

CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS Y ADEFO CINCO VILLAS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA PARA LA CAPTACIÓN Y LA DINAMIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA

En Ejea de los Caballeros, a fecha de firma electrónica.

REUNIDOS

De una parte, Doña TERESA LADRERO PARRAL, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

De otra, Doña TERESA PUEYO CANALES, Presidenta de la Junta Directiva de ADEFO Cinco Villas, con C.I.F. G-50855642.

Intervienen en nombre y representación de las respectivas entidades y con las facultades que sus cargos les confieren, reconociéndose las partes recíprocamente capacidad y legitimación para otorgar y firmar la presente Aportación y a tal efecto,

MANIFIESTAN

Entre las competencias Municipales, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.2 d) de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, se encuentra: “la promoción y gestión de viviendas”.

El Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros aprobó en junio de 2022 el Plan de Acción para la Agenda Urbana de Ejea de los Caballeros que determinó las directrices y los proyectos estratégicos para la transformación del municipio en los próximos años dentro del marco de los valores y objetivos de la Agenda Urbana Española y de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU.

Uno de los proyectos estratégicos se correspondía con la elaboración de un Plan de Vivienda en el municipio de Ejea de los Caballeros, que se integraría de actuaciones para garantizar el acceso a la vivienda y para fomentar la cohesión social y la equidad. Entre estas actuaciones, destaca un programa para la captación y la dinamización de vivienda vacía en Ejea de los Caballeros y sus Pueblos.

El primer fin fundacional de ADEFO Cinco Villas es “Conseguir una mejora de la calidad de vida de los habitantes de las Cinco Villas, basada en un desarrollo sostenible e integrado, coadyuvando al aprovechamiento de los recursos ociosos o infrautilizados”

Por otro lado, la Estrategia de Desarrollo Local LEADER de las Cinco Villas para el período 2023-2027 aprobada por el Gobierno de Aragón el 2 de noviembre de 2023 tiene como primer objetivo *Activar el mercado de oferta de vivienda, especialmente de alquiler mediante las siguientes actuaciones:*

1.1 Promover y/o apoyar la realización de un plan estratégico para la activación del mercado de vivienda de las localidades interesadas.

1.2 Promover y apoyar iniciativas que reactiven el mercado inmobiliario privado y generen soluciones habitacionales, especialmente de alquiler.

1.3 Promover y apoyar iniciativas para generar soluciones habitacionales públicas, especialmente mediante el apoyo a la puesta en marcha de vivienda pública de alquiler.

A través del programa para la captación y la dinamización de vivienda vacía se pretende la recuperación de viviendas desocupadas en el municipio de Ejea de los Caballeros con la finalidad de incrementar el número de viviendas en alquiler a disposición de la ciudadanía, garantizando a las personas propietarias el cobro y la gestión integral de su vivienda y a las inquilinas un precio asequible. Para ello, el programa para la captación y la dinamización de vivienda vacía establecerá un sistema de garantías para la propietaria a cambio de fijar unos precios máximos de los alquileres.

El programa para la captación y la dinamización de vivienda vacía servirá para crear una bolsa de vivienda de alquiler en Ejea de los Caballeros y pueblos, formada por viviendas públicas propiedad del Ayuntamiento de Ejea y privadas que se cederán por parte de sus propietarias al Ayuntamiento de Ejea para la intermediación entre éstas y las arrendatarias, velando por el buen fin de la relación arrendaticia y para la gestión de su alquiler durante toda la vida del contrato. Será ADEFO Cinco Villas, o entidad subcontratada, quien realizará las gestiones precisas para la incorporación de las viviendas y la gestión de las mismas durante el tiempo que dure el convenio.

El contrato se registrará por lo establecido en el Título II de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

ADEFO Cinco Villas es una entidad con experiencia y conocimiento en la dinamización del mercado de vivienda rural en las Cinco Villas y en la intermediación entre personas propietarias e inquilinas, a través, entre otras acciones, del programa “Alquilar es repoblar” y la creación y gestión de una bolsa de vivienda en venta y alquiler en las Cinco Villas a través del programa “Pueblos vivos Aragón” y “Teletrabajar en Cinco Villas”. En la actualidad está gestionando el programa “Vive en Cinco Villas” en el marco de un convenio con la Comarca de las Cinco Villas.

