



Ayuntamiento de Cádiz
DELEGACIÓN DE VIVIENDA

**ORDENANZA REGULADORA DE LAS AYUDAS AL PROGRAMA MUNICIPAL
“ALQUILER SOCIAL”**

Aprobada definitivamente por el Pleno el día 9 de septiembre 2016



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la actualidad hay un elevado número de viviendas desocupadas en esta capital, mientras un importante sector de la población no puede hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; por eso se hace imprescindible la captación de los pisos deshabitados para destinarlos al alquiler.

Es necesario romper este desequilibrio en el municipio, entre la demanda-necesidad de un derecho básico, como es la vivienda, y la existencia de un parque sin uso que incumple su finalidad social habitacional, deteriorándose progresivamente en perjuicio de las personas que las poseen o las necesitan y de la comunidad en general.

El Ayuntamiento, consciente de esta situación, quiere romper con esta dinámica, haciendo una llamada a la solidaridad de particulares, entidades financieras y demás agentes que tengan viviendas para ofrecer al mercado de alquiler, intentando encontrar un equilibrio entre los intereses de la propiedad y de los inquilinos e inquilinas para conseguir una mayor cohesión social que redundará en beneficio de la calidad de vida de la ciudadanía en general, con medidas que podrán revertir también en beneficio de la economía local.

La finalidad de las ayudas reguladas en esta Ordenanza, que integran el Programa Municipal de “Alquiler Social”, es la siguiente:

1) Impulsar el alquiler social de las viviendas desocupadas: incentivando a la propiedad a ponerlas en el mercado de alquiler en condiciones dignas de habitabilidad a precios razonables para que puedan destinarse fundamentalmente, con el apoyo municipal, a los sectores de población que los necesitan, con medidas para garantizar el pago de las rentas y el buen estado de conservación de la vivienda hasta la finalización del arrendamiento.

De conformidad con el acuerdo aprobado por el Pleno extraordinario de vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, el 29 de octubre de 2015, estos sectores de población prioritarios en materia de vivienda son: 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.

Con esta ordenanza se ha comenzado por dar una respuesta a los casos más urgentes de necesidad o en riesgo de exclusión social sin alternativa habitacional, según el orden de prelación establecido en el Pleno y a los Demandantes del Registro Municipal de Viviendas.

2) Impulsar la renovación de las viviendas y activar la economía local con las obras de adecuación que pueden ejecutar las empresas locales: en aquellos casos en los que la propiedad tenga dificultades para hacer frente a los gastos que supone ejecutar las obras necesarias para que los inmuebles puedan cumplir unas mínimas condiciones de habitabilidad, se establecen ayudas, que serían créditos reintegrables a la propiedad sin intereses, para favorecer la puesta



en uso de las viviendas, la obtención del Certificado de Eficiencia Energética, como obligación establecida por el artículo 2º del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril y ayudas para contratar póliza de seguros de daños y responsabilidad civil de la persona inquilina.

3) La finalidad de las anteriores medidas es contribuir a garantizar el derecho constitucional a la vivienda, poniendo a disposición del sector demandante del municipio con necesidad de este recurso básico, viviendas en condiciones dignas de habitabilidad con las ayudas necesarias para que los sectores con falta de ingresos mínimos de la población puedan afrontar el porcentaje de renta que se ajuste a su capacidad económica, sin que el coste del alquiler los coloque en una situación de exclusión residencial y social, por no poder afrontarlo.

En el año 2015 se aprobaron 5.500 ayudas de vivienda gestionadas por los servicios sociales municipales, por un importe de 2.781.177,75 euros, para el pago de alquileres e hipotecas y durante el periodo de Enero a Agosto de 2016, se han distribuido 1.741.504,83 euros entre 3.965 ayudas periódicas y puntuales, concedidas para evitar impagos de rentas.

La realidad social que hay detrás de estas cifras demanda que las viviendas que se capten con este programa constituyan un recurso que vaya destinado, con prioridad, a proporcionar alternativa habitacional a los casos más urgentes de necesidad, siendo el ámbito subjetivo de aplicación de la ordenanza, el siguiente: situaciones de desahucios o en riesgo de pérdida de vivienda habitual sin alternativa habitacional, relaciones insostenibles de convivencia con violencia en el ámbito familiar, residentes en infravivienda, personas con movilidad reducida atrapadas en viviendas inaccesibles, personas alojadas en Centros de Acogida y a los Demandantes del Registro Municipal de Viviendas. El programa ofrece la ventaja de proporcionar al inquilino/a una estabilidad de tres años en el alquiler y un apoyo más integral para su recuperación laboral y personal, con su compromiso y la ayuda de los técnicos de trabajo social.

