anticipando de forma periódica. La familia y los herederos mantienen siempre la propiedad de la vivienda, sin hipotecas ni avales.

El Programa Pensium no sustituye a las ayudas públicas a la dependencia, sino que es un recurso complementario.

2.- JUSTIFICACIÓN.

Pensium es una entidad especializada en facilitar recursos económicos a las personas mayores en situación de dependencia. Pensium es una entidad que dispone de diferentes acreditaciones externas independientes que la acreditan como una entidad de impacto social y transparencia.

La propuesta de Pensium permite pagar los costes asistenciales manteniendo de las personas mayores y sus familiares la propiedad de la vivienda.

Las viviendas que entran en el Programa Pensium se actualizan para poder generar alquileres de forma inmediata con lo que se incrementa el parque de viviendas en alquiler siguiendo la Ley



29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (no para alquiler turístico ni a empresas).

3.- DESTINATARIOS.

Personas mayores que están en situación de dependencia (reconocida II ó III o con diagnóstico equivalente), de forma que se completan los ingresos de la pensión pública hasta cubrir los costes de una plaza residencial. Las personas beneficiarias deben disponer de un piso en propiedad. Las personas destinatarias habituales son mayores de 70 años.

4.- OBJETIVOS.

Los objetivos generales son:

- Facilitar el acceso a personas mayores en situación de dependencia a plazas residenciales para recibir la atención profesional que requieren.
- Ampliar la oferta de viviendas en régimen de alquiler en la ciudad de Madrid.

Objetivos específicos:

- Reducción del número de personas mayores con dependencia que viven solas en pisos con muchos riesgos para ellas mismas y problemas de atención. Al disponer de una solución financiera pueden decidir ir a una residencia y recibir atención profesional.
- Reducir los costes de atención domiciliaria de personas dependientes que requieren múltiples soportes cuando realmente lo que necesitan son cuidados las 24 horas los 7 días de la semana en una residencia.
- Poner en el mercado pisos que podrían estar desocupados o infrautilizados durante la etapa en el que la persona mayor está en la residencia hasta que la familia no toma las decisiones o porque no disponen de capacidad económica para realizar las reformas mínimas necesarias o de gestión para ponerlos en alquiler.
- Al ser los destinatarios de las viviendas, personas o familias (no turísticos), se aumenta la oferta de viviendas en alquiler.
- Actualizar viviendas con una puesta al día en cuanto a su habitabilidad.
- En las presentaciones habituales del servicio (información a las personas usuarias, consultas, etc.) Pensium acompaña a resolver dudas sobre los aspectos de la dependencia a las personas usuarias y sus familias.



5.- FASES DEL PROYECTO.

- Desarrollo de los mecanismos de derivación de las personas interesadas en el proyecto de Pensium.
- Desarrollo de los elementos de comunicación: flyers, web del Ayuntamiento de Madrid y otras comunicaciones que se consideren oportunas.
- Sesiones informativas del proyecto dirigidas los/las profesionales de los Servicios Sociales Municipales del Ayuntamiento de Madrid para la posterior derivación de las personas a Pensium.
- Divulgación del Programa a la ciudadanía.
- Ejecución del Programa.
- Evaluación de los resultados.

6.- PROTOCOLO DE DERIVACIÓN

Los/Las profesionales de los Servicios Sociales Municipales que identifiquen posibles personas beneficiarias, los podrán derivar a Pensium mediante:

1. un formulario web creado para este fin,
2. mediante contacto directo (teléfono/mail) con los gestores de Pensium en Madrid,
3. o facilitando los datos a las personas usuarias para su acceso directo.

A este respecto, a las personas usuarias referenciadas mediante 1. Formulario ó 2. Contacto directo, les serán aplicadas las mejoras pactadas en el convenio para las personas derivadas por el Ayuntamiento de Madrid.

7.- EVALUACIÓN (indicadores de actividad, de resultado y de impacto) memoria de actividad

Al objeto de llevar a cabo el seguimiento, control y coordinación de las actuaciones previstas, así como la resolución de las cuestiones que pudieran suscitarse durante su vigencia en relación con la interpretación y el cumplimiento del mismo, se crea una Comisión de seguimiento que estará integrada por dos personas designadas por la Dirección General de Mayores y otras dos por la entidad PENSÍUM.

