

BASES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA DE AYUDAS DIRECTAS AL ALQUILER 2016

1.- Normativa de aplicación.

Las ayudas directas al alquiler se regirán por lo establecido en las presentes bases reguladoras, y en lo no previsto en las mismas, por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y normativa de desarrollo, por la Ley 5/2015, de 25 de marzo, de Subvenciones de Aragón y por la Ordenanza General Municipal de Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza (en adelante OMS), publicada en el BOP nº 17 de fecha 22 de enero de 2005.

El Plan Estratégico de Subvenciones del Ayuntamiento de Zaragoza para el periodo 2016-201, aprobado por el Gobierno de Zaragoza el 1 de abril de 2016, ha incluido las ayudas directas al alquiler para el ejercicio 2016 en la Línea Estratégica nº 8, y se atiende a los objetivos del mismo, que son "impulsar, promover y potenciar la participación de la sociedad civil zaragozana en los distintos ámbitos de gestión municipal y ciudadana, así como apoyar – directa e indirectamente- a las personas más desfavorecidas y la defensa del principio de igualdad de oportunidades".

2.- Dotación económica.

El Presupuesto municipal del ejercicio 2016 contempla dos partidas, la primera del Capítulo II denominada "VIV 1521 44902, *A Zaragoza Vivienda: Programa de captación y movilización de vivienda vacía*" dotada de 1.193.705€ y la segunda, del Capítulo IV denominada "VIV 1521 44900, *A Zaragoza Vivienda: Vivienda Pública y Programas Sociales*" dotada de 2.052.573€.

La cuantía de las subvenciones a conceder no superará el crédito presupuestario autorizado.

El pago del importe de las ayudas queda condicionado a la existencia de crédito adecuado y suficiente para el ejercicio presupuestario del 2016.

No obstante lo anterior, por razones de emergencia social y con el fin de evitar impagos, hasta que Zaragoza Vivienda pueda disponer de los fondos municipales, podrá adelantar a los beneficiarios, con cargo a sus propios recursos, el descuento que supone la aplicación de

la ayuda al importe mensual de la renta, en la parte proporcional que les corresponda.

3.-Objeto de la subvención y carácter singular de la misma.

a) El objeto de la subvención es la concesión directa de ayudas para el pago de la renta y cantidades asimiladas a los arrendatarios de viviendas sociales municipales gestionadas por Zaragoza Vivienda, propiedad de la misma o del Ayuntamiento de Zaragoza, en función de los ingresos económicos y las circunstancias sociales de las unidades de convivencia que las habitan.

b) Los cambios socioeconómicos derivados de la actual crisis económica están impactando directamente en los arrendatarios de las viviendas sociales municipales en alquiler, al afectar a un grupo de población especialmente vulnerable por la alta incidencia de desempleo, bajo nivel de ingresos económicos originados mayoritariamente por prestaciones sociales y, en menor medida, rentas de trabajo con bajas remuneraciones y con un carácter muy precario.

El Ayuntamiento de Zaragoza, consciente de que las ayudas actuales al alquiler no son suficientes y que se están creando situaciones insostenibles que generan estrés residencial y temor a la pérdida de la vivienda por la imposibilidad de hacer frente a las obligaciones económicas derivadas del contrato de alquiler, considera necesario continuar con la línea de ayudas directas al alquiler de carácter excepcional, que por razones de interés público, social, económico y humanitario, serán destinadas a los ocupantes de las viviendas sociales municipales, propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza o de su Sociedad instrumental y servicio técnico municipal, Zaragoza Vivienda, así como a arrendatarios de viviendas que se hayan integrado en el Programa de captación y movilización de vivienda vacía o de viviendas cedidas para su arrendamiento por entidades financieras a la Sociedad Municipal.

Las ayudas no serán convocadas públicamente, como en el régimen de subvención de concurrencia competitiva, sino que se adjudicarán directamente y de oficio por la Sociedad Municipal a sus arrendatarios, en función de los ingresos económicos y las circunstancias sociales de las unidades de convivencia que habitan las viviendas.

