

Bases reguladoras para la concesión de ayudas para la adquisición de Primera Vivienda Protegida en Régimen Especial, General y de precio limitado en venta en La Rinconada.

Artículo 1. Objeto de la convocatoria.

Las presentes Bases tienen por objeto regular en régimen de concurrencia no competitiva, las ayudas que el Ayuntamiento de La Rinconada pone en marcha para facilitar la adquisición de viviendas Protegidas en Régimen Especial, General y de precio limitado en venta, de nueva construcción localizadas en suelo de naturaleza pública en el municipio de La Rinconada.

Es notorio que la mayor barrera con que se encuentra la ciudadanía, especialmente los jóvenes, para acceder a una vivienda en compra es el hacer frente al abono de las cantidades en concepto de entrada o pagos previos a la firma de la escritura de compra-venta.

Estas cantidades previas, en el caso de financiación mediante préstamo hipotecario, alcanzan de media el 20% del precio de compra, a lo que hay que sumar el total del IVA que grava la operación. Por ello, el objetivo de las subvenciones que se regulan con estas Bases es ayudar a los compradores/as de viviendas protegidas de nueva promoción en La Rinconada a sufragar los pagos que deben realizar antes de la firma de la escritura.

Con ello se busca intervenir en el mercado de la vivienda de La Rinconada, facilitando el acceso a las mismas a compradores/as que, si bien pueden hacer frente al abono de las mensualidades derivadas del préstamo hipotecario que suscriban, pueden encontrarse con dificultad para hacer frente al pago de las cantidades no financiadas por este medio. Al mismo tiempo, pretendemos fijar la población, preferentemente joven, en La Rinconada, ofreciendo ayudas para que encuentren soluciones habitacionales que les permitan plantear su proyecto de vida en nuestro Municipio.

Artículo 2. Posibles beneficiarios y beneficiarias de estas ayudas.

Podrán ser beneficiarios/as de estas ayudas las personas físicas, mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- a) Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo y Suiza. En el caso de los extranjeros no comunitarios, deberán tener residencia legal en España.

b) Estar inscrito en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda protegida de La Rinconada.

c) Haber suscrito un contrato de señalamiento, arras, o de compraventa público o privado, para la adquisición de una vivienda protegida en Régimen Especial, General o de precio limitado, de nueva construcción, localizada en el municipio de La Rinconada, de acuerdo a los requisitos recogidos en las presentes Bases.

d) Que la vivienda se adquiera con el objetivo de constituir en ella la residencia habitual y permanente del beneficiario o beneficiaria.

e) Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como encontrarse al corriente en el pago de obligaciones por reintegro de subvenciones públicas.

f) No encontrarse incurso/a en ninguna de las circunstancias que determina el artículo 13 apartados 2 y 3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

g) Que el precio de adquisición de la vivienda, incluyendo anejos como garaje y/o trastero, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea inferior a 90.000 euros.

A estos efectos se entenderá por “**vivienda protegida**” aquella que, en el momento de la convocatoria de estas ayudas, cuente al menos la calificación provisional como Vivienda Protegida de Régimen Especial o General o de precio limitado de acuerdo con el Plan Vive de Andalucía de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana 2020-2030. En todo caso, para el abono de la ayuda esta calificación deberá ser definitiva en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compra-venta.

Se entenderá por “**vivienda de nueva construcción**” aquella cuya licencia de obras se haya obtenido o se vaya a obtener a partir del 1 de febrero de 2021.

Artículo 3. Gastos y conceptos subvencionables.

Se considerarán gastos subvencionables, a los efectos previstos en las presentes Bases, aquellos que de manera indubitada correspondan a la adquisición de una vivienda protegida de los regímenes Especial, General o de precio limitado, por parte de personas beneficiarias que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2.

En general los gastos subvencionables deberán corresponder a los pagos a realizar previamente a la escritura de compraventa y en su caso de hipoteca, de acuerdo al objetivo

perseguido expuesto en el artículo 1 de estas Bases.

Los tributos serán considerados subvencionables cuando el beneficiario de la subvención los abone efectivamente. En ningún caso, se considerará gasto subvencionable el IVA cuando sea susceptible de compensación o recuperación, ni los impuestos personales sobre la renta.

