

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BEAS DE SEGURA (JAÉN)

2022/5091 *Aprobación definitiva de la Ordenanza de Alquiler Social.*

Anuncio

Don José Alberto Rodríguez Cano, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Beas de Segura (Jaén).

Hace saber:

Que no habiéndose presentado reclamación contra el acuerdo provisional de implantación de la Ordenanza Reguladora de Ayudas para Promover el Arrendamiento de Viviendas Libres en Régimen de Alquiler Social, en esta localidad, publicado en el BOP número 73 de 20/04/2021, ha de entenderse definitivo, por así haberse establecido en el texto del mismo, reseñándose seguidamente su transcripción literal, en el que consta la implantación de la Ordenanza Municipal referida:

“ORDENANZA REGULADORA DE AYUDAS PARA PROMOVER EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS LIBRES EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL.

Artículo 1.- Objeto.

El objeto de estas bases es regular las medidas de promoción, para poner en el mercado viviendas deshabitadas mediante un alquiler social.

Artículo 2.- Presupuesto y programas objeto de ayuda.

Las ayudas económicas para poner en el mercado viviendas deshabitadas, se concederán con sujeción a los requisitos y preferencia establecidos previamente por el Ayuntamiento y anunciados en esta convocatoria.

El importe máximo destinado a la promoción de arrendamiento de viviendas libres en régimen de alquiler social, se reflejará en el Presupuesto Municipal aprobado anualmente, y las solicitudes serán concedidas por orden de presentación de instancias, hasta agotar la cantidad prevista en el presupuesto. Se entenderá presentada la solicitud cuando la misma vaya acompañada de toda la documentación precisa. En caso de que la solicitud cumpla los requisitos, pero el presupuesto esté ya agotado, tendrá prioridad para obtener financiación en el presupuesto del año siguiente, siempre de conformidad con el orden de solicitudes.

Artículo 3.- Régimen jurídico.

Las ayudas económicas objeto de esta ordenanza, además de conforme a lo dispuesto en ella, se regularán conforme a la Ley General 38/2003, de 17 noviembre, General de

Subvenciones y, de manera complementaria, se aplicarán el resto de leyes de derecho administrativo, o en su defecto, de derecho privado.

Artículo 4.- Requisitos

Requisitos generales para obtener la condición de beneficiario.

Los beneficiarios de las subvenciones derivadas de la presente ordenanza, deberán cumplir los requisitos establecidos en el Artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones: Requisitos para obtener la condición de beneficiario o entidad colaboradora, debiendo declarar responsablemente junto con la solicitud tal situación. Para ello se adjunta modelo de declaración responsable en el Anexo II.

Requisitos específicos para obtener la condición de beneficiario.

Las viviendas susceptibles de formar parte de este programa no podrán encontrarse en situación de ruina urbanística o ruina física inminente.

La renta del alquiler será como máximo la fijada en el artículo 6.

Los interesados deberán solicitar previamente la participación en el programa de fomento de vivienda deshabitada del Ayuntamiento.

Incorporar al contrato de alquiler las cláusulas obligatorias establecidas por esta normativa.

Si se debieran realizar obras de rehabilitación y/o adecuación de la vivienda se hará por la forma establecida por los técnicos municipales

Las obras a realizar se propondrán por la propiedad, pero solo se subvencionarán las autorizadas y ejecutadas conforme a la decisión de los técnicos municipales.

Artículo 5.- Protección de datos.

Para gestionar las solicitudes de viviendas de alquiler, será necesario tomar datos identificativos de las personas ofertantes y demandantes de vivienda, y de las que formen parte de la unidad de convivencia. El órgano responsable del tratamiento de los datos personales es el Ayuntamiento de Beas de Segura, y ante él, podrán ejercerse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición. Todos los datos personales recogidos en el procedimiento, serán tratados conforme a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.

Artículo 6.- Viviendas deshabitadas objeto de ayudas.

Las viviendas puestas en alquiler o cesión de uso deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar situadas dentro del municipio de Beas de Segura, teniendo preferencia las situadas en el casco histórico, y donde no conste nadie empadronado.
- Que las rentas de alquiler establecidas sean:

- Renta máxima de 100 euros cuando la capacidad de alojamiento no sea superior para 4 personas y no tenga anejos o garaje.