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 y una medida que completa el “Protocolo Municipal de Actuación para la Prevención de Desahucios y Atención a las Personas Afectadas”

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. Así mismo 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.

En la gestión de las actividades y ayudas públicas establecidas en la presente Ordenanza, la empresa de Viviendas de Cádiz de íntegra titularidad municipal “Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A”, en adelante PROCASA, intervendrá como entidad colaboradora.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Constituye el objeto de la presente ordenanza:

1.1.- Regular los requisitos y el procedimiento para acceder a las ayudas municipales dirigida a la propiedad que ponga viviendas a disposición del programa municipal “Alquiler Social”.

1.2.- Asimismo, se regulan 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 este programa.

Artículo 2. Presupuesto y programas de Ayudas

2.1.- Los recursos económicos aplicables para la financiación de las ayudas previstas en este programa municipal “Alquiler Social”, serán los que anualmente se consignen en el presupuesto municipal.

En los presupuestos vigentes de gastos, aprobados para el año 2016, figura la siguiente aplicación: 2016/20003/23110/48000 “Programa Alquiler Social” con una dotación presupuestaria inicial de 500.000 euros.

2.2.- Los créditos reintegrables y demás ayudas a la propiedad para poner en el mercado de alquiler viviendas desocupadas se concederán mediante concurrencia no competitiva, por orden de presentación de solicitudes hasta agotar la cantidad prevista en el presupuesto, teniendo prioridad, en caso de concurrencia simultánea de más de una vivienda de características similares, aquellas viviendas que no precisen adecuación o cuya adecuación tenga un menor coste, según informe técnico. Se entenderá que se ha presentado la solicitud, a estos efectos, cuando se presente la misma acompañada de toda la documentación precisa.

2.3.- Las ayudas económicas para el pago de las rentas de los alquileres a las personas inquilinas se realizarán como ayuda social por los equipos técnicos competentes de trabajo social.



Artículo 3.- Régimen Jurídico y Competencias para la gestión de las Ayudas Reguladas en esta Ordenanza.

3.1.- Las ayudas económicas a la propiedad, 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.- A las ayudas a las personas inquilinas, le será de aplicación en aquello que no esté previsto en la presente ordenanza, la normativa aplicable en materia de ayudas sociales, actualmente Decreto 11/1992, de 28 de enero, por el que se establece la naturaleza y prestaciones de los Servicios Sociales Comunitarios.

3.3.- La Empresa Municipal de Viviendas “Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA)”, de capital íntegramente municipal, actuará como entidad colaboradora del Ayuntamiento de Cádiz, respecto de las ayudas reguladas en este programa municipal “Alquiler Justo”, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 38/2003, General de Subvenciones, en virtud de las competencias que tiene atribuidas en sus estatutos, en los siguientes aspectos:

a) En la gestión del programa: elaborando a través de sus técnicos dictámenes, informes, valoraciones, propuestas de resolución, recogidas de documentación, archivo de expedientes, conservación y custodia de justificantes, y cuantas actuaciones sean necesarias para su buen fin.

b) En la realización de cuantos cobros y pagos precise la realización del programa por cuenta del Ayuntamiento, a través de cuenta bancaria restringida para esta finalidad exclusiva por parte de la empresa, previa dotación para esta finalidad por parte del Ayuntamiento.

En su condición de entidad colaboradora:

a) Presentará anualmente a su Consejo de Administración como órgano de dirección, gestión y representación permanente una rendición de cuentas de la gestión realizada en el programa, que será elevada a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

b) Responderá de la adecuada justificación de los fondos ante el Ayuntamiento, poniendo a tal efecto a disposición del órgano de control interno municipal cuantos antecedentes, documentos, justificantes, movimientos de cuentas bancarias y cuanta documentación se considere necesaria para la verificación.

3.4.- La aprobación de las ayudas corresponderá a la Junta de Gobierno Local, que habrá de contar con al correspondiente retención de crédito y fiscalización de la Intervención.



Artículo 4.- Obligaciones de la entidad colaboradora.

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.

Deberán informar a la empresa municipal de vivienda “Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz, S.A. (PROCASA)” de Cádiz de cualquier modificación posterior que se realice sobre los datos recogidos inicialmente que originó la inscripción en el programa, y deberán solicitar también que dichos datos sean modificados.

TÍTULO II

AYUDAS A LA PROPIEDAD PARA LA INCLUSION DE VIVIENDAS DESAHABITADAS EN EL PROGRAMA MUNICIPAL “ALQUILER JUSTO”

Artículo 6.- Requisitos para participar en el Programa.

Para participar en este programa de ayudas se deberán cumplir los siguientes requisitos:

6.1.- La vivienda que se desee alquilar debe estar ubicada en Cádiz.