Artículo 4. Financiación.

El importe de la convocatoria asciende a 420.000,00 €, y se imputará con cargo a las partidas 0410-15110-78009 y 0410-15110-78010, del presupuesto de la Corporación para 2023. El importe de la convocatoria, podrá aumentar según la disponibilidad presupuestaria.

Artículo 5. Cuantía de las ayudas.

La cuantía de la ayuda establecida para la ayuda a la adquisición de vivienda Protegida calificadas en Régimen Especial, General o de precio limitado en venta y los anejos vinculados a la misma reguladas en estas Bases, consistirá en una subvención directa a tanto alzado de 6.000,00 euros por vivienda.

El número de beneficiaos-a quedará condicionado al importe máximo de la consignación presupuestaria.

En el supuesto de adquisición de la propiedad de una misma vivienda por más de un comprador, el importe de la ayuda a efectos fiscales se atribuirá a cada uno de los compradores en el mismo porcentaje en el que participen en la adquisición, si bien la justificación, así como las consecuencias del incumplimiento de las condiciones se realizará como una sola unidad.

Artículo 6. Presentación de solicitudes

Los/as interesados/as deberán cumplimentar la solicitud de ayuda en los modelos oficiales contenidos como ANEXO I en las presentes bases reguladoras o en la sede electrónica del Ayuntamiento de La Rinconada, a través de la web municipal www.larinconada.es.

Las solicitudes deberán presentarse en el Registro Municipal, sito en Plaza de España nº 6 de La Rinconada o por los medios previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/15, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Artículo 7. Plazo de presentación de solicitudes.

La presente convocatoria será objeto de publicidad en la Base de Datos Nacional de Subvenciones tal y como determina el artículo 20 de la LGS. El plazo de presentación de solicitudes será de **10 días hábiles** contados a partir del día siguiente de la publicación del extracto de la convocatoria en el «Boletín Oficial» de la Provincia de Sevilla.

Estas bases también serán publicadas en la web municipal (www.larinconada.es) y en el portal de transparencia (www.transparencia.larinconada.es).

Sólo se admitirán a trámite las solicitudes presentadas en tiempo y forma.

Si la solicitud y la documentación aportadas no reúnen los requisitos exigidos o no se acompaña la necesaria, se requerirá al solicitante para que, previa notificación a la dirección electrónica dispuesta en la solicitud, y en el plazo de diez días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite, previa resolución dictada en dichos términos, conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 39/15.

Artículo 8. Documentación preceptiva de carácter general.

Junto a la solicitud de subvención (ANEXO I) debidamente firmada se adjuntará la siguiente documentación:

- ANEXO II, declaración responsable de no incurrir en las prohibiciones establecidas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre) debidamente firmado.
- Fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad (DNI) o Tarjeta de Identificación de Extranjeros (TIE).
- Fotocopia compulsada del libro de familia o certificación de unión de hecho, en el caso de unidad familiar o de convivencia.
- Certificado de inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas de La Rinconada.
- Copia del contrato de compraventa, contrato de arras u otro análogo, de la vivienda protegida a adquirir en la que se recoja de forma clara y específica la descripción de la vivienda, su ubicación, el precio total de la misma, los impuestos aplicables, la forma y plazos para hacer efectivo en precio, así como los datos del vendedor de la misma.
- Documentación acreditativa de la calificación provisional o definitiva

de la vivienda como protegida.

La solicitud de la ayuda recogerá de forma expresa la autorización de los interesados para que El Ayuntamiento de La Rinconada pueda proceder al tratamiento de los datos de carácter personal, en la medida que resulte necesario para la gestión de las ayudas, todo ello de conformidad con lo previsto en la legislación vigente sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 9. Fase de Instrucción

Finalizado el plazo de presentación o en su caso, de subsanación de la documentación presentada por las entidades asociativas, las subvenciones serán analizadas por una Comisión Técnica, presidida por el Sr Concejal Delegado del Área de Ordenación del Territorio, y formada por dos funcionarios municipales.

