

ADMINISTRACIÓN LOCAL

MÁLAGA

Instituto Municipal de la Vivienda

Anuncio

El Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda del excelentísimo Ayuntamiento de Málaga, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de marzo de 2020, en trámite de urgencias del orden del día, “Propuesta sobre el tercer Programa de Ayudas al Acceso a una Vivienda de Alquiler a Familias en Situación de Exclusión Social y Necesidad Urgente de Vivienda”, en el acuerdo segundo se aprueban las bases reguladoras del “Plan de Ayudas al Acceso a una Vivienda de Alquiler a Familias en Situación de Exclusión Social y Necesidad Urgente de Vivienda, PAA-5” y en el acuerdo cuarto, la publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* de las citadas bases.

BASES REGULADORAS DEL PLAN DE AYUDAS AL ACCESO A UNA VIVIENDA DE ALQUILER A FAMILIAS EN SITUACIÓN DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y NECESIDAD URGENTE DE VIVIENDA. PAA-5

“Primera. Objeto

Las presentes bases tienen por objeto regular la concesión de ayudas de carácter excepcional y urgente para el pago del alquiler de su vivienda habitual a familias o unidad de convivencia en situación de exclusión social y con necesidad urgente de vivienda en alguna de los supuestos regulados en la base segunda.

El importe total del crédito destinado a abonar las expresadas ayudas, para la totalidad del periodo de las mismas, asciende a 1.095.600,00 euros (un millón noventa y cinco mil seiscientos euros).

El correspondiente gasto se imputará a la partida presupuestaria número 1522.48900 “Otras transferencias corrientes a familias e instituciones sin fines de lucro” del presupuesto de este Instituto Municipal de la Vivienda.

Para el año 2020, se propone una consignación de 442.200,00 euros, importe que no supera el crédito presupuestario autorizado para este ejercicio.

Asimismo, se adopta el acuerdo expreso de consignar en los presupuestos respectivos para dar cobertura futura a este plan plurianual de los siguientes importes:

AÑO	IMPORTE
2020	442.200,00 €
2021	297.000,00 €
2022	217.800,00 €
2023	138.600,00 €
TOTAL	1.095.600,00 €

Segunda. Personas beneficiarias

La subvención, en régimen de concesión directa, con carácter excepcional, irá destinada a familias o unidades de convivencia en situación de exclusión social, exclusivamente, para

atender situaciones de urgencia, motivadas, por la pérdida o posible pérdida sobrevenida de la vivienda habitual, debida a declaración de ruina inminente de inmueble, a procedimientos de ejecución hipotecaria o a procedimientos de desahucio. Excepcionalmente, también podrán ser beneficiarios otros supuestos de análoga naturaleza que sean valoradas como de urgencia social por el Área de Derechos Sociales.

Tercera. *Requisitos*

Las personas beneficiarias serán:

1.º Las que sean valoradas en situación de exclusión social y con necesidad urgente de vivienda por informe emitido por un Equipo Técnico de Valoración formado por trabajadores sociales municipales (en adelante ETV). Salvo en el supuesto excepcional señalado en la base anterior.

2.º Será necesario que la persona beneficiaria de esta prestación se encuentre en alguna de las situaciones de urgencia social a la que hace referencia la base anterior, y que no disponga de una red socio familiar de apoyo básico.

3.º No podrán ser beneficiarios de estas prestaciones las familias o unidades de convivencia que sean o hayan sido receptoras del Plan de Ayudas al Alquiler 1, 2, 3 o 4.

4.º Todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia que puedan ser beneficiaria de esta ayuda, deberán estar empadronadas en el municipio de Málaga. Al menos un miembro de la unidad deberá tener un mínimo de antigüedad de empadronamiento en el municipio de Málaga de dos años inmediatamente anterior a la fecha de la publicación de estas bases. Quedarán exento de estos requisitos de antigüedad en caso de acreditarse víctima de violencia de género, víctimas del terrorismo o emigrantes retornados.

5.º Para ser beneficiario de estas ayudas, será necesario que ninguno de los integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sean titulares del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

Se exceptuarán de este requisito, quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, acrediten hallarse en alguno de los supuestos y situaciones, contempladas, al respecto, en el artículo 5 del Decreto 149/2006, de 25 de julio (Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

6.º La unidad familiar o de convivencia deberá ser solicitante de vivienda en el Registro Municipal de Demandantes.