6.2.- La vivienda deberá estar desocupada, salvo la excepción del párrafo siguiente. A los efectos de esta Ordenanza, *“se entiende por vivienda desocupada la vivienda que en el momento de ofrecerla al programa “Alquiler Social”, esté disponible para un hogar que alquila su utilización, con independencia del tiempo que previamente haya estado sin uso o deshabitada”*

6.3.- Excepcionalmente, podrá solicitar la inclusión de su vivienda en este programa a cambio de la permuta con otra vivienda del mismo programa “Alquiler Justo”, la propiedad que resida en una vivienda situada en Cádiz con barreras arquitectónicas y sin posibilidad de adecuación para la accesibilidad, en la que alguno de los miembros de la unidad que conviva en la vivienda tenga más de 70 años con problemas de movilidad o se encuentre con movilidad reducida por incapacidad permanente.

6.4.- Que la renta de mercado tasada por el correspondiente técnico de PROCASA, tras realizar visita de inspección a la vivienda, no sea superior a 400 euros/mes para las viviendas de un dormitorio, 500 euros/mes para las viviendas de dos dormitorios y 550 euros/mes para las de tres o más dormitorios.

6.5.- No están incluidos en los precios de renta del párrafo anterior las cuotas ordinarias de comunidad. Los gastos ordinarios de comunidad se adicionarán al importe de la renta mensual y se abonarán a la propiedad hasta un límite de 50 euros al mes. El importe de las cuotas ordinarias de comunidad que supere 50 euros/mes, será asumido por la propiedad.

6.6.- Serán a cargo de la persona inquilina el importe del consumo de agua y demás conceptos por los servicios relacionados en la facturación de la empresa suministradora -si estos servicios no están incluidos en los gastos de comunidad -, gas y electricidad de la vivienda.

6.7.- Serán asumidos por la propiedad el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), las cuotas extraordinarias de comunidad y la parte que exceda de 50 euros/vivienda de las cuotas ordinarias de comunidad.

6.8.- Las viviendas deberán reunir las condiciones generales de seguridad estructural y la adecuación constructiva y de habitabilidad (en el momento en que se formalice el contrato de arrendamiento) señaladas en el PGOU y en las Ordenanzas Municipales correspondientes y deberán estar incluidas en edificios situados dentro de ordenación según el planeamiento urbanístico vigente en el momento de solicitar las ayudas y en ningún caso fuera de ordenación.

6.9.- Las viviendas no podrán estar sometidas a régimen alguno de protección pública, con la excepción de los casos en que se den las causas del párrafo 6.3 de esta Ordenanza para favorecer la accesibilidad de las personas con movilidad reducida o de edad avanzada que se encuentran atrapadas en sus viviendas, casos en los que se puede autorizar la permuta con otra vivienda del programa, previos los informes favorables de los servicios sociales proponentes.

6.10.- Para incluirse en el programa municipal “Alquiler Social”, las viviendas que no precisen adecuación deberán contar con una superficie mínima de 32 metros cuadrados útiles y sus condiciones de distribución, ventilación e iluminación deberán garantizar en todo momento las



condiciones de habitabilidad. Asimismo tendrán la instalación eléctrica conforme a la normativa vigente, los contadores de electricidad y suministro de agua deberán cumplir con la normativa de las compañías suministradoras, el calentador debe estar bien instalado y haber pasado las revisiones pertinentes, presentar un aspecto limpio y ordenado y disponer, al menos, de muebles de cocina, fregadero, grifería, cocina, campana extractora en buen estado de funcionamiento y cuarto de baño con lavabo, inodoro, ducha o bañera. Y las que precisen de adecuación y reciban la ayuda establecida en esta ordenanza, deberán dotarse, una vez adecuadas, igualmente de estos elementos, antes de ser arrendada a través de este programa municipal. Las obras que se realicen, deberán contemplar en su ejecución la aplicación del Código Técnico de la Edificación, hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente.

6.11.- Incluir la vivienda en el Programa Municipal de “Alquiler Social”, en régimen de alquiler social, por un periodo de 3 años, cumpliendo tanto la vivienda como el alquiler los requisitos para la obtención de ayudas que se regulan en esta ordenanza.

6.12.- La propiedad que incluya la vivienda en este programa, deberá aceptar a la persona arrendataria propuesta por PROCASA. Y si una vez elegida y otorgadas las ayudas, dejase la vivienda, seguirá incluida en el programa para los casos de sustitución propuestos por PROCASA.