La presidencia de la comisión recae en la persona titular de la Subdirección General de Mayores o persona en quien delegue, a quien corresponderá convocar y presidir sus sesiones, visar las actas, asegurar el cumplimiento de las leyes y los acuerdos adoptados, siendo su voto dirimente en caso de empate.

La Comisión de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año.

Los indicadores de actividad principales serán:



- Número de trabajadores/as que han recibido la formación del Programa Pensium, (diferenciadas por hombres y mujeres).
- Número de personas mayores derivadas, (diferenciadas por hombres y mujeres).
- Número de personas informados por Pensium y perfil, (diferenciadas por hombres y mujeres).
- Número de personas mayores beneficiarias del Programa Pensium y perfil, (diferenciadas por hombres y mujeres).
- Número de personas mayores tratados por Pensium que no se han incorporado al Programa y motivos, (diferenciadas por hombres y mujeres).
- Número de viviendas alquiladas, características de los inmuebles y precio de los alquileres.

8.- BENEFICIOS

- Exclusivamente para los casos derivados por el Ayuntamiento de Madrid, el coste de la administración sobre los rendimientos brutos que produzca la finca cedida en arrendamiento será un 10% inferior al coste aplicado por el Programa Pensium al público general durante toda la vida de la operación.
- Exclusivamente para los casos derivados por el Ayuntamiento de Madrid, los honorarios de gestión por la formalización de cada contrato de arrendamiento que se formalice serán un 10% inferior al coste aplicado en el Programa Pensium al público general.



Información de Firmantes del Documento



MIGUEL PERDIGUER ANDRES
JOSE ANIORTE RUEDA - DELEGADO DE AREA
URL de Verificación: https://intranet.munimadrid.es:8090/VECSV_WBCONSULTAINTRA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/07/2021 11:21:25
Fecha Firma: 29/07/2021 16:45:39
CSV : 9801FFD757FF8D7F



ANEXO II

CRITERIOS Y CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN INMOBILIARIA

Para la correcta gestión del inmueble el cliente deberá llevar el día de la firma de la operación del Proyecto "Pensium", la siguiente documentación original, así como todas las llaves que den acceso a la vivienda:

- Recibo de IBI de último año.
- Último recibo pagado de la Comunidad de Propietarios.
- Escritura de compra-venta o título de propiedad.
- DNI titulares del inmueble.
- Recibo y póliza del Seguro de la vivienda.
- Un recibo de suministros del presente año (agua, luz, gas).

La entidad Pensium Direct, S.L. ha elaborado (o encargado a profesionales autorizados) un informe/tasación sobre el alquiler de la vivienda, sin coste alguno para el cliente, que ha servido de base para los cálculos de la operación del Proyecto "Pensium".

En el caso de que los firmantes de la operación lo sean en calidad de apoderados del prestatario/a deberán aportar en el acto de la firma copia auténtica de la escritura de poder y su DNI.

El alquiler se realizará con el piso vacío, sin bienes muebles. Los enseres personales y muebles que se quieran conservar deben ser retirados los días previos a la firma de la operación. Cualquier elemento que permanezca en el piso no podrá ser objeto de reclamación posterior por parte del cliente.

Los suministros:

Los recibos de suministros (luz, agua y gas) se han de mantener vigentes hasta que el inmueble sea alquilado, siendo a cargo de los propietarios los importes de los recibos hasta ese momento. La entidad Pensium Direct, S.L. se hará cargo del cambio de titularidad de los mismos sin coste para el cliente. Para ello, el día de la firma de la operación, autorizará el trámite del cambio de titularidad de los suministros contratados en el momento que el inmueble sea alquilado.

Los certificados:

Caso de no estar vigente, se tramitará el certificado de eficiencia energética y se satisfará mediante disposición del Proyecto "Pensium".

Las obras de adecuación de la vivienda:

En caso de que sea preciso, para optimizar el alquiler de la vivienda, se contratarán las obras de adecuación necesarias para poder ser alquilado. En especial se revisará la cocina, la calefacción, los baños, las instalaciones eléctricas y el estado de la pintura.



El cliente recibirá el presupuesto del importe máximo para su aprobación que se incorporará o expresará en la documentación precontractual. El coste final será financiado con cargo al Proyecto "Pensium". El importe sobrante de la liquidación final de obras, caso de que exista, se ingresará al cliente mediante transferencia. En caso de aparecer algún imprevisto no contemplado y no cubierto inicialmente en los presupuestos, se aplicará con cargo a los futuros alquileres, de acuerdo con la conformidad del propietario. Las obras de adecuación se realizarán de acuerdo con los criterios establecidos en el presupuesto.

