

GUÍA PARA LA RECEPCIÓN DE SOLICITUDES DE AYUDAS AL ALQUILER A PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD O INGRESOS LIMITADOS.

Bases reguladoras: Orden de 29 de junio de 2016, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA N.º 126, de 4 de julio)

Convocatoria: Orden de 30 de junio de 2016, por la que se convocan para el ejercicio 2016 ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA N.º 127, de 5 de julio).

ASPECTOS DE LAS BASES REGULADORAS QUE HAN DE CONOCERSE.

1. Sobre la persona beneficiaria.

1.1. Será la persona física titular de un contrato de arrendamiento de vivienda, vigente en el momento de la solicitud, destinada a residencia habitual o permanente, ubicada en Andalucía.

1.2. También podrá serlo quién tenga atribuido ese derecho.

1.2.1. ¿Quién puede tener atribuido ese derecho?

** Quién se subroga en el contrato y así lo acredite.*

** Quién aporte convenio o sentencia de separación o divorcio en virtud del cual se atribuya el derecho de uso a la parte que no es titular del contrato de arrendamiento*

** Quién aporte otro título válido en derecho.*

2. Unidad de Convivencia

2.1.1. Se define como las personas que estén empadronadas en una misma vivienda en el momento de la presentación de la solicitud. Entre estas personas pueden existir o no lazos familiares.

2.1.2. Precisiones:

* Cuando en la solicitud figuren personas no empadronadas en la vivienda, no serán miembro de la unidad de convivencia y no se tendrán en cuenta.

* Si el certificado de empadronamiento incluye a personas no incluidas en la solicitud y no se subsana en el plazo que se habilite al efecto, se desistirá la misma, SALVO que mediante certificado municipal se acredite que esas personas no son residentes en la vivienda en cuestión.

* Las personas titulares del contrato de arrendamiento distintas del solicitante (potencial beneficiario) debe incluirse necesariamente en la



solicitud como MUC, SALVO que acrediten la no atribución del derecho (Ver epígrafe 1.2)

3. Requisitos

3.1. Destinar la vivienda objeto del contrato de arrendamiento a residencia habitual y permanente de todos los MUC, ocupándola efectivamente y estar empadronado en la misma.

3.2. Importe máximo de la renta anual = 500 euros

Nota: No se considerará renta los gastos a cuenta de la persona arrendataria que se cuantifiquen de manera separada en el contrato (ej: agua, luz, comunidad, IBI, fianza..)

3.3. Residencia legal

3.3.1. La residencia legal se ostenta por tener las siguientes nacionalidades:

- * Española
- * De cualquier país de la UE
- * Del Espacio Económico Europeo (Islandia, Liechtenstein, Noruega)
- * Suiza

3.3.2. Los titulares que sean extranjeros no comunitarios deberán tener residencia legal en España que deberán acreditar con la Tarjeta de Identidad de Extranjero (TIE) expedida por el Ministerio del Interior.

3.4. Los miembros de la UC no podrán tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con la persona arrendadora de la vivienda, o ser su socia o partícipe.

3.4.1. Los miembros de la UC no dispondrán de la titularidad o de algún derecho que permita usar otra vivienda (p.e. usufructo, cesión de la posesión...)

3.4.1.1 *Excepciones:*

* Indisponibilidad de la vivienda (por sentencia o convenio de separación o divorcio, alquiler de la vivienda, constitución de usufructo sobre tercera persona...)

* Supuestos del artículo 5.4. a) y b) del Decreto 149/2006

4. Se entenderá que no están comprendidos en los supuestos contemplados en el primer párrafo del apartado 3 las personas destinatarias de las viviendas protegidas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Las que hayan adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre una vivienda igual o inferior al 25 por ciento, siempre que el valor a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales de esa cuota calculada por metro cuadrado útil no exceda del 30 por ciento del precio máximo de venta de la



vivienda protegida de régimen general correspondiente a ese municipio. Cuando se haya adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre varias viviendas, se entenderá esta misma limitación para la suma de todas las cuotas del pleno dominio. b) Las que tengan una vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre la misma y haya sido declarada, mediante resolución judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.

3.4. Ingresos de la unidad de Convivencia. Se establece un límite en el que $IUC \leq CLUIC$. Dicho límite no se tendrá en cuenta si sobre dinero respecto del resto de solicitudes que si cumplan el requisito. Ese límite lo calcula la aplicación Alquila. En cualquier caso, se establece un límite absoluto de ingresos de 2,5 veces el IPREM (14 mensualidades) del año 2014 (18.637,85 euros) para el caso de que se elimine ese requisito por existir más disponibilidad presupuestaria.