6.13.- La propiedad no percibirá rentas mientras no se vuelva a alquilar la vivienda, estableciéndose un plazo máximo de un mes para que PROCASA pueda proporcionarle otros/as inquilinos/as. Si en este plazo PROCASA no formula propuesta, la propiedad tendrá libertad para retirar la vivienda del programa municipal “Alquiler Social”, previa comunicación de esta circunstancia a PROCASA y la liquidación de la parte de crédito que esté pendiente de abonar al Ayuntamiento, en el caso de que lo haya obtenido para llevar a cabo las obras de acondicionamiento o habitabilidad de la vivienda.

6.14.- La persona o entidad propietaria de la vivienda deberá estar al corriente en sus obligaciones respecto al Ayuntamiento de Cádiz y presentar declaración responsable de que no se halla incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 13.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

6.15.- La duración del contrato de alquiler con cada inquilino/a propuesto/a por PROCASA será de un año, prorrogable hasta dos más. En caso de ampliarse la renta en años sucesivos, podrá actualizarse anualmente de conformidad con el IPC estatal del año anterior.

Artículo 7.- Procedimiento para integrar la vivienda en el Programa Municipal “Alquiler Social”

Para integrarse en el programa municipal, se seguirá el procedimiento siguiente:

7.1.- La persona o entidad propietaria de la vivienda interesada/o presentará una solicitud en PROCASA, en el impreso elaborado al efecto que deberá estar suscrita por todas las personas o entidades propietarias, junto con nota simple registral y el certificado de eficiencia energética, si lo tuviere.



El modelo se les entregará a las personas interesadas en las propias oficinas de PROCASA estará disponible en la web www.procasacadiz.es.

No se admitirá ningún otro tipo de documentación.

7.2.- A continuación, el personal técnico de PROCASA inspeccionará la vivienda y emitirá un informe en el que constarán, como mínimo, que la vivienda cumple las condiciones de habitabilidad mínimas del artículo 6 para incluirse en el programa municipal, y en caso negativo, las medidas que debería adoptar la propiedad para la inclusión de la vivienda en el programa.

7.3.- Si la vivienda cumple las condiciones de habitabilidad y no necesitara adecuación,

a) Se emitirá informe por los servicios técnicos de PROCASA en el que se determinará el precio del alquiler, la cuantía de la ayuda por los gastos del seguro y, en su caso, la posibilidad de expedición del certificado de eficiencia energética de forma gratuita para la propiedad.

b) Este informe se trasladará a la propiedad a fin de que en el plazo de tres días hábiles la acepte o rechace.

c) En caso de no contestar en el plazo de tres días hábiles se entenderá que rechaza la propuesta.

d) En el caso de que se admita la propuesta, PROCASA designará, en el plazo máximo de cinco días, a la persona o familia arrendataria de entre aquéllas que reúnan las circunstancias establecidas en el artículo 13 de esta ordenanza y procederá a concretar la fecha y hora para la firma del contrato de alquiler. Si así lo desea, en ese momento PROCASA le facilitará un modelo básico de contrato de alquiler.

e) Se entregará en PROCASA una copia del contrato firmado por las partes, como documentación necesaria en el expediente correspondiente a las ayudas.

7.4.- Si la vivienda necesitara obras de adecuación o no cumpliera las condiciones de habitabilidad requeridas en el informe técnico y la propiedad tuviera interés en incluir la vivienda en el programa municipal gestionado por PROCASA:

a) lo manifestará en el impreso elaborado al efecto y solicitará licencia para ejecución de obras, que deberá realizar en el plazo establecido por el Ayuntamiento.

b) una vez finalizadas las obras, la propiedad de la vivienda comunicará dicha finalización a PROCASA.

c) PROCASA realizará, de nuevo, una inspección de la vivienda, y si se han cumplido las condiciones de habitabilidad indicadas en el informe técnico inicial, se procederá conforme a lo establecido en el artículo 7.3 de esta ordenanza.



Artículo 8.- Ayudas para la propiedad.

Dentro del programa que regula la presente ordenanza se concederán las ayudas siguientes:

- a) Anticipos sin intereses de devolución para reforma o adecuación de la vivienda
- b) Expedición del certificado de eficiencia energética de forma gratuita.
- c) Ayuda económica para afrontar los gastos de contratación de seguros diversos
- d) Asesoramiento jurídico gratuito y fiscal en materia arrendaticia y en relación a las ayudas solicitadas por el propietario que se adhiera al programa municipal “Alquiler Social”.

8.1.- Crédito reintegrable sin intereses para reforma o adecuación de las viviendas.

8.1.1.- Podrán acceder a esta financiación municipal aquellas personas propietarias que incluyan sus viviendas en el programa municipal “Alquiler Social”, siempre que se ejecuten las adecuaciones que el personal técnico de PROCASA requiera para su inclusión en el programa, conforme a lo establecido en la presente ordenanza.

