

ADMINISTRACIÓN LOCAL

TEBA

Anuncio de aprobación definitiva

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Ayudas al Alquiler en Teba, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

“ORDENANZA REGULADORA DE LAS AYUDAS AL ALQUILER EN TEBÁ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es uno de los mayores problemas que tienen las personas que quieren desarrollar su vida en Teba. En primer lugar, por el elevado precio de la adquisición de solares y viviendas ya construidas. Y, en segundo lugar, por el elevado precio de alquiler del gran número de inmuebles vacíos existentes en el municipio. Estas conclusiones, junto a otras, se desprenden del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Teba.

Esta paradoja hace más injusto aún el contexto: Un gran número de casas vacías a la par que numerosas familias sin alternativa habitacional. Por este motivo, en base al interés público, se plantea necesaria la adopción de medidas públicas que faciliten y fomenten el alquiler.

Es fundamental romper este viejo esquema de demanda-necesidad y convertirlo en un derecho básico, como así lo entona el artículo 47 de la Constitución Española “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

El Ayuntamiento de Teba debe iniciar la colaboración colectiva entre todos los estratos sociales para que el uso del suelo tenga un fin no especulativo y destinada a la vivienda, facilitando las posibilidades de desarrollo vital en Teba y acabando o mitigando desigualdades históricas e injustas.

Esta ordenanza viene a tratar de vertebrar un esquema dinámico y compensado que ostente los siguientes objetivos:

- a) Impulsar el alquiler social de viviendas vacías por medio del fomento e incentivo del alquiler de espacios habitacionales dignos
- b) Hacer cumplir el derecho a la vivienda como un derecho fundamental e inalienable al ser humano.
- c) Priorizar las ayudas a las familias con condiciones objetivas más desfavorables: las familias en exclusión social, las personas mayores y familias con diversidad funcional y los jóvenes menores de 35 años a fin de facilitar, en este último caso, la emancipación de los mismos y recuperación y radicación de este sector de población dentro de nuestro término municipal.
- d) Promover una incipiente renovación del parque de viviendas a la vez que se contribuye a la economía local con las obras de adecuación de las mismas.
- e) Acabar con la infravivienda en el municipio.

El objetivo que se pretende es cumplir con la creación del Programa Municipal de para la Ayuda al Alquiler a las Familias.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, insta a las administraciones públicas andaluzas a promover actuaciones que tengan por objeto el fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas existente, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de velar por el mantenimiento de sus edificios de viviendas. Se trata de competencia propia municipal conforme disponen los artículos 25.2a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local y el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

En la elaboración y ejecución de los planes de vivienda y suelo, los municipios deben de establecer, entre otras programaciones que se enumeran en el artículo 13.2, de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda, las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada, siendo esta ordenanza un instrumento más para conseguir este objetivo.

El artículo 25.2 e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuye competencia a los ayuntamientos para evaluar e informar de situaciones de necesidad social y para prestar atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. Asimismo la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, recoge en su artículo 9 las competencias municipales en la gestión de los servicios sociales comunitarios.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto*

Constituye el objeto de la presente ordenanza la regulación los requisitos y el procedimiento para obtener las ayudas dirigidas a las personas inquilinas que cumplan las condiciones establecidas en la ordenanza para acceder al alquiler de las viviendas incluidas en el Programa Municipal para la Ayuda al Alquiler a las Familiar.

Artículo 2. *Presupuesto y programas de ayudas*

2.1. Los recursos económicos aplicables para la financiación de las ayudas previstas en este programa municipal serán los que anualmente se consignen en el presupuesto municipal, con la aplicación: 152-480.10

2.2. Las ayudas económicas para el pago de las rentas de los alquileres a las personas inquilinas se realizarán como ayuda social.

Artículo 3. *Régimen jurídico y competencias para la gestión de las ayudas reguladas en esta ordenanza*

3.1. Las ayudas económicas a los inquilinos, en forma de crédito reintegrable sin intereses, se regularán por lo establecido en esta ordenanza y subsidiariamente por la normativa aplicable en materia de subvenciones, actualmente la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

3.2. La aprobación de las ayudas corresponderá a la Comisión Especial de Cuentas y que habrá de contar con la correspondiente retención de crédito y fiscalización de la Intervención.