3.5. Estar al corriente de las justificaciones de la convocatoria 2015 en caso de haber solicitado las mismas.

4. Ingresos.

4.1. *Se tendrán en cuenta los ingresos del año 2014 (correspondiente a declaraciones del último período impositivo con plazo de presentación vencido, al inicio al que se refiera la convocatoria, de todos los MUC).*

4.2. Cálculo de los ingresos:

- * Obligados declarar: base imponible general + base imponible del ahorro
- * No obligados a declarar: ingresos brutos contributivos restados gastos deducibles de la Ley 35/2006, incluyendo reducción por rendimientos del trabajo.

5. Cuantía de la Ayuda.

5.1. Con carácter general:

* 40% de la renta mensual. Máximo = 200 euros mensuales / 2400 euros anuales.

5.2. Vulnerables (NOVEDAD). Son aquellos que se encuentran en exclusión social, cuando lo acrediten los servicios sociales comunitarios.

* Cuantía complementaria = $RM (-0,25 \times IUC / 12)$. Tope máximo = 80 % de la renta del alquiler (máximo, 400 euros mensuales / 4800 euros anuales).

Esta cuantía debe calcularlo la aplicación Alquila.

6. Período subvencionable

6.1. Las nuevas bases reguladoras introducen que el solicitante pueda decidir el período subvencionable siempre y cuando se integre en el año



2016. Por ejemplo, con un contrato que entre en vigor el 1 de enero decide el solicitante acotar el periodo subvencionable a partir de marzo porque tenga más puntos en esa franja (p.e. puntos de desempleo) o cumpla requisitos.

7. Gasto subvencionable.

7.1. 40 % del alquiler, complementado en su caso hasta el 80% si son vulnerables.

7.2. NO SE EXIGE GASTO PREVIO PARA LA CONCESIÓN DE LA SUBVENCIÓN. NO SE EXIGE ESTAR AL CORRIENTE DEL ALQUILER. PERO SÍ DE LAS JUSTIFICACIONES DE LA ANUALIDAD 2015.

8. Contratos de alquiler sucesivos.

8.1. Se permiten, como en la convocatoria 2015, poniéndolo en conocimiento los cambios de contratos en la DT dentro de los 10 días siguientes desde la fecha del nuevo contrato.

9. Compatibilidad de ayudas.

9.1. Regla general: Incompatibilidad con otras ayudas públicas o privadas.

9.2. Regla para los vulnerables:

* Compatible con otras ayudas públicas o privadas respecto del importe general de la subvención (el que establece como máximo 200 euros mensuales) hasta el tope del 80% de la renta de alquiler.

* Incompatible con la cuantía complementaria de la Junta de Andalucía cuya fórmula es $RM (-0,25 \times IUC/12)$.

RECEPCIÓN DE SOLICITUDES

1. Lugar de presentación

* Preferentemente en el Registro de esta Delegación.

* EECC:

* Si son viviendas de Parque Público del IMV o de Vélez Málaga en sus respectivos Registros (si alguien insistiera en que lo quiere presentar en el Registro de la Delegación se remitirá al IMV o Vélez pues están obligados a tramitar).



* Las viviendas ubicadas en Málaga o en Vélez que no sean de parque público del IMV o del Ayuntamiento de Vélez y que deseen ser tramitados por éstos organismos se remitirán a sus respectivos Registros.

* Registro Telemático. Deberán presentar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos en el Registro físico correspondiente para entregar el original o bien copias compulsadas. También se admite la compulsión telemática junto con la solicitud telemática.

2. Anexos a presentar

Anexo I: Solicitud

Anexo II: Ficha de datos complementarios

Anexo III: Formulario de alegaciones y presentación de documentación

Anexo IV: Justificaciones de pago.

* En el plazo de presentación de solicitudes (6 de julio a 5 de agosto) se presentará:

* Obligatoriamente el Anexo I y la documentación justificativa que acompaña la solicitud.

* Voluntariamente (si no lo deben hacer en el plazo de alegaciones que tendrá lugar con la propuesta provisional de resolución, tras el trámite de subsanaciones):

- Anexo II

- Anexo IV

- En caso de que tenga varias cuentas dadas de alta en GIRO, designar una de ellas para el pago.

- En su caso, informe de riesgo de exclusión emitido por los servicios sociales comunitarios.

DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA A PRESENTAR CON EL ANEXO I:

LA DOCUMENTACIÓN DEBE SER ORIGINAL O COMPULSADA:

1. Contrato de arrendamiento de vivienda habitual y permanente conforme LAU.

1.1. Como regla general, los contratos de de uso temporal no serán admitidos, SALVO:

A. Esté concatenado con otros que tengan por objeto la misma vivienda

B. Permitan prórroga de expresa

C. Que se haya prorrogado de forma tácita y lo acredite (con justificantes de pago de mensualidades)

D. En el cuerpo del contrato se determine que la vivienda satisface la necesidad residencial de forma habitual y permanente.

1.2. Fecha de vigencia. Anterior o igual al período subvencionable.



1.3. En caso de existir más de un contrato consecutivo durante 2016 han de aportarse todos

1.4. Si solicita alguien que no es titular acreditar su atribución de uso.

2. Datos Catastrales mediante certificado (excluido si consienten)

En la Orden se establece que se deben obtener datos catastrales de la vivienda objeto del alquiler y de otras viviendas sobre las que pueda tener algún derecho cualquier MUC.

3. Certificado de empadronamiento colectivo.

* Debe ser emitido en 2016

* Debe ser de fecha como máximo de la fecha de la solicitud (NOTA: Según el artículo 12.1 c) de las bases la inscripción debe ser previa a la solicitud de la ayuda. Así se establece también en el Anexo I. No obstante, el artículo 4.1 de las bases establece que el empadronamiento en la vivienda debe darse en el momento de la presentación de la solicitud. Debe aclararse esta aspecto por los SSCC).

4. Copia autenticada del DNI/NIE de los miembros que no hayan prestado su consentimiento a la consulta.

El DNI no es obligatorio hasta los 14 años, por lo que no es exigible hasta que el MUC haya cumplido esa edad. Si viene en blanco ese campo y se verifica que es menor de 14 años, se puede dejar tal cual.

5. Las personas solicitantes extranjeras deberán presentar copia de la TIE

Aquí no se exige que el resto de arrendatarios no solicitantes presenten la TIE.

6. Familia numerosa (Ley 40/2013, de 18 de noviembre). NO NECESARIO SI CONSIENTE

Esta circunstancia se debe dar AL INICIO DEL PERÍODO SUBVENCIONABLE.

* El artículo 14 de las bases establece que se presente copia autenticada del documento acreditativo del título de familia numerosa.

* El anexo I habla de copia autenticada de los carnés de familia numerosa.

7. Si se actúa mediante representante, documentación que acredite esa representación (poder notarial, apud acta ante funcionario...)

8. Informe de riesgo de exclusión social de los servicios comunitarios, en su caso.

* Debe ser expedido con posterioridad al 1 de enero de 2015.

* SI EN EL MOMENTO DE LA SOLICITUD ACREDITA QUE HA SIDO SOLICITADO EL INFORME PERO NO EXPEDIDO AÚN, PODRÁ APORTARSE EN EL TRÁMITE DE AUDIENCIA Y APORTACIÓN DE DOCUMENTACIÓN UNA VEZ DICTADA PROPUESTA PROVISIONAL DE RESOLUCIÓN.



9. Circunstancias baremables

A. DESAHUCIO DE LA VIVIENDA HABITUAL EN ALQUILER.

Debe acreditarse ingresos inferiores al mínimo personal y familiar del artículo 56 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF

B. DESAHUCIO DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

Decreto o sentencia judicial de lanzamiento por ejecución hipotecaria o venta o dación en pago por no atender los pagos de las cuota hipotecaria.

C. DESEMPLEO.

- * Trabajadores por cuenta ajena. Vida laboral de los miembros mayores de edad.
- * Trabajadores por cuenta propia. Certificado de la AEAT sobre la declaración de cese de actividad al menos durante 3 meses antes de la solicitud.
- * Menores de 25 años. Matrícula de estudios en centro oficial.

D. DISCAPACIDAD (no necesario si consiente que verifiquemos este dato)

- * Conforme artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre.
- * Debe suponer al menos el 33%
- * Basta con presentar la tarjeta de discapacidad expedida con anterioridad a la presentación de la solicitud

E. DEPENDENCIA

- * Conforme al Decreto 168/2007, de 12 de junio.
- * Debe ser expedido con anterioridad a la presentación de la solicitudes
- * LA VALORACIÓN DE ESTE CRITERIO ES INCOMPATIBLE CON LA DISCAPACIDAD DE UNA MISMA PERSONAS

F. VIOLENCIA DE GÉNERO

- * Conforme al artículo 30.1 Ley 13/2007

G. VÍCTIMA DE TERRORISMO

El Anexo I permite ejercer el derecho a no presentar documentación que ya obre en poder de esta Administración, como, por ejemplo, el contrato de alquiler, o a recabar a esta Administración de cualquier otra la documentación que así se determine.