Será competente para la instrucción del procedimiento el Sr. Concejal Delegado del Área de Ordenación del Territorio, previa valoración de la Comisión Técnica.

El órgano instructor realizará de oficio, cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos, en virtud de los cuales debe formularse la propuesta de resolución

La fase instructora comprende las siguientes funciones:

1. Petición de cuantos informes estime necesarios para resolver o que sean exigidos por las normas que regulan la subvención.
2. Evaluación de las solicitudes o peticiones efectuadas, conforme a los criterios, formas y prioridades de valoración establecidos en la presente convocatoria.

Con objeto de facilitar la mejor evaluación de las solicitudes, el órgano instructor podrá requerir a los solicitantes cuanta información y documentación estime necesaria, con carácter previo a la emisión de su Informe. Si el requerimiento no fuese atendido en tiempo y forma por la entidad solicitante, se considerará desistida en su solicitud de subvención, haciendo constar tal circunstancia en la resolución de concesión.

Artículo 10. Fase de Resolución.

Una vez evaluadas las solicitudes, en función de las mismas y de la dotación presupuestaria, la Comisión Técnica emitirá informe en el que se concrete el resultado de la evaluación efectuada, y que, además, expresará la relación de solicitantes para los que se propone la

concesión de subvención, así como su cuantía.

Con posterioridad, el órgano instructor a la vista del expediente y del informe antes mencionado, formulará Propuesta de Resolución Provisional que será notificada a los solicitantes mediante publicación en la página web municipal (www.larinconada.es), para que, en el plazo de **diez días hábiles** contados a partir del día siguiente a la publicación, renuncien o acepten la subvención y formulen, en su caso, las alegaciones que estimen oportunas.

Una vez transcurrido el plazo anterior, el órgano instructor, formulará propuesta de resolución definitiva.

Esta Resolución contendrá, la indicación de la persona o personas beneficiarias, la identificación de la vivienda objeto de la ayuda, el precio e impuestos aplicables, los datos del vendedor, las obligaciones contraídas, la forma de justificación, la cuantía de la ayuda concedida y el plazo de justificación, todo ello sin perjuicio de las demás especificaciones establecidas en los artículos 21 y 88 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Dicha Resolución pondrá fin a la vía administrativa y contra la misma se podrá interponer con carácter potestativo recurso de Reposición ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes, o interponer directamente recurso contencioso administrativo, en el plazo de dos meses, contados ambos desde el día siguiente al de su notificación.

Artículo 11. Obligaciones de los/as beneficiarios/as.

Sin perjuicio de las obligaciones previstas con carácter general en el artículo 14 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre General de Subvenciones, así como en su Reglamento de Desarrollo, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de Julio, en virtud de su condición de beneficiarios y beneficiarias de ayudas públicas reguladas en las presentes Bases quedan sujetos a las siguientes obligaciones específicas:

- a) Cumplir la finalidad de la ayuda y realizar la actividad subvencionada, en los términos y condiciones establecidos en la resolución de concesión que se le entregue a los/las beneficiario/as.
- b) Justificar, en tiempo y forma, ante el Ayuntamiento de La Rinconada o entidad en quien delegue, el cumplimiento de los requisitos y condiciones que determinan la concesión de la subvención, así como la efectiva aplicación de los fondos a la finalidad para la que fueron aprobados.