Artículo 4. *Obligaciones de los beneficiarios*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 38/2003 General de Subvenciones, son las de:

- Entregar a los beneficiarios los fondos recibidos de acuerdo con los criterios establecidos en la ordenanza y en el convenio de colaboración suscrito.
- Comprobar, en su caso, el cumplimiento y efectividad de las condiciones o requisitos determinantes para su otorgamiento, así como la realización de la actividad y el cumplimiento de la finalidad que determinen la concesión o disfrute de la subvención.
- Justificar la entrega de los fondos percibidos ante el órgano concedente de la subvención y, en su caso, entregar la justificación presentada por los beneficiarios.
- Someterse a las actuaciones de comprobación que respecto de la gestión de dichos fondos pueda efectuar el órgano concedente, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.

A fin de regular las condiciones y obligaciones asumidas por la entidad colaboradora se suscribirá convenio en los términos de lo dispuesto en el artículo 16 de la citada ley.

Artículo 5. *Protección de datos*

Para gestionar las ayudas, será necesario tomar datos identificativos de las personas beneficiarias y de las que formen parte de las unidades de convivencia. Dichos datos se incluirán en ficheros de carácter personal de acuerdo a la normativa de protección de datos. De igual forma, los beneficiarios aceptan mediante la solicitud la publicación de los datos del beneficiario al objeto de aumentar los índices de transparencia municipal y facultan al Ayuntamiento de Teba para ello.

TÍTULO II

Ayudas sociales del Programa Municipal para la Ayuda al Alquiler a las Familias

Artículo 6. *Requisitos y condiciones de los inquilinos para su inclusión en el Programa Municipal para la Ayuda al Alquiler a las Familias*

1. La persona beneficiaria deberá ser mayor de edad o menor emancipada y figurar inscrita en el padrón de habitantes del municipio.

2. Que se encuentre en situación de necesidad de vivienda:

- a) Desahucios, ejecuciones hipotecarias, dación en pago y supuestos de naturaleza análoga, que deriven en riesgo o pérdida de la vivienda habitual sin alternativa habitacional.
- b) Relaciones familiares insostenibles por la existencia de malos tratos físicos y/o psíquicos en el ámbito familiar, que justifique la necesidad de vivienda y/o ayuda que proporciona esta ordenanza para la protección de las víctimas, especialmente en los casos de unidades de convivencia con menores.

La propuesta, en estos supuestos, se realizará a instancias de los equipos técnicos de asistencia social, pudiendo acreditarse estas situaciones de especial vulnerabilidad por las resoluciones judiciales correspondientes o los informes de los técnicos que hayan intervenido en el conflicto, quienes deberán mantener el seguimiento y la intervención con las unidades de convivencia que hayan propuesto para incluirlas en el programa municipal regulado en esta ordenanza, mientras permanezcan en el mismo.

- c) Personas o unidades familiares o de convivencia que carecen de vivienda habitual
 - Personas o unidades familiares o de convivencia en la que alguno de sus miembros tenga movilidad reducida y se encuentre atrapado/a en su vivienda habitual y permanente que no reúne condiciones de accesibilidad.
 - Personas o unidades familiares o de convivencia que se encuentran habitando en infravivienda.

A los efectos de su inclusión en este programa, se adopta la definición de infravivienda del artículo 61 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

“Se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada.

En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

- b) Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.”

Artículo 7. Ayuda social ordinaria al alquiler

7.1. Beneficiarios de la ayuda social ordinaria al alquiler: será beneficiaria la persona inquilina del Programa Municipal para la Ayuda al Alquiler a las Familias que se encuentren en situación de emergencia habitacional por las causas relacionadas en el artículo 6.2.c) de esta ordenanza.

El inquilino/a recibirá asesoramiento fiscal y jurídico gratuito en materia de arrendamientos y en relación a las ayudas sociales que se le concedan, facilitándosele los escritos necesarios sobre el importe y naturaleza de las ayudas percibidas para su presentación ante la Agencia Tributaria, a los efectos de la aplicación de las exenciones fiscales a las que pudieran estar sometidas las referidas ayudas, en su caso.

7.2. La cuantía a percibir corresponderá a la suma de los siguientes criterios:

UNIDAD FAMILIAR	CUANTÍA (AL MES)
1	40 €
2	50 €
3	60€
4	70 €
5 O MÁS	100 €

EDAD DEL SOLICITANTE	CUANTÍA (AL MES)
MENOS DE 35 AÑOS	75 €
ENTRE 35 Y 55 AÑOS	50 €
ENTRE 55 Y 65 AÑOS	65 €
MÁS DE 65 AÑOS	75 €

La edad de la unidad familiar se calculará escogiendo el rango de edad más beneficioso entre los progenitores.