8.1.2.- Para solicitar este anticipo, la propiedad deberá presentar la solicitud, necesariamente en el impreso elaborado al efecto en PROCASA, junto con la documentación siguiente:

- a) Nota simple registral de la vivienda.
- b) Informe pericial de PROCASA, en el que se señalarán las obras o las actuaciones que como mínimo se han de realizar para la adecuación de la vivienda, así como la valoración de la renta máxima que se obtendría si se alquilara tras la ejecución de las obras.
- c) Documento de compromiso de incorporación de la vivienda en el programa “Alquiler Social”.
- d) Presupuesto con precios unitarios y globales.
- e) Proyecto técnico de la actuación a realizar visado por el colegio oficial competente, cuando por la naturaleza de las obras a realizar este sea preceptivo, que deberá incluir el presupuesto de la obra a ejecutar, desglosado por líneas de actuación, desagregando el importe correspondiente al impuesto sobre el Valor Añadido, así como otros posibles impuestos, tasas o tributos.

8.1.3.- Una vez recibida la documentación, PROCASA elaborará un informe técnico, en el que indicará como mínimo los siguientes puntos:



- a) Las obras a actuaciones de adecuación de la vivienda a las que irá destinado el anticipo, justificando la adecuación de la actuación al Código Técnico de la Edificación hasta donde sea viable, urbanística, técnica o económicamente. Además se incluirá el presupuesto de la obra a ejecutar presentado por la propiedad o en su defecto, un presupuesto realizado con precios de referencia. En ambos casos, se desagregará el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido o a otros posibles impuestos.
- b) La cuantía del anticipo que como máximo podrá obtener la propietaria, en función de la obras ejecutadas.

8.1.4.- En base a dicho informe, se efectuará propuesta de concesión de ayuda económica que se elevará a la Junta Local de Gobierno, previa fiscalización de la Intervención Municipal.

8.1.5.- Tras la aprobación se le comunicará a la persona solicitante y desde ese momento se reservará el importe de la ayuda económica aprobada como anticipo reintegrable. En dicha comunicación se le informará también que deberá solicitar licencia de obra en un plazo de 7 días y ejecutar la obra en el plazo establecido en dicha licencia. En caso de obra menor, el solicitante deberá presentar en el ayuntamiento “la comunicación responsable” y ejecutar la misma en el plazo establecido en la licencia.

8.1.6.- El incumplimiento de alguno de los plazos citados implicará, sin más trámite, que la propietaria de la vivienda perderá la reserva de anticipo realizada a su favor.

8.1.7.- La financiación tendrá por objeto únicamente la ejecución de las obras o adecuaciones previstas en el informe técnico. No se financiará ningún otro trabajo ni instalación.

8.1.8.- La financiación consistirá en un crédito reintegrable sin intereses de devolución. Como máximo la propiedad de la vivienda podrá obtener SEIS MIL EUROS (6.000,00 euros) por vivienda para su adecuación, que se devolverá al Ayuntamiento, estableciéndose en la resolución sobre su concesión, la cuantía del crédito, la forma y el plazo para la devolución. El plazo máximo de devolución, se establece en tres años.

8.1.9.- Una vez adecuada la vivienda, la persona solicitante lo comunicará a PROCASA que inspeccionará la vivienda y elaborará un nuevo informe pericial, en el que se certifique la realización de las obras o trabajos requeridos en el informe inicial para la solicitud del crédito, y que aquéllos se ajustan a las prescripciones del Informe y los términos de la licencia. El informe incluirá fotos a color, copia de las facturas, relación de las obras o trabajos y cantidad máxima que se va a proponer para su abono.

8.1.10.- Si se han ejecutado los trabajos requeridos, se formalizará un contrato de arrendamiento entre el inquilino propuesto por PROCASA y la propiedad, procediéndose conforme a lo establecido en el artículo 7.3, apartado d).

8.1.11.- En el momento en que la propiedad suscriba el contrato de arrendamiento con el inquilino propuesto por PROCASA, dará la orden correspondiente para que la renta sea abonada al Ayuntamiento hasta la total devolución del crédito concedido.



8.1.12.- PROCASA, tras analizar la documentación y en base al informe emitido, efectuará su propuesta, para el abono del crédito correspondiente, a fin de que la Junta Local de Gobierno, resuelva sobre la misma. Tras ello, el acuerdo le será comunicada a la persona solicitante.

8.1.13.- En caso de que no se suscriba el contrato en dicho plazo por causas imputables a la propiedad, automáticamente se entenderá que renuncia al crédito y si la renuncia del propietario no es por causa justificada, deberá hacerse cargo de los gastos ocasionados al Ayuntamiento o a PROCASA.