- Renta máxima de 150 euros cuando la capacidad sea mayor o tenga anejos o garaje.

Las viviendas deberán reunir las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad, debiendo alcanzar estos requisitos para poder ser beneficiarias de las ayudas que esta ordenanza establezca.

Artículo 7.- Ayudas para el alquiler social de vivienda deshabitada.

- Tipos.

Ayuda a viviendas que no necesiten obras para su arrendamiento:

Bonificación a los propietarios del 75% de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en cada uno de los ejercicios en los cuales la vivienda esté cedida en alquiler, conforme al artículo 74, apartado 6 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Ayudas a viviendas que si necesiten obras para su arrendamiento:

Los propietarios que efectúen las obras de rehabilitación requeridas por el Ayuntamiento, para ponerlas en alquiler social, tendrán derecho a percibir una subvención equivalente al 50% del coste de las obras, con un máximo de 2000 euros, y las obras o instalaciones requeridas llevarán implícitas la declaración de especial interés por concurrir en ellas circunstancias sociales.

Bonificación del Impuesto sobre construcción y obras, conforme al artículo 103, apartado 2.a del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de hasta un 95%, si bien, la correspondiente tasa administrativa deberá satisfacerse por el propietario de la vivienda subvencionada.

Bonificación en el IBI en cada uno de los ejercicios en los cuales la vivienda esté cedida en alquiler. El porcentaje se fijará en función del importe de la inversión.

- a. De 1 a 1000 € el 20%.
- b. De 1001 a 2000€ el 30%.
- c. De 2001 a 3000€ el 40%.
- d. De 3001 en adelante el 50%.

Plazo de adhesión al programa de fomento de arrendamiento por parte del solicitante de ayudas.

La vivienda se podrá alquilar respecto al plazo mínimo de duración y prórrogas según lo dispuesto en la legislación especial de arrendamiento.

Artículo 8.- Procedimiento.

Los propietarios, deberán presentar el modelo del Anexo I de esta convocatoria, junto con la siguiente documentación:

- Nota simple expedida por el Registro de la Propiedad acreditativa de la titularidad de la vivienda.
- Fotocopia del recibo del último IBI.
- Declaración responsable de no haber sido sancionado administrativa o penalmente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni estar incurso en prohibición legal que le inhabilite para ello.
- Justificantes que acrediten que el solicitante está al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias de Hacienda estatal y autonómica y de la Seguridad Social.
- Declaración IRPF último ejercicio o, en su defecto, Justificante de Hacienda que acredite que el solicitante no está obligado a dicha declaración.

Si la solicitud no cumple todos los requisitos exigidos, se instará al interesado a que lo solvente en el plazo máximo de diez días, de no hacerlo así, la solicitud quedará anulada en el modo y en los términos establecidos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Verificada la solicitud, los servicios técnicos municipales girarán visita de inspección a la vivienda al objeto de verificar el estado de la misma, y el cumplimiento de las condiciones mínimas para su puesta en el mercado.

El Ayuntamiento propondrá al propietario, el posible arrendatario de entre las personas que consten en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda, y en caso de aceptación por el propietario, procederá a concretar la fecha y hora para la firma del contrato de alquiler, que será redactado por los servicios municipales.

Si la vivienda requiere rehabilitación u otra actuación, se firmará un convenio entre el Ayuntamiento y el solicitante, para determinar:

Plazo de ejecución de obras (inicio y finalización de las mismas).

Que el plazo definitivo de arrendamiento y las ayudas definitivas se fijarán una vez presentada la liquidación de las obras efectuadas.

Una vez finalizada la obra, los técnicos municipales comprobarán el estado de las mismas, mediante informe pericial certificarán la actuación, y el solicitante de la ayuda deberá presentar la siguiente documentación:

Facturas pagadas de la actuación.

Documentación acreditativa para garantizar la correcta gestión de los residuos de obra generados.

Artículo 9.- Resolución de la ayuda y pago.