En ningún caso se percibirá una cantidad inferior a 100 €/mes, salvo que posteriormente se le aplique los coeficientes de renta familiar.

Para el cálculo definitivo de la cuantía se procederá a aplicar los siguientes porcentajes a la cantidad total de ambas variables, en función del nivel total de la renta familiar calculada entre todos los integrantes de la unidad familiar.

RENDA DEL SOLICITANTE	CUANTÍA (AL MES)
HASTA 20.000 €	100 %
DE 20.001 € A 26.000 €	90 %

RENTA DEL SOLICITANTE	CUANTÍA (AL MES)
DE 26.001 A 33.000 €	50 %
DE 33.001 A 40.000 €	25 %
MÁS DE 40.000 €	0 %

7.3. En ningún caso un solicitante puede recibir una cuantía superior a la suma del total de la renta o la diferencia que le reste con la obtención de ayudas de la misma índole.

Artículo 8. *Ayuda social extraordinaria al alquiler*

8.1. Beneficiarios de la ayuda social extraordinaria al alquiler: Será beneficiaria la persona inquilina del Programa Municipal para la Ayuda al Alquiler a las Familias que se encuentren en situación de emergencia habitacional por las causas relacionadas en el artículo 6.2. a) y b) de esta ordenanza.

8.2. Límites máximos de renta para acceder a la ayuda social: La cuantía máxima de ingresos para acceder a esta ayuda será del 100 % los primeros seis meses de concesión de la ayuda, pasando al régimen ordinario a partir del séptimo mes.

Artículo 9. *Plazo de concesión de las ayudas*

Las ayudas que se conceden al inquilino serán para un periodo de un año, contado a partir del siguiente al de la firma del contrato de arrendamiento. Siempre que se mantengan las condiciones de los beneficiarios y el Ayuntamiento habilite crédito correspondiente, esta ayuda social se podrá prorrogar por otros dos años más hasta completar un máximo de tres años.

Artículo 10. *Documentación necesaria para la concesión de la ayuda social*

Se deberá aportar la documentación siguiente:

1. Contrato o propuesta de contrato de alquiler de vivienda, en el que conste el importe de la renta mensual de alquiler.

2. Informe social que acredite que la persona solicitante se halla en alguna de las situaciones de emergencia establecidas en el artículo 13 de esta ordenanza.

3. Declaración responsable de la persona solicitante, sobre esta o cualquier miembro de su unidad de convivencia, que hayan solicitado y/o percibido otros tipos de ayudas o subvenciones de naturaleza similar a la citada ayuda que concede el Ayuntamiento, y en el supuesto de que se haya solicitado y/o recibido ayuda social o subvención de naturaleza similar, deberá indicar en dicha declaración: entidad concedente, concepto, cuantía y año. La citada ayuda municipal para el alquiler de vivienda será compatible con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera administraciones o entes públicos o privados siempre y cuando no supere el coste subvencionado.

4. Compromiso firmado por la parte beneficiaria, de que abonará al propietario mensualmente el porcentaje de la renta que le corresponda abonar por el alquiler de la vivienda arrendada, cuyo importe no cubra la ayuda económica concedida.

5. El órgano competente para resolver la concesión de ayudas contenidas en esta ordenanza a las familias beneficiarias, es la Comisión Municipal de Ayuda al Alquiler. Dicha resolución será notificada a la parte interesada, de conformidad con lo preceptuado en la Ley de Procedimiento Administrativo vigente.

6. Cada año se revisará la situación de las personas beneficiarias para la concesión de la ayuda y cuantía de la misma.

Artículo 11. *Tramitación y resolución de la ayuda social y pago*

a) INICIACIÓN: El procedimiento se iniciará a solicitud de la persona interesada en el modelo normalizado ante el Registro del Ayuntamiento de Teba o a través de cual-

quiera de los medios dispuestos en el artículo 13 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas en el plazo establecido por la Comisión Municipal de Ayuda al Alquiler para cada anualidad.