7.º Para obtener la condición de beneficiario de estas ayudas, deberá aportar propuesta de contrato de arrendamiento de vivienda, de conformidad con la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos, con destino a residencia habitual y permanente. El importe mensual de la renta del contrato de arrendamiento no podrá ser superior a 900 euros. Los miembros de la unidad de convivencia no podrán tener relación de parentesco en primero o segundo grado de consanguinidad o afinidad con la persona arrendadora de la vivienda.

Cuarta. *Periodificación y cuantía de la ayuda*

Las ayudas de este plan de ayudas serán por cuatro años, pudiendo prorrogarse hasta un quinto año con otro nuevo plan dentro de este tercer programa y conforme al siguiente esquema:

EL PRIMER AÑO (primera anualidad): Durante el primer semestre las familias se beneficiarán de una prestación económica para el alquiler del 100 % de la renta mensual, con un máximo de 550 euros al mes, pagadera al arrendador tras la firma del contrato por adelantado, más la fianza máxima prevista en 550 euros. Además de una subvención máxima de 550 euros para el pago de los honorarios profesionales que generan la búsqueda y gestión del arrendamiento de la vivienda. Para el segundo semestre, la ayuda se corresponderá con el 90 % de la renta mensual con un máximo de 495 euros.

Este Instituto abonará las prestaciones mediante transferencia directamente al propietario (arrendador) y al gestor inmobiliario, y en los importes máximos siguientes:

- 550 x 6 meses = 3.300 euros (correspondiente al primer semestre)
- 495x6 meses= 2.970 euros (correspondiente al segundo semestre)
- 550 euros de honorarios, pagaderos al gestor.
- 550 euros de fianza.

Total 7.370 euros.

EL SEGUNDO AÑO: Durante el primer semestre (tercer semestre del plan), las familias se beneficiarán con una prestación correspondientes al 80 % de la renta mensual con un máximo de 440 euros mensuales, y para el segundo semestre (cuarto semestre del plan), la ayuda se corresponderá con el 70 % de la renta mensual con un máximo de 385 euros mensuales.

Este Instituto abonará las prestaciones mediante transferencia directamente al propietario (arrendador), y en los importes máximos siguientes:

- 440x6 meses=2.640 euros (correspondiente al tercer semestre)
- 385x6 meses= 2.310 euros (correspondiente al cuarto semestre)

Total 4.950 euros

EL TERCER AÑO: durante el primer semestre (quinto semestre del plan), las familias se beneficiarán con una prestación correspondientes al 60 % de la renta mensual con un máximo de 330 euros mensuales, y para el segundo semestre (sexto semestre del plan), la ayuda se corresponderá con el 50 % de la renta mensual con un máximo de 275 euros mensuales.

Este Instituto abonará las prestaciones mediante transferencia directamente al propietario (arrendador), y en los importes máximos siguientes:

- 330x6=1.980 euros (correspondiente al quinto semestre)
- 275x6= 1.650 euros (correspondiente al sexto semestre)

Total: 3.630 euros

EL CUARTO AÑO: Durante el primer semestre de este año, las familias se beneficiarán con una prestación correspondientes al 40 % de la renta mensual con un máximo de 220 euros mensuales, y para el segundo semestre, la ayuda se corresponderá con el 30 % de la renta mensual con un máximo de 165 euros mensuales.

Este Instituto abonará las prestaciones mediante transferencia directamente al propietario (arrendador), y en los importes máximos siguientes:

- 220x6=1.320 euros (correspondiente al séptimo semestre)
- 165x6= 990 euros (correspondiente al octavo semestre)

Total: 2.310 euros

En caso de resolución del contrato de arrendamiento por cualquier causa, el arrendador estará obligado a devolver al IMV las rentas cobradas de forma anticipada y que, tras la resolución del arrendamiento, no fuesen objeto ya del contrato. Esta condición deberá quedar reflejada en el contrato.

Quinta. *Contrato de arrendamiento*

Las familias beneficiarias suscribirán el contrato de arrendamiento con el titular del piso que alquilen (arrendador). Asumirán todas las obligaciones legales que le correspondan por tal relación jurídica, sin que en ningún caso pueda entenderse que el IMV forme parte de dicha relación.