Considerando que la actuación para las que se solicita subvención, según se justifica en el expediente, tienen un evidente interés público para este Municipio, tanto por las características de la Entidad con la que este Ayuntamiento suscribe el convenio que se subvenciona como por su contenido y, además,

tiene un carácter singular, no existiendo la posibilidad de someter la ayuda a concurrencia competitiva. Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 22.2 c) de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y artículo 184.3 e) del Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras.

La regulación específica de los convenios en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. El artículo 47.1 de la Ley 40/2015 establece la definición de los convenios de colaboración e indica que los mismos no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. A tales efectos, hay que señalar que las actividades objeto del convenio no suponen una prestación a cambio de precio ni coexisten intereses patrimoniales, sino que se establece una colaboración, con efectos jurídicos, para el cumplimiento de un fin común. El presente convenio de colaboración, por tanto, se encuentra excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, por lo que prevenido en su artículo 6 y quedando ajustada su naturaleza y régimen jurídico a lo previsto en el Capítulo VI de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El Pleno del Ayuntamiento, en Sesión de fecha 27 de diciembre de 2024, aprobó el Presupuesto para el año 2025, en la que se halla incluida la actuación denominada “Convenio ADEFO Cinco Villas: captación y dinamización de vivienda vacía”, cuya primera anualidad asciende a 40.000 euros, partida 15220/48002. La mencionada modificación fue publicada, con carácter inicial, en el BOP nº XX, de 13 de junio de 2024.

De conformidad con lo establecido en el artículo 174.2 a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales.

La aportación económica que se recoge en este Convenio está contemplada en el Plan Estratégico de Subvenciones del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros para el período 2024-2025, mediante modificación del mismo aprobado en Sesión de 3 de marzo de 2025.

Procede la concesión de ayuda directa, utilizando la figura de Convenio, por razones de interés público, y no el procedimiento de concurrencia competitiva ya que se hace necesaria la coordinación de acciones entre el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros y ADEFO CINCO VILLAS

Por todo ello, ambas entidades quieren concretar su línea de cooperación a través del presente Convenio, cuyo objeto es contribuir a la conservación del patrimonio arquitectónico y cuyo espíritu se expresa mediante las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto del convenio.

Este convenio tiene por objeto establecer la colaboración entre el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros y ADEFO Cinco Villas para la ejecución del programa para la captación y la dinamización de vivienda vacía en Ejea de los Caballeros y Pueblos.

SEGUNDA. Compromisos de las partes.

Para llevar a cabo el objeto del presente convenio, el **Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros** asume los siguientes compromisos:

- Poner en marcha un programa para la captación y para la dinamización de vivienda vacía en Ejea de los Caballeros sus pueblos.
- Establecer una serie de requisitos, compromisos y deberes de los agentes implicados en este programa.
- Crear una plataforma web y realizar campañas de difusión para el cumplimiento de los objetivos del programa.
- Abonar los importes derivados del estudio de mercado del precio de la vivienda de alquiler en Ejea que, con los ajustes que se determinen, servirá de base para establecer el precio de alquiler de las viviendas de la bolsa.
- Revisar las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas, en caso de que sea posible.
- Abonar a ADEFO Cinco Villas la cantidad de 98.685,16 euros en concepto de intermediación en la creación y gestión de la bolsa de vivienda, así como contratación de todos los servicios precisos para su desarrollo.
- Abonar a ADEFO Cinco Villas la diferencia entre los cobros a las personas inquilinas y los pagos a las propietarias (impagos) reflejados en las justificaciones económicas periódicas, junto con el resto de gastos imputables al programa objeto del convenio debidamente justificados.
- Subrogarse en las obligaciones de ADEFO Cinco Villas frente a las propietarias en caso de que el programa de alquiler o el presente convenio se extinga con anterioridad a la fecha de

finalización del/los contrato/s de arrendamiento de vivienda o hasta que medie, en su caso, un nuevo convenio. Dicha subrogación operará de manera automática, sin solución de continuidad y con fecha límite hasta la finalización de los contratos de arrendamiento iniciales sin posibilidad de nueva prórroga, lo cual habrá de ser fehacientemente notificado a la inquilina en todo caso. ADEFO Cinco Villas no podrá celebrar nuevos contratos de arrendamiento, desde el momento en que haya comunicado al Ayuntamiento su intención de no continuar o prorrogar el convenio. Igualmente se subrogará en el resto de derechos y obligaciones de ADEFO derivadas de la aplicación del convenio.