La comercialización de la vivienda en arrendamiento:

El arrendamiento se comercializará en cada momento en las mejores condiciones de mercado. En todo caso, la renta de salida será superior en un [%RentaSSuper]% a la comunicada al cliente e indicada en el informe de valoración técnica que se expresa en la documentación precontractual. La renta de salida se mantendrá durante un máximo de 15 días. En el supuesto caso que no se obtuviese ninguna propuesta de un inquilino solvente por el importe estimado en el informe de valoración, el precio del alquiler se podrá ir reduciendo gradualmente en función del mercado hasta conseguir el arrendamiento en las mejores condiciones de precio posibles.

La entidad Pensium Direct, S.L. no garantiza:

- que la vivienda pueda llegar a arrendarse con la renta indicada en el informe de valoración.
- que la renta contractual no pueda verse afectada por normas legales que puedan limitar el importe máximo de las rentas o que el comportamiento del mercado en el futuro obligue a comercializar la vivienda con rentas de inferior importe a las inicialmente previstas u obtenidas.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad Pensium Direct, S.L. se obliga a hacer sus mejores esfuerzos para optimizar en todo momento la rentabilidad de la vivienda garante.

El contrato de arrendamiento se formalizará por un plazo no superior al plazo mínimo legal obligatorio para el arrendador que en cada momento establezca la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El propietario podrá vender la vivienda a un tercero antes del vencimiento del contrato de arrendamiento. Se advierte, no obstante, que puede suceder que los inquilinos no faciliten, a la Propiedad o a los interesados compradores, el acceso y las visitas a la vivienda, lo que puede comprometer las expectativas de precio de venta.

En la medida que puede resultar de interés y utilidad para posibles terceros interesados en la compra de la vivienda, se deja constancia de que el artículo 13.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su vigente redacción, establece:

"2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley."



Este mismo artículo 13.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se incorporará en los contratos de arrendamiento para mayor información a los futuros inquilinos.

Una vez que el Crédito haya sido íntegramente satisfecho, la entidad Pensium Direct, S.L. devolverá la posesión de la finca garante a la Propiedad en la situación arrendaticia en que se halle la finca garante, con la automática subrogación de la Propiedad en la misma posición contractual de arrendador que ostentaba la entidad Pensium Direct, S.L. en el contrato de arrendamiento suscrito y hasta el vencimiento del mismo, percibiendo las rentas correspondientes.

Los seguros:

La entidad Pensium Direct, S.L. contratará un seguro de responsabilidades pecuniarias que permita asegurar el cobro de las rentas, que proteja la vivienda contra actos vandálicos y que cubra los costes jurídicos derivados de los actos del inquilino. El coste se estima en un 4% del importe del alquiler y se deducirá de los rendimientos brutos que produzca el arrendamiento de la vivienda.

No será necesario asegurar el contenido.

El Propietario de la vivienda garante deberá contratar sobre el inmueble, en garantía del crédito, un seguro de incendio y otros daños a los bienes, que deberá estar vigente durante toda la duración del crédito y que deberá cubrir al menos el valor del crédito máximo.

El Propietario podrá contratar el seguro en una compañía de su libre elección.

El coste del seguro será a cargo del Propietario, pudiendo continuar con su póliza actual o adecuando la misma a la nueva situación, lo que en la mayoría de los casos supondrá un ahorro.

El propietario también podrá encargar a la entidad Pensium Direct, S.L. la contratación del seguro, y en ese caso, su importe se deducirá de los rendimientos brutos.

En el contrato de arrendamiento se establecerá que el inquilino estará obligado a la contratación de una póliza de Responsabilidad Civil.

Gastos:

El coste de la administración inmobiliaria será del 5% de los rendimientos brutos que produzca la finca cedida en arrendamiento. Asimismo, en concepto de honorarios de gestión, se imputará un importe equivalente a la renta mensual a percibir por la formalización de cada contrato de arrendamiento que se realice. Estas cantidades se incrementarán con el IVA que en cada momento corresponda. Estos honorarios se deducirán de los rendimientos brutos que produzca el arrendamiento de la vivienda.