La responsabilidad de la búsqueda de la vivienda objeto de las rentas subvencionadas, corresponden a las familias posibles beneficiarias, siendo objeto de subvención los honorarios profesionales de esta gestión inmobiliaria hasta la cuantía de 550,00 euros.

El contrato de arrendamiento se suscribirá en dependencias municipales y ante empleado municipal o facultativo designado por esta Agencia Pública mediante el oportuno contrato de asistencia técnica o servicio; de forma previa a la celebración del mismo se habrá de comprobar

que constar informe de técnico cualificado donde se informe sobre la idoneidad de habitabilidad de la vivienda y su ajuste al mercado de la renta de alquiler del contrato.

Sexta. *Procedimiento de concesión*

1.º El inicio para el procedimiento de la concesión de la ayuda se realizará de oficio a prescripción del ETV, mediante el informe social que valore la exclusión social y necesidad urgente de vivienda de la familias o unidad de convivencia.

2.º Para la valoración de las unidades familiares o de convivencia se tendrán en cuenta los siguientes requisitos.

1. Estar empadronado y residir en el municipio de Málaga.
2. No estar pendiente de justificar documentalmente las prestaciones concedidas con anterioridad, al menos en dos ejercicios presupuestarios anteriores.
3. Acreditar documentalmente la necesidad de la prestación.
4. No ser beneficiario, de prestaciones de análoga naturaleza.

El cómputo de ingresos se establece por unidad familiar o de convivencia. Por unidad familiar se entenderá:

- 4.1 La constituida por dos o más personas que conviviendo efectivamente en un mismo domicilio, estén relacionadas entre sí por:
 - a. Matrimonio, pareja de hecho u otra relación debidamente acreditada.
 - b. Lazos de parentesco por consanguinidad o por adopción hasta segundo grado.
- 4.2 Se estimará que una única persona constituye una unidad familiar cuando adquiera la mayoría de edad, y viva solo.

5. Estar incluido dentro de los límites económicos que establece el presente cuadro:

Tipo de unidad familiar y límite de ingresos en euros mensuales

TIPO DE UNIDAD FAMILIAR	UCE	MENSUAL
UNA PERSONA	1,0	532,51
UN ADULTO CON UN HIJO	1,9	1.011,77
UN ADULTO CON DOS HIJOS	2,2	1.171,52
UN ADULTO CON TRES HIJOS	2,5	1.331,28
UN ADULTO CON CUATRO HIJOS	2,8	1.491,03
UN ADULTO CON CINCO HIJOS	3,1	1.650,78
UNA PAREJA DE ADULTOS CON UN HIJO	1,8	958,52
UNA PAREJA DE ADULTOS CON DOS HIJOS	2,1	1.118,27
UNA PAREJA DE ADULTOS CON TRES HIJOS	2,4	1.278,02
UNA PAREJA DE ADULTOS CON CUATRO HIJOS	2,7	1.437,78
UNA PAREJA DE ADULTOS CON CINCO HIJOS	3,0	1.597,53

Compromiso firmado por el interesado de colaboración mediante la firma de un proyecto de intervención social tanto por el personal profesional encargado del seguimiento como por las personas, que, formando parte de la unidad familiar, deben cumplir los compromisos socio laborales.

3.º Comprobada la situación de exclusión social y con necesidad urgente de vivienda por el ETV, se les comunicarán a los interesados que reúne los requisitos para ser posible beneficiario de la ayuda, así como la necesidad de que presenten la siguiente documentación:

- Contrato vigente, nuevo contrato o propuesta de contrato de alquiler de vivienda, y en el que conste el importe de la renta mensual de alquiler, que no podrá ser superior a 900 euros.