- Realizar las gestiones necesarias para proceder al desahucio de las personas inquilinas que no hubieren cumplido los compromisos establecidos en el contrato de alquiler con ADEFO Cinco Villas.

Adefo Cinco Villas asume los siguientes compromisos:

- Diseñar, junto con el ayuntamiento de Ejea, el funcionamiento del programa, los procedimientos de trabajo, los documentos administrativos y cualesquiera otros requerimientos necesarios para su puesta en marcha y buen funcionamiento.
- Asesorar y proporcionar información a las propietarias cedentes de viviendas vacías para cumplimentar las solicitudes de adhesión al programa.
- Asesorar y proporcionar información a las posibles personas demandantes de viviendas vacías.
- Diseño y redacción de documentos de cesión y mandato, además de cualquier otro tipo de documento necesario.
- Formalizar contratos de mandato con propietarias de viviendas vacías y constitución de una bolsa de vivienda de alquiler en Ejea de los Caballeros y sus pueblos.
- Formalizar contratos de alquiler, en calidad de mandatarios de la persona propietaria, con demandantes de viviendas vacías incorporadas al programa.
- Suscribir y pagar pólizas de seguro de hogar de las viviendas adheridas al programa, en caso de que sea preciso durante los dos primeros años de permanencia de la vivienda en la bolsa.
- Suscribir certificados de eficiencia energética, en caso de que sea preciso, a cambio del importe equivalente en rentas de alquiler.
- Gestionar altas de suministro, en caso de que sea preciso, a cambio del importe equivalente en rentas de alquiler.
- Realizar las gestiones para el cambio de titular de los suministros de la vivienda.

- Contratar servicios profesionales para la revisión de las condiciones mínimas de estado de la vivienda, en caso de que fuera preciso.
- Realizar el cobro de las fianzas y rentas a personas inquilinas, incluidos los gastos de comunidad.
- Realizar el pago de las rentas a las propietarias cedentes de vivienda.
- Tramitar y abonar las fianzas arrendaticias, así como los recibos de la comunidad de propietarios.
- Realizar seguimiento del estado de conservación de las viviendas.
- Prestar asesoramiento en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia.
- Proporcionar al Departamento de Urbanismo, Vivienda y Desarrollo Local del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros las estadísticas actualizadas del grado de cumplimiento y evolución de la gestión del convenio.
- Realizar una justificación económica periódica al ayuntamiento de Ejea.

Para el ejercicio de algún o todos los compromisos indicados, ADEFO Cinco Villas puede ceder a terceros la gestión total o parcial de los mismos

TERCERA. Financiación.

El Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros se compromete a aportar para el cumplimiento de los fines del convenio la cantidad total de 98.685,16 euros en dos anualidades (40.000 euros, anualidad 1; 58.685,16 euros, anualidad 2) para un máximo de 5 viviendas incorporadas el primer año y, 10 el segundo. En caso de que hubiera más viviendas que solicitaran entrar al programa o se demostrara mediante las justificaciones periódicas de ADEFO que el importe es insuficiente para cubrir la diferencia entre pagos y cobros, se revisará la situación económico-financiera y se actualizará el presupuesto conforme a la necesidad del momento, acordándose de mutuo acuerdo aumentar la cifra, si las condiciones lo permiten.

Una vez suscrito el convenio, el Ayuntamiento abonará a ADEFO Cinco Villas el noventa por ciento del presupuesto anual, previa solicitud.

El importe total de la aportación municipal no podrá exceder del 80% del coste global del programa.