- b) INSTRUCCIÓN: Tras la valoración del expediente se solicitará informe social donde se ponga de manifiesto la situación económica y sociofamiliar. Dicho informe servirá para la proposición de la ayuda de la Comisión Municipal de Ayuda al Alquiler en la que deberá constar el importe y la temporalización de las mismas.
- c) PROPUESTA DE RESOLUCIÓN: Será debatida y aprobada, por mayoría simple, las diferentes propuestas en el seno de la Comisión Municipal de Ayuda al Alquiler. Las resoluciones de alta en el programa, su denegación, baja o cualquier otro aspecto que afecte a la inscripción ya existente se resolverá mediante acuerdo de la Comisión Municipal de Ayuda al Alquiler. La resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa y, contra ella, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el Ayuntamiento de Teba en el plazo de un mes a partir del día siguiente a la notificación o directamente recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses.
- d) El plazo máximo para resolver el expediente será de 6 meses a contar desde el plazo de cierre de presentación de solicitudes.
- e) NOTIFICACIÓN Y PUBLICACIÓN: Una vez dictada la resolución se notificará a las personas interesadas.
- f) El Ayuntamiento, para el buen fin de estas ayudas, las pagará directamente a los arrendadores por cuenta de los inquilinos.

Artículo 12. *Obligaciones y responsabilidades del sujeto beneficiario*

- a) El sujeto beneficiario de la ayuda deberá abonar la parte de la renta que le corresponde antes del día pactado en el contrato.
- b) Serán por cuenta de la parte arrendataria los gastos de luz, teléfono, agua y demás servicios incluidos en la factura de la empresa suministradora (en caso de que no esté incluida en la comunidad), y demás suministros de la vivienda. Estos gastos deberán figurar a nombre del sujeto beneficiario y serán directamente abonados por él, así como las pequeñas reparaciones.
- c) Los gastos de comunidad, con los límites establecidos en esta ordenanza, se abonarán directamente a la propiedad y estarán incluidos en la ayuda concedida al sujeto beneficiario para el pago del alquiler.
- d) El Ayuntamiento de Teba tendrá derecho a acceder a las viviendas para revisar periódicamente sus condiciones de conservación, habitabilidad y salubridad, avisando con antelación a las personas inquilinas del día y hora en que pretenda hacer la inspección, que se comprometen a permitir el acceso a la vivienda a los educadores sociales o persona enviada por el Ayuntamiento de Teba.
- e) Estar inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de Alquiler.
- f) No tener una vinculación familiar de hasta tercer grado.

Artículo 13. *Suscripción de un compromiso social*

Las familias que resulten beneficiarias de estas ayudas suscribirán con el Ayuntamiento de Teba a un compromiso social mediante el cual se comprometerán, entre otros, al pago de la renta que le corresponda, hacer buen uso de la vivienda y zonas comunes, mantener una convivencia vecinal normalizada así como a la búsqueda activa de empleo.

TÍTULO IV

Comisión especial de cuentas

Artículo 14. *Funciones de la comisión*

- a) Proponer al Pleno la modificación de la presente ordenanza.
- b) Aprobar la concesión de las ayudas emanadas de la presente ordenanza.
- c) Emitir los dictámenes que considere oportunos que tengan vinculación con el alcance jurídico que tenga la presente ordenanza u otras relacionadas con la vivienda y el alquiler en Teba.
- d) Someter a información de lo dictaminado al Pleno municipal.
- e) Evaluar el impacto de las ayudas.

Disposición adicional primera

Se procurará que las dudas, diferencias o controversias suscitadas entre las personas arrendadoras y arrendatarias incluidas en los programas municipales, por la interpretación, cumplimiento o resolución de los contratos de arrendamiento surgidos como consecuencia de la aplicación de esta ordenanza, se resuelvan mediante negociación entre las partes, facultando estas expresamente al Ayuntamiento de Teba para que intervenga en dicha negociación como mediadora, proponiendo una solución al conflicto.

De no haber concordia, si las partes quieren ejercitar sus derechos ante los tribunales, se someterán a los juzgados y tribunales de la jurisdicción ordinaria de Málaga.

Disposición adicional segunda

Para cuanto no esté dispuesto expresamente en la presente ordenanza, será de aplicación lo establecido en la legislación vigente en ese momento en materia de subvenciones.

Disposición final primera

Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente ordenanza, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la legislación que esté en vigor, reguladora del procedimiento administrativo de las administraciones públicas.

Disposición final segunda

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia*, que tendrá lugar una vez transcurrido el trámite establecido en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, quedando condicionada su eficacia a la existencia de dotación presupuestaria en cada ejercicio.

La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previstos en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal.”

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Teba, a 27 de enero de 2020.

El Alcalde-Presidente, Cristóbal Miguel Corral Maldonado.

559/2020