Las resoluciones de alta en el programa, su denegación, baja o cualquier otro aspecto que afecte a la inscripción ya existente se resolverán mediante Resolución de Alcaldía.

Las solicitudes de ayuda serán evaluadas por la Comisión de Vivienda quien realizará la propuesta de concesión de ayuda al Alcalde para que la resuelva.

Las ayudas de beneficios fiscales serán aplicadas directamente por el Ayuntamiento.

En el caso de ayudas para pagar las obras realizadas, se pagará la cantidad concedida previa certificación de los técnicos municipales de que la obra está finalizada.

Estas subvenciones serán compatibles con otras subvenciones, ayudas o recursos que tengan el mismo fin, pero no superará, en ningún caso, el coste de la actividad subvencionada, ni por su cuenta, ni en concurrencia con otras ayudas. En el caso de que el interesado sea beneficiario de otra ayuda o subvención deberá comunicarlo debidamente y por escrito al Ayuntamiento.

Artículo 10.- Compromisos y obligaciones del propietario.

Compromisos que adquiere el propietario por entrar en el programa:

Poner su vivienda disponible para promover el arrendamiento de viviendas en régimen de alquiler social dentro del programa de concesión de ayudas propuesto por el Ayuntamiento de Beas de Segura. Si una vez elegidos los arrendatarios y otorgadas las ayudas no hubiese nadie para alquilar la vivienda, seguiría incluido en el programa, dejando siempre claro que el arrendador no recibirá ninguna contraprestación económica mientras no haya inquilinos en la vivienda.

En caso de resolución del contrato por culpa del arrendador se procederá el reintegro de las ayudas económicas concedidas por la ejecución de obras necesarias para la rehabilitación de la vivienda, exenciones y deducciones aplicada

Si el incumplimiento fuera por culpa del arrendatario, el propietario estará obligado a permanecer en el programa hasta la finalización del contrato inicial prórroga, y el Ayuntamiento le designará otro inquilino que tuviere derecho del registro de demandantes de viviendas.

La convocatoria para la inclusión en el programa de arrendamiento de viviendas libres en régimen de alquiler social se hará cada año y se renovará automáticamente para aquellos que estén inscritos en el registro.

Artículo 11.- Cláusulas obligatorias en los alquileres.

La vivienda objeto del contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad de vivienda de la parte arrendataria y de las personas que integren con ésta la unidad de convivencia.

En la vivienda no se podrá desarrollar ninguna actividad profesional o industrial o cualquiera

de las enumeradas en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La parte arrendataria se obliga a no subarrendar, en todo o parte, ni ceder la vivienda arrendada. En caso de incumplimiento de esta condición, podrá la parte arrendadora resolver el contrato de arrendamiento.

Artículo 12.- Requisitos de los inquilinos.

Las personas beneficiarias deberán estar empadronadas en Beas de Segura, o certificar que tienen contrato en vigor en la localidad y el compromiso de empadronarse en el domicilio arrendado que se le adjudique.

Estar de alta en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.

Los solicitantes no deberán deudas vencidas contraídas con el Ayuntamiento de Beas de Segura.

Las personas de nacionalidad extranjera además de los requisitos previos, deben estar en posesión de una autorización de residencia en vigor.

Artículo 13.- Listas e inclusión en el programa.

Se publicarán las listas de los participantes aceptados y rechazados, indicándose la razón del rechazo, por si desean ejercer sus derechos e interponer una reclamación, dichas listas estará expuestas públicamente en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante 15 días válidos, así como en su página web (www.beasdesegura.es).

Podrá interponerse recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de aprobación de las listas definitivas, o, si así procede, recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo competente.

Los solicitantes propietarios de la lista definitiva serán incluidos en el programa, junto con los inquilinos que cumplan con la normativa vigente de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.”

Contra la citada de Ordenanza municipal que antecede, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de la publicación de este edicto en el BOP.

Lo que se hace público para general conocimiento y en cumplimiento de lo estipulado en el R.D.L. 2/2004 que regula la Ley de Haciendas Locales.

Beas de Segura, 25 de octubre de 2022.- El Alcalde-Presidente, JOSÉ ALBERTO RODRÍGUEZ CANO.