4- Gastos subvencionables.

Serán subvencionables los gastos que supongan a las unidades de convivencia las rentas del alquiler de la vivienda, incluyendo como gasto subvencionable los gastos de comunidad, como asimilado a la renta, con el fin de evitar la exclusión residencial de los arrendatarios de las viviendas sociales municipales.

5.- Personas beneficiarias.

Podrán ser beneficiarios de las ayudas los arrendatarios de vivienda social gestionada por Zaragoza Vivienda, conforme lo establecido en la cláusula 3ª, apartado b) párrafo segundo de las presentes bases, cuyos ingresos actuales (de la unidad de convivencia) no sean superiores a 3 veces el IPREM, en concordancia con los límites establecidos por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas 2013-2016 y el Decreto 120/2014, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se regula el Plan Aragonés de Vivienda 2014-2016.

Quedan expresamente excluidos de la aplicación de estas ayudas los arrendatarios de vivienda protegida calificada para arrendamiento con opción de compra.

6.- Requisitos de los beneficiarios para acceder a la subvención.

- Residir en una vivienda de titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza o de Zaragoza Vivienda, en una vivienda que se haya integrado en el Programa de captación y movilización de vivienda vacía o en vivienda cedida para su arrendamiento por entidades financieras, gestionadas por la Sociedad Municipal.
- Que cumpla con las obligaciones derivadas de la relación arrendaticia, salvo que el incumplimiento de las obligaciones económicas se produzca por causas sobrevenidas no imputables a los arrendatarios.
- Que cumpla con los deberes de los arrendatarios recogidos en las Normas de vivienda de alquiler de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, aprobados por el Consejo de Administración de fecha 2 de junio de 2005 y publicados en el BOP nº 166 de 22 de julio de 2005 o normativa que la sustituya.

7.- Documentación a valorar:

1. Certificado de empadronamiento (en el que aparezcan todas las personas empadronadas en ese domicilio)
2. Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad de convivencia:
 - a) Para pensionistas y perceptores de subsidios, certificado de la pensión de orfandad, viudedad, jubilación, incapacidad, pensión no contributiva por invalidez o jubilación, prestación por hijo a cargo y/o prestación de dependencia.
 - b) Arrendatarios trabajadores por cuenta ajena: Contrato de trabajo, última nomina e Informe de Vida Laboral.
 - c) Arrendatarios en situación de desempleo: Tarjeta de demanda de empleo, certificado del INAEM que justifique si cobra prestación o subsidio de desempleo o la Renta Activa de Inserción (RAI) o el subsidio de excarcelación e Informe de vida laboral.
 - d) Arrendatarios que sean beneficiarios del Ingreso Aragonés de Inserción (IAI) o de una Ayuda de Integración Familiar (AIF): Certificado del Instituto Aragonés de Servicios Sociales (IASS).
 - e) Arrendatarios dados de alta en el régimen de autónomos: Declaraciones trimestrales a Hacienda y justificante del pago de autónomos.
 - f) Otros supuestos: declaración responsable de los ingresos obtenidos por venta ambulante, recogida de chatarra, empleada de hogar, etc.
3. En los casos de separaciones o divorcios: Sentencia o resolución judicial y justificante del cobro de pensión alimenticia o compensatoria.
4. Declaración responsable de estar al corriente de pago de impuestos, tasas y arbitrios del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, incluidos compromisos de pago que se hayan podido suscribir para el pago de la deuda.

8.- Órganos de instrucción y resolución y procedimiento de concesión.

- a. La instrucción del procedimiento se llevará a cabo por el Área de Gestión Social y Alquileres de la Sociedad Municipal.

b. Le corresponde la resolución de la concesión de las ayudas al Director Gerente de Zaragoza Vivienda

c. Procedimiento de concesión:

c.1.) La Sociedad enviará a los arrendatarios una carta en la que informará del procedimiento de concesión de las ayudas directas al alquiler, indicando que previo a la resolución de la ayuda, deberá aportar en el plazo máximo de quince días naturales la documentación acreditativa de su situación socioeconómica actualizada.