Exclusivamente para los casos derivados por el Ayuntamiento, tanto el coste de la administración inmobiliaria, como los honorarios de gestión por la formalización de cada contrato de arrendamiento que se formalice serán un 10% inferior a los señalados en el párrafo precedente.



Asimismo, se atenderán con cargo a las rentas brutas que produzca la finca garante, los gastos de mantenimiento, conservación y reparación y, en general, aquellas otras actuaciones que resulten necesarias o convenientes para una diligente y adecuada explotación de la finca garante. Se activará una alarma de seguridad, cuyo coste de mantenimiento mensual de [Mnto.MesAlarm]€ más IVA, se mantendrá con cargo a los alquileres futuros hasta su desconexión en el momento de inicio del arrendamiento de la vivienda.

El Impuesto de Bienes Inmuebles, las Cuotas de Comunidad y demás cargas del inmueble serán a cargo de los propietarios. Si se acordara que la entidad Pensium Direct, S.L. se hiciera cargo de dichos gastos, se deducirán de los rendimientos brutos que produzca el arrendamiento de la vivienda.

La gestión del inmueble:

El inmueble se alquilará como vivienda habitual y en el contrato de arrendamiento se incluirá una cláusula de prohibición de cesión o subarriendo de la vivienda. También se podrá ceder a instituciones públicas o privadas cuya función sea arrendarla a su vez como vivienda habitual.

La gestión de los inmuebles la realizará directamente la entidad Pensium Direct, S.L., por sí mismo o contratando un profesional inmobiliario con el que se acordarán detalladamente los servicios a prestar y la calidad de los mismos. En caso de que se contrate un profesional inmobiliario, no se repercutirá ningún coste adicional al que percibe la entidad Pensium Direct, S.L.

Semestralmente se efectuará una liquidación detallada de los ingresos brutos obtenidos y de los gastos incurridos. Una vez obtenidos los ingresos netos, se aplicarán en primer lugar a la liquidación de los intereses y el remanente se aplicará íntegramente a la reducción de la deuda.

Compromiso de calidad en la gestión inmobiliaria:

En el caso de que, una vez puesto en comercialización, el inmueble esté más de tres meses sin ser alquilado, la entidad Pensium Direct, S.L. compensará al propietario reduciendo un 25% sus honorarios por la administración del inmueble durante un año. Y otro 25% de reducción adicional por cada mes completo que supere los tres meses, siendo la reducción del 100% durante un año si se superaran los seis meses.

Información:

Al objeto de mantener la máxima transparencia, se podrá facilitar el acceso electrónico a toda la documentación en formato digital relacionada con la gestión del inmueble: pólizas de seguro, contratos de alquiler, presupuestos de obras, ingresos y recibos de todos y cada uno de los gastos realizados, así como a la liquidación anual con su aplicación al pago de los intereses y a la reducción de deuda. La primera liquidación se realizará al semestre natural y fracción de la firma.

Departamento de Atención al Cliente PENSÍUM DIRECT, SL

e-mail: info@pensium.es



ANEXO III

ACUERDO DE ENCARGO DE TRATAMIENTO

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

La entidad beneficiaria y el personal a su servicio en la ejecución del Convenio, tal y como se define en el artículo 4.8 del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, están obligados en su calidad de encargados de tratamiento de datos personales por cuenta del titular del tratamiento de “Atención Social Primaria”, al cumplimiento de lo dispuesto en dicho Reglamento, así como de las disposiciones que en materia de protección de datos se encuentren en vigor a la firma del Convenio o que puedan estarlo durante su vigencia

1. OBJETO DEL ENCARGO DE TRATAMIENTO

Mediante las presentes cláusulas se habilita a la entidad PENSÍUM S.L, encargada del tratamiento, para tratar por cuenta la Dirección General de Servicios Sociales y Emergencia, responsable del tratamiento, los datos de carácter personal necesarios para desarrollar el proyecto.

Los tratamientos a realizar consisten en: Recogida/ Registro / Estructuración/ Modificación/ Conservación/ Consulta/ Comunicación por transmisión/Limitación /Destrucción/ Comunicación.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN AFECTADA

Para la ejecución de las prestaciones derivadas del cumplimiento del objeto de este encargo, el responsable del tratamiento, la Dirección General de Servicios Sociales y Emergencia, pone a disposición de la entidad PENSÍUM S.L, encargada del tratamiento, la información que se describe a continuación correspondiente a la actividad de tratamiento de “Atención Social Primaria”:

- Datos de carácter identificativo.
- Datos de características personales.