- Declaración responsable del interesado sobre si ella, o cualquier miembro de su unidad de convivencia, han solicitado y/o percibido otros tipos de ayudas o subvenciones de análoga naturaleza a la citada prestación económica que concede este Instituto, y en el supuesto de que se haya solicitado y/o recibido subvención de análoga naturaleza, la persona solicitante deberá indicar en dicha declaración: Entidad concedente, concepto, cuantía y año. La prestación económica de este Instituto 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.
 - Declaración responsable del interesado, sobre que no se halla incurso en ninguna de las circunstancias previstas en el párrafo 2 del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, salvo en lo relativo a hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o frente a la Seguridad Social (circunstancias contenidas en la letra e) de dicho párrafo del expresado precepto), dado que, el solicitante puede quedar exonerado, mediante resolución motivada, de acreditar, previamente a la percepción de la expresada ayuda (subvención), estar al corriente en las obligaciones aludidas en dicha letra e).
 - Compromiso, firmado por el beneficiario, de que, en el supuesto de que este Instituto le conceda la ayuda solicitada, dicho beneficiario justificará haber destinado la misma a la finalidad para la que le fue concedida.
- 4.º Previa a la concesión de esta prestación, este Instituto realizará las siguientes actuaciones:
- Comprobación de que las familias están valoradas en situación de exclusión social y con necesidad urgente de vivienda.
 - Comprobará que el interesado cumple con los requisitos establecidos en estas bases.
 - Comunicará, al Área de Derechos Sociales, la persona que está propuesta como beneficiaria con la finalidad que dicho área informe si ha solicitado o es perceptora de una prestación económica de análoga naturaleza.
 - Solicitará informe de técnico cualificado que acredite la idoneidad de habitabilidad de la vivienda y su ajuste al mercado de la renta de alquiler del contrato.

5.º El órgano competente para resolver la concesión de ayudas a familias, en riesgo de exclusión social será el Presidente del IMV en base a lo establecido en las bases de ejecución del presupuesto del 2020 de esta Corporación o persona en quien delegue. El cual resolverá a propuesta de informe que analice que el solicitante y su unidad familiar o de convivencia reúne todos los requisitos establecidos en estas bases para ser beneficiario.

6.º Dicha resolución será notificada al interesado, de conformidad con lo preceptuado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (LPAC), y disposiciones concordantes.

7.º Al menos cada año, se revisará por parte del personal técnico competente, la situación de las familias o unidad de convivencia beneficiarias de las ayudas, sobre si se mantienen la situación de exclusión social, así como el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Séptima. *Pago de la ayuda*

Las rentas de alquiler serán abonadas anualmente por el Instituto y por el arrendatario en las proporciones antes señaladas y, por tanto, la persona beneficiaria y su unidad familiar o de convivencia arrendatarias tendrán la obligación de abonar mensualmente la parte de renta que no cubra la ayuda pública.

El pago de la ayuda se efectuará al beneficiario a través del arrendador y este Instituto abonará las ayudas mediante transferencia directamente al propietario (arrendador) de la forma señalada.

Para abonar los segundos y posteriores pagos de la ayuda correspondiente tendrán que cumplirse las siguientes condiciones:

- Que los beneficiarios (arrendatarios) justifiquen que han pagado al arrendador las cantidades de renta que les correspondiere del ejercicio inmediato anterior.
- En cada anualidad, mediante lo acordado en el plan de intervención social se comprobará que los miembros de la unidad de convivencia, que lo firmaron, hayan realizado actuaciones de búsqueda activa de empleo, mediante determinadas actuaciones tales como:
 1. La realización de currículum.
 2. Asistir a determinados cursos de formación, acordados en base a sus características formativas y laborales que posibiliten el fomento de la inserción socio laboral como medida prioritaria de la intervención social.
 3. A renovar su tarjeta de demanda de empleo.
 4. A cualquier otra iniciativa socio laboral que pueda mejorar su empleabilidad prescrita en el plan de intervención social.

Octava. *Obligaciones y responsabilidades de beneficiarios*

1. Las personas perceptoras de dicha prestación (subvención), vendrán obligados, cuando les sea requerido, a justificar documentalmente la aplicación de los fondos en el plazo máximo de tres meses, a partir de la fecha de cobro de la prestación (subvención), debiendo presentar para ello originales y copias, para su cotejo de los recibos de pago del alquiler.

2. Comunicar ante este Instituto, otras ayudas o subvenciones recibidas para el mismo fin, de otras administraciones o entes privados, además lo anterior, deberán presentar anualmente una declaración responsable informando del total de ayudas públicas que obtienen y su importe.