No se establece la petición de aval bancario de garantía, previo al abono anticipado parcial de la subvención, al tratarse de una entidad sin ánimo de lucro que va a desarrollar actuaciones de interés social.

La financiación contemplada en el presente convenio será compatible con otras ayudas de otras Administraciones o Instituciones, en cuyo caso, su otorgamiento deberá ser comunicado al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros. En ningún caso será compatible percibir para las mismas actividades suscritas en este convenio. subvenciones procedentes de este mismo Ayuntamiento.

CUARTA. Pago y justificación

El pago de la cantidad a la que se hace referencia en la cláusula TERCERA se realizará en dos plazos anuales: el 90 por ciento se abonará a la aprobación de presente Convenio y el 10 por ciento restante una vez justificados los gastos realizados. Este mecanismo operará en cada una de las anualidades.

Se realizarán justificaciones económicas con la periodicidad que se acuerde entre las partes, realizándose la justificación final con fecha límite 10 de mayo de 2027, debiéndose justificar cada año la totalidad de la anualidad correspondiente mediante la presentación de los siguientes documentos:

- Fotocopia de las facturas y documentos de pago, acreditativos de los gastos objeto del presente convenio, así como cualquier otro documento justificativo del gasto como nóminas y seguros sociales.
- Justificantes que acrediten cada uno de los pagos de dichos gastos. Estos pagos únicamente podrán ser acreditados con justificantes bancarios o, para cantidades de menos de 300 €, en las que se permite el pago en metálico (siempre y cuando la suma de todas ellas no supere los 300 € del presupuesto anual del proyecto), se podrá presentar documento firmado por el proveedor acreditando pago de la factura correspondiente como documento justificativo del mismo (recibí con nombre y apellidos, firma y documento nacional de identidad del perceptor).
- Justificante del pago mensual de la renta a la persona propietaria cedente de la vivienda.
- Justificante del pago mensual de la renta por parte de la arrendataria de la vivienda, resultando un importe restante de morosidad en caso de impago.

Deberá presentarse una relación numerada correlativamente de todos y cada uno de los documentos justificativos que se aporten, con especificación de, su fecha, proveedor, objeto facturado, importe total del documento, fecha de pago, y porcentaje imputado a la justificación de la subvención.

A la fecha de fin del convenio, en la última justificación se realizará una Memoria de actividades que se han realizado durante la vigencia del convenio y para las que ha ido destinada la cuantía. Dicha memoria deberá ir con fecha, firmada y sellada por la Presidenta de la entidad.

A la fecha de fin del convenio, en la última justificación se realizará una Memoria económica en la que se detallen efectos económicos y su forma de financiación, indicando el coste total de la actividad a

subvencionar, el importe de la subvención y aplicación presupuestaria a la que se imputa el gasto, así como, en su caso, carácter plurianual y distribución temporal del mismo.

Asimismo, deberá presentarse relación detallada de otros ingresos o subvenciones que hayan financiado la actividad con indicación del importe y su procedencia, incorporando declaración responsable en sentido negativo en caso contrario conforme a lo previsto en el artículo 33 del Reglamento General de Subvenciones.

El beneficiario queda obligado a la difusión o publicidad de la subvención prevista en el artículo 31 del Reglamento General de Subvenciones, como un elemento integrante de la cuenta justificativa en lugar de como consta reflejado en el convenio en la cláusula quinta sobre el plazo de vigencia. Logo del Ayuntamiento disponible en el enlace www.ejea.es/logo

QUINTA. Vigencia y modificación del convenio.

El presente convenio surtirá efecto desde la fecha de su firma y tendrá una duración de dos años, período este, que tendrá la consideración de prueba piloto, y que servirá al Ayuntamiento para obtener conclusiones y datos que le sirvan de estudio previo para el expediente de ejercicio de actividad o prestación de servicio público, tramitando durante este período el oportuno expediente si lo considerase necesario. Transcurrido dicho plazo operará la subrogación dispuesta en la cláusula segunda.

Una vez superado este período inicial, las partes podrán pactar un nuevo convenio dentro de los límites temporales establecidos en el art 49.h de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. En todo caso, la vigencia máxima del convenio se ceñirá a lo establecido en el artículo 49.1 h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y a la disponibilidad presupuestaria del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros para financiarlo.