3. DURACIÓN

El presente acuerdo tiene una duración coincidente con la duración del Convenio establecida en la Cláusula Séptima del mismo.

Una vez finalice el presente Convenio, el encargado del tratamiento debe devolver al responsable los datos personales y suprimir cualquier copia que esté en su poder.



4. OBLIGACIONES DEL ENCARGADO DEL TRATAMIENTO

El encargado del tratamiento y todo su personal se obliga a:

- a) Utilizar los datos personales objeto de tratamiento, o los que recoja para su inclusión, sólo para la finalidad objeto de este encargo. En ningún caso podrá utilizar los datos para fines propios.
- b) Tratar los datos de acuerdo con las instrucciones del responsable del tratamiento conforme al contenido de este Convenio y a, en su caso, las instrucciones que la Dirección General de Servicios Sociales y Emergencia, le pueda especificar en concreto y que se incluirían como una Adenda al presente Convenio.

Si el encargado del tratamiento considera que alguna de las instrucciones infringe el RGPD o cualquier otra disposición en materia de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros, el encargado informará inmediatamente al responsable.

- c) Llevar, por escrito, un registro de todas las categorías de actividades de tratamiento efectuadas por cuenta del responsable, que contenga:
 1. El nombre y los datos de contacto del encargado o encargados y de cada responsable por cuenta del cual actúe el encargado y, en su caso, del representante del responsable o del encargado y del delegado de protección de datos.
 2. Las categorías de tratamientos efectuados por cuenta de cada responsable.
 3. En su caso, las transferencias de datos personales a un tercer país u organización internacional, incluida la identificación de dichos tercer país u organización internacional y, en el caso de las transferencias indicadas en el artículo 49 apartado 1, párrafo segundo del RGPD, la documentación de garantías adecuadas.
 4. Una descripción general de las medidas técnicas y organizativas de seguridad relativas a:
 - La seudonimización y el cifrado de datos personales.
 - La capacidad de garantizar la confidencialidad, integridad, disponibilidad y resiliencia permanentes de los sistemas y servicios de tratamiento.
 - La capacidad de restaurar la disponibilidad y el acceso a los datos personales de forma rápida, en caso de incidente físico o técnico.
 - El proceso de verificación, evaluación y valoración regulares de la eficacia de las medidas técnicas y organizativas para garantizar la seguridad del tratamiento.



- d) No comunicar los datos a terceras personas, salvo que cuente con la autorización expresa del responsable del tratamiento, en los supuestos legalmente admisibles.

El encargado puede comunicar los datos a otros encargados del tratamiento del mismo responsable, de acuerdo con las instrucciones del responsable. En este caso, el responsable identificará, de forma previa y por escrito, la entidad a la que se deben comunicar los datos, los datos a comunicar y las medidas de seguridad a aplicar para proceder a la comunicación.

Si el encargado debe transferir datos personales a un tercer país o a una organización internacional, en virtud del Derecho de la Unión o de los Estados miembros que le sea aplicable, informará al responsable de esa exigencia legal de manera previa, salvo que tal Derecho lo prohíba por razones importantes de interés público.

- e) Mantener el deber de secreto respecto a los datos de carácter personal hechos, informaciones, conocimientos, documentos y otros elementos a los que haya tenido acceso en virtud del presente encargo, incluso después de que finalice su objeto, sin que pueda conservar copia o utilizarlos para cualquier finalidad distinta a las expresamente recogidas en el presente Convenio, incurriendo en caso contrario en las responsabilidades previstas en la legislación vigente. Igualmente, deberá informar a sus empleados de que sólo pueden tratar la información del Ayuntamiento de Madrid para cumplir los servicios objeto de este Convenio y también de la obligación de no hacer públicos, ceder o enajenar cuantos datos conozcan. Esta obligación subsistirá aún después de la finalización del Convenio.

La entidad PENSIIUM S.L., deberá formar e informar a su personal de las obligaciones que en materia de protección de datos sean necesarias cumplir en el desarrollo de sus tareas para la prestación del proyecto, en especial las derivadas del deber de secreto, respondiendo La entidad PENSIIUM S.L., personalmente de las infracciones legales en que por incumplimiento de sus empleados se pudiera incurrir.