8.1.14.- Las rentas que se vayan devengando a favor de la propiedad por el alquiler de la vivienda se irán compensando con la cantidad entregada a la propiedad como anticipo hasta su completo pago, en la forma en que se establezca en la resolución de concesión del préstamo, compromiso que asume la propiedad desde el momento en el que incorpora su vivienda al presente Programa.

8.2.- Expedición del Certificado de Eficiencia Energética

PROCASA proporcionará el Certificado de Eficiencia Energética de forma gratuita a las personas propietarias que lo soliciten, si la vivienda que han puesto a disposición del programa municipal “Alquiler Justo” carece del mismo, o el que tiene no está en vigor.

8.3.- Ayuda económica para afrontar los gastos de contratación de seguros diversos.

Podrán obtener esta ayuda económica las personas o entidades propietarias de viviendas que las alquilen a través del programa municipal “Alquiler Justo”.

Para obtener esta ayuda económica, la póliza del seguro contratado por la propiedad de la vivienda deberá cubrir como mínimo la responsabilidad civil de la persona inquilina y los posibles daños a la vivienda.

La ayuda económica otorgada por el Ayuntamiento y gestionada por PROCASA será únicamente para hacer frente a los gastos de contratación de las citadas pólizas de seguro. El importe máximo de ayuda que se podrá obtener será el 50% de la prima anual abonada para cubrir los dos riesgos señalados en el párrafo anterior- impuestos incluidos-, sin que se pueda superar la cantidad de 150 euros anuales.

Para poder obtener esta ayuda, la propietaria deberá presentar la solicitud en PROCASA, en el impreso elaborado al efecto junto con la documentación siguiente:

a) Copias de la póliza de seguro y del recibo, en los que figuren detallados los costes de la contratación de los riesgos anteriores.

b) Copia del contrato de alquiler.



PROCASA, tras realizar las comprobaciones pertinentes, elaborará el informe técnico que servirá de fundamento para presentar la propuesta de concesión de esta ayuda económica a la Junta de Gobierno Local para que resuelva sobre la aprobación de la misma.

El abono de la ayuda concedida para afrontar gastos de pólizas de seguro, se efectuará al finalizar cada año de contrato y cada una de las prórrogas anuales, siempre que se justifique la renovación anual de la póliza de seguro.

Artículo 9.- Plazo de resolución de las ayudas

El plazo de resolución de las solicitudes de ayuda económica que se presenten será como máximo de 3 meses.

Una vez cumplido el plazo establecido en el apartado anterior sin notificación de la resolución a la persona o entidad solicitante, se podrá entender que la solicitud se ha desestimado.

Teniendo en cuenta lo establecido por el artículo 18 de la ley 38/2003 de 17 de noviembre y por el artículo 30 del real Decreto 887/2006, de 21 de julio, se dará cuenta en el tablón de anuncios de PROCASA y del Ayuntamiento de las ayudas económicas que fueron concedidas o denegadas el año anterior.

Artículo 10.- Compatibilidad de las Ayudas.

Las ayudas económicas contempladas en este programa son compatibles entre sí, así como con las ayudas económicas o préstamos que otras administraciones pudieran conceder para impulsar el alquiler de viviendas, salvo que éstas últimas declaren la incompatibilidad.

No obstante, la ayuda económica, en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente o en concurrencia con otras subvenciones, supere el coste de la actividad subvencionada.

Artículo 11.- Modificación de la resolución de concesión.

La alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de las ayudas y, en todo caso, las ayudas recibidas en concurrencia de otras entidades públicas o privadas pueden suponer la modificación de la resolución de concesión.

Artículo 12.- Reintegro de las ayudas.

Serán motivos para la revisión de las ayudas, así como, si procede, para su revocación y consecuente reintegro, los siguientes:

- a) No cumplir el objeto de la ayuda en su totalidad o en parte.
- b) Incumplimiento de la obligación de justificación o justificación insuficiente del destino de la ayuda recibida.
- c) Impedir las actividades de control financiero o de comprobación, o negarse, excusarse o poner resistencia a ellas; no cumplir las obligaciones en cuanto a



conservación de documentos y a contabilidad y registro; impedir, como consecuencia de lo anterior, llevar a cabo las acciones de comprobación del uso dado a las ayudas recibidas, del cumplimiento del objetivo y si se han recibido otras subvenciones o disponen de otros ingresos o recursos para el mismo objetivo.

- d) Incumplir las obligaciones establecidas en la presente ordenanza para las personas o entidades beneficiarias de las ayudas.

TÍTULO III

AYUDAS SOCIALES A LOS INQUILINOS

Artículo 13. Requisitos y condiciones de los inquilinos para su inclusión en el Programa municipal “Alquiler Social”.