No obstante, lo anterior, el convenio se revisará anualmente con el fin de analizar el funcionamiento y cumplimiento de los objetivos, así como el importe del mismo. Cualquier modificación del contenido del presente convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes, a través de la suscripción de la correspondiente adenda.

El presente convenio puede cesar anticipadamente por cualquiera de las partes mediante una comunicación previa de 6 meses.

SEXTA. Compromisos, responsabilidad y subrogación de obligaciones

Llegado el caso que el convenio suscrito y firmado entre el Ayuntamiento de Ejea y ADEFO Cinco Villas para la gestión del programa de alquiler se extinga o cese con anterioridad a la finalización del contrato/s de arrendamiento de vivienda, fuere cual fuere la causa de dicho cese, el Ayuntamiento se subrogará en la misma posición que ADEFO Cinco Villas, pasando a ser él mismo el titular de las

obligaciones con los propietarios y derechos con los inquilinos así como cualquier otro contrato, convenio, acuerdo o suscripción derivada del convenio. Dicha subrogación operará de manera automática, sin solución de continuidad y con fecha límite hasta la finalización de los contratos de arrendamiento iniciales sin posibilidad de nueva prórroga, lo cual habrá de ser fehacientemente notificado al inquilino en todo caso.

SÉPTIMA. Sanciones.

Transcurrido el plazo de justificación sin que se haya presentado ésta, el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros requerirá a ADEFO Cinco Villas para que sea presentada en un plazo improrrogable de quince días naturales.

La presentación de la justificación con posterioridad al plazo establecido en la convocatoria, siempre que no exceda del plazo concedido en el requerimiento adicional, se considerará una infracción leve de conformidad con lo establecido en el artículo 45 a) de la Ordenanza General de Subvenciones, siéndole aplicable la sanción del artículo 50.1 de dicha ordenanza.

Si ADEFO Cinco Villas no justificase la totalidad o parte de la ayuda concedida dentro del plazo establecido, perderá automáticamente el derecho a recibir la parte incumplida.

OCTAVA. Comisión de seguimiento.

1.- Para el seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del presente Convenio y de los compromisos asumidos por las entidades firmantes y para la resolución de problemas de interpretación y cumplimiento que pudieran plantearse, se constituirá una comisión mixta de seguimiento que estará compuesta por:

- Un representante del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.
- Dos representantes de ADEFO Cinco Villas.

2.- La Comisión se constituirá en el plazo de un mes a partir de la entrada en vigor del presente Convenio.

3.- La Comisión se reunirá a propuesta de cualquiera de las partes cuando así lo estimen oportuno, pudiéndose incorporarse a sus reuniones los técnicos que las partes consideren oportuno.

NOVENA. Extinción del convenio.

1.- El presente Convenio se extinguirá por el incumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución.

2.- Son causas de resolución las establecidas en el artículo 51.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

3.- En el caso de concurrir la causa de acuerdo unánime de las partes firmantes, ésta se manifestará por escrito, mediante preaviso comunicado de forma fehaciente a la otra parte con, al menos, tres meses de antelación a la fecha de la resolución propuesta.

4.- En el caso de concurrir la causa de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que se cumpla en un plazo de 30 días naturales las obligaciones o compromisos que se consideran incumplido. Este requerimiento será comunicado a la Comisión de seguimiento. Si transcurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a la parte firmante la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el Convenio.

DÉCIMA. Naturaleza del convenio y jurisdicción competente.

1.- El presente Convenio tiene naturaleza administrativa y se registrá por lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y queda sujeto a la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

2.- Cualesquiera cuestiones que se susciten en cuanto a su interpretación, aplicación, resolución y efectos, así como cuantas cuestiones litigiosas pudieran suscitarse entre ambas partes, que no puedan resolverse en la Comisión de seguimiento, serán resueltas por los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y, en prueba de conformidad con lo anteriormente expuesto, firman y sellan el presente Convenio, por duplicado, los reunidos, en el lugar y fecha indicados.