- f) Garantizar que las personas autorizadas para tratar datos personales se comprometan, de forma expresa y por escrito, a respetar la confidencialidad y a cumplir las medidas de seguridad correspondientes, de las que hay que informales convenientemente.

Deberá incluir una cláusula de confidencialidad y secreto en los términos descritos en los contratos laborales que suscriban los trabajadores destinados a la prestación del servicio objeto del presente Convenio.

Dicho compromiso afecta tanto a la entidad PENSIIUM S.L., como a los participantes y colaboradores en el proyecto y se entiende circunscrito tanto al ámbito interno de la entidad como al ámbito externo de la misma. El Ayuntamiento de Madrid se reserva el derecho al ejercicio de las acciones legales oportunas en caso de que bajo su criterio se produzca un incumplimiento de dicho compromiso.



- g) Mantener a disposición del responsable la documentación acreditativa del cumplimiento de la obligación establecida en el apartado anterior.
- h) Garantizar la formación necesaria en materia de protección de datos personales de las personas autorizadas para tratar datos personales.
- i) Asistir al responsable del tratamiento en la respuesta al ejercicio de los derechos de:
 - 1. Acceso, rectificación, supresión y oposición.
 - 2. Limitación del tratamiento
 - 3. Portabilidad de datos.
 - 4. A no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas (incluida la elaboración de perfiles).

Cuando las personas afectadas ejerzan los derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición, limitación del tratamiento, portabilidad de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas, ante el encargado del tratamiento, éste debe comunicarlo por correo electrónico a la dirección: dgapemercom@madrid.es. La comunicación debe hacerse de forma inmediata y en ningún caso más allá del día laborable siguiente al de la recepción de la solicitud, juntamente, en su caso, con otras informaciones que puedan ser relevantes para resolver la solicitud.

- j) Derecho de información.

El encargado del tratamiento, en el momento de la recogida de los datos, debe facilitar la información relativa a los tratamientos de datos que se van a realizar. La redacción y el formato en que se facilitará la información se debe consensuar con el responsable antes del inicio de la recogida de los datos.

- k) Notificaciones de violaciones de la seguridad de los datos.

El encargado del tratamiento notificará al responsable del tratamiento, sin dilación indebida, y en cualquier caso antes del plazo máximo de 71 horas, y a través del correo electrónico dgapemercom@madrid.es, las violaciones de la seguridad de los datos personales a su cargo de las que tenga conocimiento, juntamente con toda la información relevante para la documentación y comunicación de la incidencia.

No será necesaria la notificación cuando sea improbable que dicha violación de la seguridad constituya un riesgo para los derechos y las libertades de las personas físicas.

Si se dispone de ella se facilitará, como mínimo, la información siguiente:



- a) Descripción de la naturaleza de la violación de la seguridad de los datos personales, inclusive, cuando sea posible, las categorías y el número aproximado de interesados afectados, y las categorías y el número aproximado de registros de datos personales afectados.
- b) El nombre y los datos de contacto del delegado de protección de datos o de otro punto de contacto en el que pueda obtenerse más información.
- c) Descripción de las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.
- d) Descripción de las medidas adoptadas o propuestas para poner remedio a la violación de la seguridad de los datos personales, incluyendo, si procede, las medidas adoptadas para mitigar los posibles efectos negativos.

Si no es posible facilitar la información simultáneamente, y en la medida en que no lo sea, la información se facilitará de manera gradual sin dilación indebida.

Corresponde al encargado del tratamiento comunicar en el menor tiempo posible las violaciones de la seguridad de los datos a los interesados, cuando sea probable que la violación suponga un alto riesgo para los derechos y las libertades de las personas físicas.

La comunicación debe realizarse en un lenguaje claro y sencillo y deberá, como mínimo:

- a) Explicar la naturaleza de la violación de datos.
 - b) Indicar el nombre y los datos de contacto del delegado de protección de datos o de otro punto de contacto en el que pueda obtenerse más información.
 - c) Describir las posibles consecuencias de la violación de la seguridad de los datos personales.
 - d) Describir las medidas adoptadas o propuestas por el responsable del tratamiento para poner remedio a la violación de la seguridad de los datos personales, incluyendo, si procede, las medidas adoptadas para mitigar los posibles efectos negativos.
- l) Dar apoyo al responsable del tratamiento en la realización de las evaluaciones de impacto relativas a la protección de datos, cuando proceda.
 - m) Dar apoyo al responsable del tratamiento en la realización de las consultas previas a la autoridad de control, cuando proceda.
 - n) Poner a disposición del responsable toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de sus obligaciones, así como para la realización de las auditorías o las inspecciones que realicen el responsable u otro auditor autorizado por él.