Con el fin de facilitar la mejor evaluación a lo largo de todo el proceso de concesión, Zaragoza Vivienda, a través del Área de Gestión Social, realizará cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales se conformará la propuesta de resolución.

Si los documentos con los que cuenta la Sociedad o los aportados nuevamente, carecieran de algún requisito esencial o fueran incompletos, Zaragoza Vivienda lo pondrá de manifiesto al arrendatario, otorgándole al efecto un plazo de 10 días naturales para subsanar los errores o completar la documentación, transcurrido el cual, sin que lo hubiese hecho, se procederá al archivo del expediente de ayudas. Si los arrendatarios no aportaran la documentación requerida en plazo y forma, no se tramitará el expediente de ayuda.

c.2.) Zaragoza Vivienda estudiará los expedientes de todos los arrendatarios de las viviendas sociales que hayan completado su documentación y a la vista del resultado de la evaluación efectuada, la Jefa del Área de Gestión Social y Alquileres elaborará un informe de propuesta de las ayudas que deberá expresar la relación de arrendatarios para los que se propone la concesión de la ayuda económica y su cuantía, la denegación o, en su caso, modificación de dicha ayuda, así como los criterios de valoración seguidos para su elaboración.

Visto el informe de la Jefa del Área, el Director Gerente, órgano encargado de resolver la concesión, previa fiscalización de la Intervención General Municipal, emitirá la correspondiente resolución de concesión, denegación o modificación de las ayudas.

De las resoluciones se dará cuenta trimestralmente al Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda.

El órgano concedente, podrá modificar de oficio la resolución de concesión, previa audiencia de la persona interesada y antes de la aplicación de los fondos, cuando la alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión impida o dificulte la consecución del interés público perseguido.

c.3.) El plazo máximo para resolver y notificar no podrá exceder de tres meses desde que la Jefa de Gestión Social y Alquileres presente el correspondiente informe propuesta a la Gerencia.

c.4.) La resolución de las ayudas, que corresponde al Gerente de la Sociedad, podrá ser recurrida ante el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda.

c.5.) Toda la documentación podrá ser supervisada por Zaragoza Vivienda en cualquier momento del procedimiento, no considerándose cerrado el mismo hasta que el órgano competente lo apruebe, pudiéndose en caso de no justificarse correctamente, revocar parcial o totalmente la ayuda concedida.

c.6) A los arrendatarios de vivienda que inicien su relación arrendaticia con Zaragoza Vivienda con posterioridad al 1 de abril de 2016, se les aplicará el mismo procedimiento de concesión regulado en la presente cláusula.

9.--Importe de las ayudas

Los arrendatarios de vivienda social municipal cuya unidad de convivencia tenga unos ingresos anuales inferiores a 1,25 IPREM (actualmente 9.318,92€) podrán percibir una ayuda por el importe equivalente a la diferencia entre la renta del alquiler y el 20% de sus ingresos. Este límite se verá incrementado dependiendo del número de miembros de la unidad de convivencia conforme al cuadro que se detalla a continuación:

- 1,25 IPREM ----- 1 miembro
- 1,275 IPREM ----- 2 miembros
- 1,3 IPREM ----- 3 miembros
- 1,325 IPREM ----- 4 miembros
- 1,35 IPREM ----- 5 miembros o más

Las unidades de convivencia arrendatarias cuyos ingresos anuales sean superiores a los establecidos en el párrafo anterior y hasta un máximo de 3 IPREM, podrán percibir una ayuda que suponga la diferencia entre la renta del alquiler y el 30% de sus ingresos.

En cualquier caso, la aplicación de la ayuda concedida no podrá suponer que la renta y cantidades asimiladas a la renta mensual de la vivienda sea inferior a 85 €, cantidad que se toma como referencia de alquiler mínimo al ser el equivalente aproximado al 20% de los ingresos por pensión no contributiva o subsidio de desempleo. .