- c) Someterse a las actuaciones de comprobación de cumplimiento que lleve a cabo el Ayuntamiento de La Rinconada, o entidad en quien delegue este cometido, así como a cualesquiera otras actividades de verificación y control financiero que puedan realizar los órganos competentes, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.
- d) Acreditar, antes de dictarse la propuesta de resolución de concesión, que se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, en materia de reintegro de subvenciones y frente a la Seguridad Social.
- e) Comunicar de inmediato al Ayuntamiento de La Rinconada durante un plazo de 12 años cualquier modificación de las condiciones que motivaron la concesión de la subvención para que éste determine o no la pérdida sobrevenida del derecho a la misma. Esta obligación deberá observarse incluso durante la tramitación de la ayuda. La no comunicación de estas modificaciones será causa suficiente para el inicio de resolución de denegación o de un expediente de reintegro de las cantidades que pudieran haberse cobrado indebidamente.
- f) Comunicar al Ayuntamiento de La Rinconada la obtención de cualesquiera otras ayudas públicas para la misma finalidad, procedentes de cualquier entidad pública o privada, nacional o internacional, en el plazo máximo de diez días a contar desde el siguiente al que le sea notificada la concesión de estas, así como cualquier alteración de las condiciones tenidas en cuenta para la concesión de la ayuda regulada en estas Bases.
- g) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos durante al menos cuatro años, a contar desde el momento en que venció el plazo para presentar la justificación de la ayuda.
- h) Suministrar toda la información necesaria para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como en su Reglamento de Desarrollo, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de Julio y en la Ley 1/2014, de 24 de Junio, de Transparencia Pública de Andalucía, así como de todas las condiciones recogidas en las presentes Bases.
- i) Establecer en la vivienda adquirida objeto de subvención la residencia habitual y permanente del/la comprador/a en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la firma de la escritura pública de compra-venta.
- j) Empadronarse en la vivienda en un plazo máximo de tres meses desde la fecha de

de la firma de la escritura pública de compra-venta.

Artículo 12. Condiciones especiales. Amortización de la ayuda concedida.

Tal como se expresa en el artículo 1 de estas Bases, el objeto de la ayuda que con ellas se regula es el de facilitar a los/las beneficiarios/as el acceso a la vivienda en la que pretenden establecer su residencia habitual y permanente. Para ello, el Ayuntamiento de La Rinconada va a movilizar recursos financieros públicos que hacen especialmente necesario establecer medidas para evitar cualquier interés especulativo.

Con este fin, se establece a los efectos de estas subvenciones, el mismo plazo de protección que contempla el Plan Vive de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 como norma general de duración de la protección de las viviendas calificadas en alguno de los regímenes de protección que en él se recogen. Así, en caso de enajenación de la vivienda durante este plazo, la ayuda concedida deberá ser reintegrada en su totalidad al Ayuntamiento de La Rinconada.

Igualmente, si por regulación posterior se reduce el plazo de protección o se establecen procedimientos para poder descalificar las viviendas antes del plazo establecido actualmente y el/la beneficiario/a se acoge a ellas, la subvención otorgada por el Ayuntamiento de La Rinconada deberá ser reembolsada en su totalidad

El incumplimiento de esta condición podrá dar como resultado las responsabilidades legales y administrativas que dimanen del hecho, así como las reclamaciones tanto del total de la subvención como de los intereses que correspondan.

Excepcionalmente, en caso de separación o divorcio del matrimonio o pareja de hecho beneficiarios de la ayuda, no existirá la obligación de devolver la ayuda cuando la vivienda tras la separación o divorcio se adjudique a uno de los cónyuges y constituya la residencia habitual y permanente de la unidad familiar.

Queda estrictamente prohibido el arriendo o subarriendo de la vivienda cuya adquisición es objeto de esta ayuda, de manera que, si se produce este hecho, independientemente de los efectos y responsabilidades que puedan dimanar de él, la ayuda deberá ser devuelta íntegramente, aunque cese el arriendo o subarriendo.

Igualmente, en caso de dedicar la vivienda a usos no autorizados, o alterar el régimen de uso de esta, establecido en el documento de calificación definitiva, así como el no destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente por un plazo superior a tres meses, fuera de los casos establecidos en las normas de aplicación, será causa de reintegro de la ayuda.

Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerse en aplicación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas en materia de Vivienda Protegida y Suelo, dictada por la Junta de Andalucía.

Artículo 13. Compatibilidad de la ayuda.

Las ayudas reguladas en las presentes Bases serán compatibles con cualquier otra ayuda para el mismo o similar objeto que otorgue cualquier otra persona o institución pública o privada, siempre que el importe total de las ayudas recibidas no supere el coste total del precio de compra y siempre que la regulación de las otras ayudas, ya sean de ámbito nacional o europeo, lo admita.

Artículo 14. Abono y justificación.