- o) Asistir al responsable del tratamiento, teniendo en cuenta la naturaleza del tratamiento, a través de medidas técnicas y organizativas apropiadas, para que este pueda cumplir con su obligación de responder a las solicitudes que tengan por objeto el ejercicio de los derechos de los interesados y le ayudará a garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los artículos 32 a 36 del Reglamento (UE) 2016/679, teniendo en cuenta la naturaleza del tratamiento y la información a disposición del encargado.
- p) Asimismo, informará inmediatamente al responsable del tratamiento si una instrucción infringe el Reglamento u otras disposiciones en materia de protección de datos de la Unión o de los Estados miembros.

La entidad, al igual que su personal, se someterán a las normas de seguridad vigentes en el Ayuntamiento de Madrid para cada uno de los tratamientos a lo que tengan acceso, e igualmente a las especificaciones e instrucciones de los responsables de seguridad en materia de protección de datos de cada una de las dependencias municipales afectadas.

Los diseños, desarrollos o mantenimientos de software deberán, con carácter general, observar los estándares que se deriven de la normativa de seguridad de la información y de protección de datos.

Aportará una memoria descriptiva de las medidas que adoptará para garantizar la seguridad, confidencialidad e integridad de los datos manejados y de la documentación facilitada.

- q) La entidad presta sus servicios en locales del ayuntamiento de madrid y utilizando sus sistemas de información.

En la medida que la entidad pudiera aportar equipos informáticos para el desarrollo del Convenio, una vez finalizadas las tareas, la entidad previamente a retirar los equipos informáticos, deberá borrar toda la información utilizada o que se derive de la ejecución del convenio, mediante el procedimiento técnico adecuado, o proceder a su entrega al responsable del tratamiento. La destrucción de la documentación de apoyo, si no se considerara indispensable por el Ayuntamiento de Madrid habiéndolo comunicado por escrito, se efectuará mediante máquina destructora de papel o cualquier otro medio que garantice la ilegibilidad, efectuándose esta operación en el lugar donde se realicen los trabajos. Igualmente, deberá adoptar las medidas necesarias para impedir la recuperación posterior de información almacenada en soportes que vayan a ser desechados o reutilizados.

- r) Destino de los datos al finalizar el convenio.
Devolver al responsable del tratamiento los datos de carácter personal y, si procede, los soportes donde consten, una vez cumplida la prestación.

La devolución debe comportar el borrado total de los datos existentes en los equipos informáticos utilizados por el encargado.



No obstante, el encargado puede conservar una copia, con los datos debidamente bloqueados, mientras puedan derivarse responsabilidades como consecuencia de la realización del proyecto objeto de este Convenio.

- s) Designar un delegado de protección de datos y comunicar su identidad y datos de contacto al responsable.

El delegado de protección de datos debe designarse cuando:

- a) El tratamiento lo lleve a cabo una autoridad o un organismo público, excepto los tribunales que actúen en ejercicio de su función judicial;
- b) Las actividades principales del responsable o del encargado consistan en operaciones de tratamiento que, en razón de su naturaleza, alcance y/o fines, requieran una observación habitual y sistemática de interesados a gran escala;
- c) Las actividades principales del responsable o del encargado consistan en el tratamiento a gran escala de categorías especiales de datos personales y de datos relativos a condenas e infracciones penales.

- t) Propiedad de los datos

Todos los datos personales que se traten o elaboren en la entidad como consecuencia de la prestación del Convenio, así como los soportes del tipo que sean en los que se contengan son propiedad el Ayuntamiento de Madrid.

- u) El Ayuntamiento de Madrid se reserva el derecho de efectuar en cualquier momento los controles y auditorías que estime oportunos para comprobar el correcto cumplimiento por parte de la entidad de sus obligaciones, la cual está obligada a facilitarle cuantos datos o documentos le requiera para ello.
- v) El incumplimiento por parte de la entidad de las estipulaciones del presente Convenio de Colaboración lo convierten en responsable del tratamiento respondiendo directamente de las infracciones en que hubiera incurrido, así como del pago del importe íntegro de cualquier sanción que, en materia de protección de datos de carácter personal, pudiera ser impuesta al Ayuntamiento de Madrid, así como de la totalidad de los gastos, daños y perjuicios que sufra el Ayuntamiento de Madrid como consecuencia de dicho incumplimiento.