1.- La persona beneficiaria deberá ser mayor de edad o menor emancipada y figurar inscrita en el padrón de habitantes del municipio, con una antelación mínima de seis meses al de la inclusión en el programa “Alquiler Social” o acreditar su residencia en el municipio durante ese mismo tiempo.

2.- Que se encuentre en situación de necesidad de vivienda inmediata a causa de:

- a) Desahucios, ejecuciones hipotecarias, dación en pago y supuestos de naturaleza análoga, que derivan en riesgo o pérdida de la vivienda habitual sin alternativa habitacional.

La propuesta de inclusión en el Programa “Alquiler Social” de las personas afectadas por estas situaciones se realizará a instancias de las trabajadoras o trabajadores sociales de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda de PROCASA (OMDEVI), proporcionando los recursos de esta ordenanza una herramienta complementaria para la aplicación y eficacia del “Protocolo Municipal de Actuación para la Prevención de Desahucios y la Atención a Personas Afectadas”.

- 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 los Programas Municipales de Familia y de la Fundación de la Mujer o de Salud Mental de la Administración Autónoma, 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 “Alquiler Social” regulado en esta ordenanza, mientras permanezcan en el mismo.

c) - Personas o unidades familiares o de convivencia que carecen de vivienda habitual y están alojadas provisionalmente en Centros de Acogida de estancia temporal.

-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.

3.- En todo caso, la concurrencia de cualquiera de estos motivos ha de ir unida a la efectiva falta de medios económicos con los que la persona o unidad de familiar o de convivencia pudiera paliar de forma inmediata su necesidad de vivienda y el informe de los técnicos correspondientes de trabajo social que acrediten las circunstancias descritas y propongan la utilización de este recurso.

4.- Las viviendas de propiedad privada incluidas en el Programa de Alquiler Social, que no se utilicen para las situaciones de urgencia previstas en los párrafos anteriores, se adjudicarán a través del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas.



El rechazo a la adjudicación de vivienda a través de este Programa no computará para los demandantes del Registro como renuncia a los efectos de lo establecido en el artículo 7.6, párrafo d) de la Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Cádiz, ni la aceptación supondrá la cancelación de la inscripción en el Registro, como demandante de vivienda pública o protegida.

Artículo 14. Ayuda social al alquiler.

14.1.- **Beneficiarios de la ayuda social al alquiler:** será beneficiaria la persona inquilina del Programa “Alquiler Social” que se encuentren en situación de emergencia habitacional por las causas relacionadas en el artículo 13 de esta Ordenanza, siempre que sean propuestas para su inclusión en el Programa por los servicios sociales o equipos de trabajo social competentes, en cada caso.

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.

Y, subsidiariamente, en defecto de las situaciones de emergencia recogidas en el artículo 13 de esta Ordenanza, los y las demandantes del Registro Municipal de Vivienda Protegida que voluntariamente acepten el ofrecimiento de este recurso.

14.2.- **Límites máximos de renta para acceder a la ayuda social:** la cuantía máxima de ingresos para acceder a esta ayuda será:

Para una persona.....	1	IPREM
Para una unidad de convivencia de dos personas.....	1,5	IPREM
Para una unidad de convivencia de tres personas.....	1,7	IPREM
Para una unidad de convivencia de cuatro.....	1,9	IPREM
Para una unidad de convivencia de más de cuatro personas....	2	IPREM

14.3.- **Cuantía de la ayuda social al alquiler:** las ayudas a la persona inquilina se concederán desde el 20% del importe de la renta por el alquiler de la vivienda hasta el máximo del 90%, en función de los ingresos de la unidad de convivencia. La persona inquilina pagará un mínimo siempre del 10% del precio del alquiler, incluidos los gastos de comunidad.

A los efectos de cuantificar las ayudas que se recogen en esta ordenanza, se estiman las siguientes cantidades como mínimos vitales, en función de la unidad de convivencia:

Unipersonal.....	450 euros/mes
Dos personas.....	650 euros/mes
Tres personas.....	750 euros/mes
Cuatro personas.....	850 euros/mes



Más de cuatro personas..... 950 euros/mes

La cuantía de la ayuda para el alquiler será la cantidad que resulte de restar el mínimo vital a los ingresos de la unidad de convivencia, con un límite máximo del 90% de renta.

14.4.- Situaciones de especial valoración:

a) *Personas en situación de dependencia*, que hayan obtenido el reconocimiento de la situación de dependencia en los términos establecidos en el Decreto 168/2007, de 12 de junio, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento de la situación de dependencia y del derecho a la prestación del Sistema para la Autonomía y Atención a la dependencia, así como los órganos competentes para su valoración, computa como dos miembros.

b) *Menores con discapacidad*, acreditada con un reconocimiento a partir de 65%, computarán como dos.

c) *Familias monoparentales*, integrada por el padre o la madre y los hijos con los que convivan o, en su caso, el tutor legal y los menores sujetos a tutela: computan como un miembro más.