Asimismo, podrán concederse ayudas iguales o inferiores a 300€ anuales, teniendo en cuenta la especial vulnerabilidad de las unidades de convivencia a quien van dirigidas.

En casos excepcionales en los que se den circunstancias socioeconómicas en las que existan unos gastos extraordinarios no previstos, con el informe favorable de los servicios técnicos del Área de Gestión social de Zaragoza Vivienda, podrá aplicarse un coeficiente de ponderación sobre los ingresos de la unidad de convivencia.

La aplicación de las circunstancias excepcionales vendrá recogida en una instrucción técnica que fijará los criterios e importes.

10.- Obligaciones de los adjudicatarios de las ayudas:

- 1º.-** Cumplir con los deberes de los arrendatarios recogidos en las Normas de vivienda de alquiler de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, con especial atención al cumplimiento de las exigencias derivadas de la convivencia comunitaria.
- 2º.-** Comunicar por escrito cualquier variación en la situación económica y familiar que difiera de la presentada inicialmente y que ha dado lugar a la resolución por parte del Director Gerente.

- 3º.-Cumplir con las obligaciones derivadas de la relación arrendaticia, salvo que el incumplimiento de las obligaciones económicas se produzca por causas sobrevenidas no imputables a los arrendatarios.
- 4º.-Mantener la vivienda en buenas condiciones de cuidado y limpieza para el normal desarrollo de una vida digna.
- 5º.-Facilitar la información y datos que le sean requeridos por Zaragoza Vivienda, así como facilitar el acceso a la vivienda del personal de Zaragoza Vivienda para su revisión.

11.- Compatibilidad o incompatibilidad con otras subvenciones, ayudas o recursos para la misma finalidad.

Las subvenciones serán incompatibles con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera Administraciones o Entes públicos , salvo que se trate de las ayudas para el pago del alquiler concedidas por el Instituto Aragonés de Servicios Sociales a los titulares de una pensión no contributiva, por la especial vulnerabilidad de las unidades de convivencia beneficiarias.

12.- Plazo de aplicación de la subvención.

Se establece que se aplicará la subvención a los arrendatarios desde la fecha que establezca la resolución de su concesión por el órgano competente, durante el plazo máximo de 12 mensualidades.

Con carácter general, las ayudas se concederán con efectos desde el 1 de abril de 2016 y extenderán su vigencia hasta el 31 de marzo de 2017, sin perjuicio de las que correspondan a cada uno de los beneficiarios según sus circunstancias socioeconómicas.

13. Abono de las ayudas.

El abono de las ayudas se realizará mensualmente por el importe proporcional de ayuda que corresponda, descontándose directamente del recibo del alquiler, siempre que se mantengan las circunstancias que motivaron su concesión.

14.- Incumplimiento, suspensión y reintegros.

La Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU podrá realizar cuantas actuaciones estime necesarias para la comprobación de los datos en virtud de los cuales se ha resuelto la concesión de las ayudas.

El incumplimiento de las obligaciones contractuales y/o de las obligaciones recogidas en el apartado décimo de las presentes bases podrá dar lugar a la suspensión de las ayudas hasta que el arrendatario vuelva a cumplir con las mismas.

En el supuesto que se compruebe que por parte del arrendatario no se ha notificado algún cambio que hubiera repercutido en la concesión de la ayuda y en la cantidad concedida, así como la falsedad de los datos que han dado lugar a la concesión de la misma, se le requerirá para que proceda al reintegro de la ayuda de la que ha sido beneficiario indebidamente o, en su defecto, se penalizará con una suspensión de la ayuda durante el número de meses necesario hasta sufragar el importe equivalente a dicha ayuda.

La resolución de suspensión y/o la de reintegro de la ayuda será resuelta por el Director Gerente previo informe propuesta de la Jefa de Gestión Social y Alquileres. Dicha resolución podrá recurrirse ante el Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda.

Zaragoza, a 16 de junio de 2016.

Texto aprobado por el Gobierno de Zaragoza de fecha 16 de junio de 2016.