3. Las personas solicitantes que sean perceptores de la prestación económica, para el alquiler de vivienda, se comprometen a aceptar la realización de un seguimiento por parte de este Instituto, para comprobar la correcta aplicación de la prestación económica a la finalidad prevista en su concesión, y que, con el expresado fin, dicho Instituto pueda realizar las inspecciones y comprobaciones que considere necesarias.

4. Las causas de reintegro, por el beneficiario, de las cantidades percibidas, así como el procedimiento para llevar a cabo dicho reintegro, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y demás normativa de aplicación.

5. Los beneficiarios de la prestación quedarán sometidos, asimismo, a las responsabilidades y régimen sancionador recogido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre (LPAC).

6. Para abonar la ayuda correspondiente a cada año, los beneficiarios (arrendatarios) deberán haber pagado al arrendador las cantidades de renta que les correspondiere del ejercicio inmediato anterior.

7. Respecto de la obligatoriedad y compromiso de la familia, para renovar la anualidad deberán demostrar fehacientemente que:

1. El beneficiario y resto de miembros en edad activa deben estar inscrito en el registro de demandantes de empleo.
2. Asistir a las sesiones de seguimiento del plan de intervención social, al menos dos en el periodo de ejecución del mismo.
3. Mantener la tarjeta de demandante de empleo activa durante el periodo de ejecución de plan de intervención.
4. Haber realizado, al menos, una formación reglada específica a su perfil formativo y profesional, por algunas de las entidades de inserción laboral establecidas por la Junta de Andalucía, presentado la acreditación de dicha asistencia.



5. Cumplimiento de los itinerarios de inserción laboral, propuestos en el plan de intervención social durante su periodo de ejecución, que establecerá, al menos, la demanda de empleo activa, la realización del currículum, y la formación reglada específica acordada con cada miembro de la unidad familiar.
6. El incumplimiento de las obligaciones será revisable anualmente para el posible reajuste de la prestación económica.

8. Las familias o unidades de convivencia que resulten beneficiarias de estas prestaciones suscribirán con este Instituto Municipal de la Vivienda, 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 la búsqueda activa de empleo, y a demostrar el cumplimiento de los requisitos exigidos en las bases y el seguimiento y cumplimiento del plan de intervención social.

Novena. Régimen jurídico

El régimen jurídico aplicable para la tramitación y concesión de estas ayudas será el previsto en las presentes bases reguladoras, en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; el RD 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones; las bases de ejecución del presupuesto de este Instituto, para el ejercicio presupuestario correspondiente, y demás normativa de aplicación.

Décima. Compatibilidad

Esta prestación económica será compatible con las concedidas por la comunidad autónoma y por los Servicios Sociales Comunitarios del Ayuntamiento y otras ayudas públicas, conforme al régimen de compatibilidad establecido en las bases que las regulen, sin que en ningún caso la suma de todas ellas puedan superar el 100 % de la renta de alquiler objeto de subvención.

Undécima. Repercusión fiscal

Las prestaciones concedidas estarán exentas de tributación por IRPF de acuerdo a lo dispuesto por la nueva redacción dada al artículo 7 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio por el Real Decreto-Ley 9/2015, de 10 de julio, de medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras medidas de carácter económico. Para ello, las personas beneficiarias de estas prestaciones, deberán presentar anualmente una declaración responsable informando del total de ayudas públicas que obtiene y de que dicho total importe anual no supera en 1,5 veces el IPREM.

Según dispone el artículo 4 del Real Decreto-Ley 9/2015, de 10 de julio, de medidas urgentes para reducir la carga tributaria soportada por los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras medidas de carácter económico, estas prestaciones serán inembargables de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 607 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a los embargos ordenados en el ámbito de procedimientos judiciales y administrativos.

Duodécima. Periodo de vigencia

Este plan de ayudas entrará en vigor al día siguiente de la publicación de estas bases en el *Boletín Oficial de la Provincia* y finalizará cuando no exista dotación económica en los presupuestos del Instituto Municipal de la Vivienda y en todo caso el 31 diciembre de 2021, salvo que el órgano competente acuerde la prórroga del mismo o, en caso de ser necesario, podrá ampliar la dotación presupuestaria”.

Málaga, 20 de marzo de 2020.

El Director Gerente del IMV, firmado: José María López Cerezo.

2016/2020