14.5.- Esta ayuda social será compatible con otras que pudieran percibirse para el mismo fin, siempre que el montante total no supere el 100% de los costes del arrendamiento. Reduciéndose la subvención si esto ocurriese hasta el límite máximo correspondiente.

14.6.- La ayuda social variará todos los años en función de los ingresos de la unidad de convivencia. Antes de la finalización del año, con un mes de antelación deberá presentarse la declaración del Impuesto de las Rentas de las Personas Físicas.

14.7.- Adicionalmente a la ayuda concedida para el pago de la renta, se abonará el importe de la fianza, por cuantía igual a la concedida por una mensualidad. Esta fianza será devuelta al Ayuntamiento por el arrendador, a través de PROCASA una vez resuelto o concluido el contrato, en las condiciones establecidas por la normativa vigente.

14.8.- Las unidades de convivencia beneficiarias suscribirán el contrato de arrendamiento con la propiedad de la vivienda que alquilen y asumirán todas las obligaciones legales que les correspondan por tal relación jurídica. Ningún arrendatario/a o persona integrante de la unidad de convivencia puede tener vínculo familiar alguno con la persona arrendadora, hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad.

14.9.- Las rentas de alquiler íntegras serán abonadas por PROCASA la propiedad de la vivienda por cuenta del inquilino/a, una vez aprobada la ayuda por la Junta Local de Gobierno y transferido su importe a PROCASA para la gestión. La parte arrendataria tendrá la obligación de abonar mensualmente a PROCASA la parte de renta que no cubra la ayuda concedida.

14.10.- En caso de impago del arrendatario/a a PROCASA de la parte de renta no cubierta por la ayuda social, sin causa debidamente justificada a criterio de los servicios sociales de la empresa municipal, PROCASA no propondrá la renovación de la ayuda social otorgada al finalizar el plazo de concesión de la misma y la parte arrendataria quedará excluida de este



Programa Municipal, sin perjuicio de las reclamaciones que correspondan para el pago de la debido.

Artículo 15. 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 16. 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 ésta o cualquier miembro de su unidad de convivencia, han 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 a PROCASA 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.- Autorización a Procasa para que durante la vigencia del contrato de arrendamiento y de sus prórrogas, transfiera directamente a la propiedad o administración de la vivienda arrendada, mensualmente, el importe completo de la renta del alquiler, sin perjuicio de las reclamaciones que Procasa pueda efectuar a la parte arrendataria beneficiaria en caso de incumplimiento del compromiso establecido en el apartado 5 de este artículo.
- 6.- El órgano competente para resolver la concesión de ayudas contenidas en esta ordenanza a las familias beneficiarias, es la Junta de Gobierno Local. Dicha resolución será notificada a la parte interesada, de conformidad con lo preceptuado en la Ley de Procedimiento Administrativo vigente.
- 7.- Cada año se revisará la situación de las personas beneficiarias para la concesión de la ayuda y cuantía de la misma.



Artículo 17. Resolución de la Ayuda Social y Pago

- a) 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 Junta de Gobierno Local.
- b) El Ayuntamiento, a través de PROCASA, para el buen fin de estas ayudas, las pagará directamente a los arrendadores por cuenta de los inquilinos.

Artículo 18. 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 12 del mes, en una cuenta especificada por PROCASA
- 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.
Los gastos de comunidad, con los límites establecidos en esta ordenanza, se abonarán directamente a la propiedad por PROCASA y estarán incluidos en la ayuda concedida al sujeto beneficiario para el pago del alquiler.
- c) PROCASA y la Delegación Municipal de Sanidad, tendrán 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 PROCASA y, en caso de que sea necesario, a los técnicos de la Delegación Municipal de Sanidad.

Artículo 19. Suscripción de un compromiso social.

Las familias que resulten beneficiarias de estas ayudas suscribirán con PROCASA 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, compromiso del que llevará un seguimiento el educador social designado por PROCASA. El incumplimiento de este compromiso podrá ser causa de resolución de la ayuda concedida.

Disposición Adicional Primera. Mediación

Se procurará que las dudas, diferencias o controversias suscitadas entre las personas arrendadoras y arrendatarias incluidas en el Programa Municipal "Alquiler Social", 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 éstas expresamente a tal efecto a la empresa municipal de viviendas



“Promoción y Gestión de Viviendas S.A, (PROCASA)” 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 Cádiz.

Disposición adicional Segunda

La presente ordenanza se mantendrá vigente hasta su modificación o derogación.

Disposición adicional Tercera

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.