Dada la naturaleza y los objetivos que se persiguen con la subvención y según lo establecido en el artículo 34.4 de la Ley 38/2003 General de Subvenciones, se podrá realizar el abono anticipado de las cantidades concedidas. Ello supondrá la entrega de fondos con carácter previo a la justificación, como financiación necesaria para poder llevar a cabo las actuaciones inherentes a la subvención y los objetivos perseguidos con ella.

A tal efecto, la ayuda o subvención de 6.000 euros será abonada directamente por el Ayuntamiento de La Rinconada a la parte vendedora de la vivienda, formando parte este abono de los pagos previos al otorgamiento de la escritura pública de compra-venta.

Para ello, el beneficiario o la beneficiaria, previo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, presentará en el Ayuntamiento de La Rinconada una Solicitud de Abono de la subvención concedida de acuerdo al modelo normalizado que se le facilite. En esta solicitud, se hará mención expresa a que el pago de la misma se realizará por parte del Ayuntamiento directamente al vendedor de la vivienda. Así mismo, se acompañará de certificados de estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y frente a la Seguridad Social o autorización para recabar dichos datos y certificado de no ser deudor por reintegro de subvenciones.

El plazo para imputar los gastos subvencionables se establecerá en la correspondiente convocatoria de la ayuda.

Para la justificación, en el plazo máximo de un mes desde el otorgamiento de la escritura de compra-venta, se deberá presentar al órgano gestor la cuenta justificativa de la totalidad de la ayuda que comprenderá la siguiente documentación:

- Relación suscrita por el/la beneficiario/a, expresiva de la totalidad de los gastos e inversiones realizadas financiados con la subvención, debidamente desglosados y detallados.
- Certificado de tasador independiente debidamente acreditado e inscrito en el correspondiente registro oficial.
- Copia de la escritura pública de compraventa de la vivienda protegida adquirida, en la que deberá hacerse constar expresamente:
 - El periodo de protección a que está sometida la vivienda.
 - La obligación de devolver la ayuda concedida íntegramente en caso de venta de la misma antes de finalizado este periodo.
 - La obligación de destinar la vivienda a residencia habitual y permanente del beneficiario/a de la ayuda.

En el plazo máximo de un año desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la vivienda el/la beneficiario/a deberá presentar recibos de suministros de energía eléctrica y agua a su nombre de la vivienda adquirida.

Artículo 15. Inspección y control.

Los/as beneficiarios/as de las ayudas, estarán obligados a facilitar las comprobaciones encaminadas a garantizar la correcta realización del procedimiento de gestión de las ayudas. Asimismo, estarán sometidos a las actuaciones de comprobación del gasto realizado y de la ejecución del procedimiento que hayan de efectuarse por la Administración, bien directamente o través de una entidad externa especializada, así como al control financiero de la Intervención del Ayuntamiento de La Rinconada.

A tales efectos deberán disponer de las facturas y demás justificantes de gasto de valor probatorio equivalente y los correspondientes justificantes de pago durante un plazo de cuatro años. Dicho conjunto de documentos constituye el soporte justificativo de la subvención concedida y garantiza su adecuado reflejo.

Artículo 16. Incumplimiento y reintegro de subvenciones.

El reintegro de subvenciones y los criterios de graduación de posibles incumplimientos se regirán por el título VII de las base de ejecución "Régimen jurídico de subvenciones" del presupuesto en vigor.

Artículo 17. Publicidad de las subvenciones.

Estas bases serán publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, así como en la página web municipal y en el portal de transparencia (www.transparencia.larinconada.es)

A efectos de publicidad de las subvenciones, se remitirá a la Base de Datos Nacional de Subvenciones información sobre las resoluciones de concesión recaídas.

Artículo 18. Régimen Jurídico.

La convocatoria de estas subvenciones se regirá por lo previsto en las presentes bases reguladoras, el Título VII de las bases de ejecución “Régimen jurídico de subvenciones” del presupuesto del Ayuntamiento de La Rinconada, así como por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y su Reglamento de desarrollo, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, en cuanto le sea de aplicación.

En La Rinconada

D. Francisco Manuel Díez Pineda

Delegado del Área de Ordenación del Territorio

(Fecha y firma digital al margen)