ANEXO IV

CRITERIOS Y CONDICIONES FINANCIERAS

El objetivo del Programa Pensium es facilitar el pago de plazas residenciales a las personas mayores que precisan cuidados asistenciales en una residencia y quieren utilizar la vivienda de su propiedad para este fin. Si se dispone de una vivienda para alquilar, también se pueden obtener financiación para los cuidados asistenciales a domicilio.

Pensium facilita los recursos económicos periódicos a las personas mayores dependientes con grados II o III (reconocidos, en trámite o en situaciones asimilables). A cambio, los usuarios ceden temporalmente el inmueble para su explotación a Pensium. Habitualmente, el coste de los gastos asistenciales exige pagos que superan los importes percibidos por los alquileres, por ello el Programa Pensium anticipa de forma periódica el importe necesario, facilitando hasta el doble del alquiler previsto (esté alquilada la vivienda o no) y garantizando el pago de los importes acordados a los usuarios hasta un máximo de 10 años.

Los beneficiarios siempre mantienen la propiedad de su vivienda. No adquieren ninguna deuda con garantía personal, aval o hipotecaria. La vivienda paga todo el Programa con los alquileres presentes y futuros.

El Programa Pensium cumple dos funciones

1.-Facilitar disposiciones periódicas para el pago de los gastos asistenciales, así como las necesarias para reformar la vivienda y explotarla en régimen de alquiler. Los gastos de constitución e impuestos se incorporan al Programa sin que tengan que ser desembolsados por los beneficiarios. También se pueden incluir gastos de aceptación de herencia de la vivienda, posibles deudas anteriores a centros residenciales u otros gastos que el mayor pudiera precisar, siempre vinculados a sus necesidades asistenciales.

2.- Gestionar todos los aspectos relativos al alquiler del inmueble, sin que ni el propietario ni la familia tengan que hacer frente a estas tareas.

Cómo funciona:

El Programa Pensium proporciona disposiciones periódicas hasta que el propietario deje de tener esta necesidad con un plazo máximo de 10 años. La vivienda continúa en régimen de alquiler por Pensium hasta que la deuda sea cancelada.

El propietario cede la vivienda para su explotación, manteniendo siempre la propiedad y Pensium adelanta los posibles costes de las reformas para poder alquilar la vivienda en las mejores condiciones. Una vez renovado el inmueble, se alquila sin que la persona mayor o el propietario tengan que preocuparse. La vivienda trabaja para pagar los costos asistenciales.



Para el inicio del servicio, a partir de los usuarios derivados por el Ayuntamiento de Madrid, Pensium presenta y explica las características y funcionamiento del Programa a los posibles interesados a través de su equipo de trabajadoras sociales. A continuación, se efectúa una valoración de la vivienda y se genera una información que incluye todos los aspectos precontractuales, así como una recomendación de reformas (si es el caso) y una estimación de la renta que se puede obtener mediante el alquiler de la vivienda. La fase informativa de consulta visita y presentación de la propuesta precontractual no conlleva ningún coste por parte del usuario.

Las operaciones se firman ante notario aplicando todos los requisitos en cuanto a plazos y forma establecidos por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Una vez realizada la operación, Pensium facilita semestralmente el usuario y su familia una liquidación detallada de los alquileres percibidos, de los gastos inmobiliarios y financieros incurridos, las nuevas aportaciones abonadas y el importe de la financiación neta final.

Los usuarios pueden cancelar el Programa en cualquier momento mediante la amortización del capital adeudado, sin ninguna comisión.

Pensium está registrada en el Banco de España con el código DO37 como entidad intermediaria de crédito inmobiliario.

Y para que así conste, en prueba de conformidad, las partes firman los anexos del presente Convenio.

Firmado electrónicamente

DELEGADO DEL ÁREA DE GOBIERNO DE FAMILIAS, IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL	CONSEJERO DELEGADO DE PENSIMUM S.L.,
D. José Anierte Rueda	D. Miguel Perdiguer Andrés

