

NORMAS PARTICULARES PARA EL ACCESO A LAS AYUDAS PARA LA EJECUCIÓN DE ARREGLOS Y MEJORAS DE VIVIENDAS PARA ALQUILER ASEQUIBLE EN LA CIUDAD DE VIC.

INFORMACIÓN DE LA CONVOCATORIA:

El acceso a una vivienda digna y adecuada es un derecho de todos los ciudadanos recogido como principio rector de la política social y económica en el artículo 47 de la constitución y el artículo 47 del estatuto de autonomía de Cataluña, que señalan los jóvenes y los colectivos más necesitados como a destinatarios preferentes de la actuación de las administraciones públicas en este campo. La situación del mercado de vivienda, la emergencia habitacional y las dificultades financieras, junto con otros aspectos sociales o la precariedad laboral, provoca serias dificultades a muchas personas residentes en el municipio de Vic.

El ayuntamiento de Vic a través de la empresa municipal IMPULSVIC, SLU, la cual tiene la encomienda de gestión en políticas de vivienda ejerce competencias en materia de políticas sociales y de vivienda en el municipio y ha iniciado diversas acciones, especialmente en unos momentos del ciclo económico en que las condiciones de alojamiento de muchos hogares empeoran y crece el riesgo de exclusión social residencial.

El cambio de ciclo económico, iniciado a finales del año 2007, ha comportado un muy fuerte incremento de la tasa de paro y una caída de los ingresos familiares. Un número creciente de viviendas adquiridas mediante crédito hipotecario están entrando en mora y, posteriormente, en ejecución hipotecaria, provocando los desahucios de muchas familias. De manera que, un número creciente de personas o familias está viviendo en viviendas realquiladas o pagando alquileres cada vez más alejados de sus ingresos decrecientes, corriendo el riesgo, también de ser desdonados por una causa de dificultades de pago.

Que las demandas de atención que recibe el ayuntamiento han incrementado de forma notable precisamente por causa de estos tipos de problemáticas, cosa que ha hecho plantear la conveniencia de abrir un intervalo de familias a atender, des de las que, con ingresos muy bajos, se encuentran en la más estricta exclusión social –que han estado hasta hoy las situaciones clásicas en las que nos centrábamos, hasta a situaciones de viviendas con ingresos medianos, con riesgo de exclusión social si llegan a perder su vivienda. La primera parte podría venir cubierta con la mesa de emergencia, mientras que la segunda nos precisa más pisos de particulares para que los pongan en alquiler. Por eso queremos potenciar la bolsa de viviendas.

Tal y como se ha comentado Impulsvic SLU gestiona ya varias viviendas, sean de HPO o de particulares a través de la bolsa de mediación, pero tiene interés en ampliar y consolidar un parque más amplio de viviendas de alquiler social para poder dar respuesta a jóvenes

que se quieren emancipar, a las familias en situación de especial emergencia y con necesidades de acompañamiento social.

Recientemente se ha elaborado un estudio donde consta que Vic dispone de 2.017 pisos vacíos, un millar de los cuales se encuentra en el centro histórico y el objetivo de esta convocatoria sería buscar y obtener viviendas de alquiler a precios muy bajos para poder destinar-los a personas o familias en situación de dificultad grave de acceso a una vivienda o en riesgo de exclusión residencial.

La Ley 18/2007, de 28 de diciembre de derecho a la vivienda determina en su art. 4 de su articulado que “el conjunto de actividades vinculadas a la provisión de viviendas destinadas a políticas sociales se configura como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada para todos los ciudadanos”.

Con tal de seleccionar las viviendas objeto de los citados arreglos o reformas es necesaria la aprobación de unas normas particulares así como las condiciones de acceso de las personas beneficiarias a las viviendas. La gestión de las ayudas la llevara a cabo la Oficina Local de vivienda del Ayuntamiento de Vic.

Una vez estén las viviendas arregladas estas serán incorporadas a la bolsa de mediación con tal que se puedan destinar a alquiler social.

1. MARCO NORMATIVO Y LEGISLACIÓN APLICABLE

Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y 40/2015 de un 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público.

Ley 26/2010, de 3 de agosto, de régimen jurídico y de procedimiento de las administraciones públicas de Cataluña.

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

Ley 38/03, de 17 de noviembre, general de subvenciones. La subvención será otorgada por el Ayuntamiento de Vic previo informe de Impulsvic SLU.

2. PROCESO DE ADJUDICACIÓN

Información y presentación de solicitudes

Para seleccionar las viviendas objeto de arreglo o reforma para cumplir los mínimos de habitabilidad, se debe acreditar el cumplimiento de los requisitos que se especifiquen en el punto 3 de estas normas particulares.

El plazo de presentación de solicitudes es des del día **23 de abril de 2019** hasta el día **28 de junio de 2019, ambos incluidos**. Los solicitantes deberán aportar la documentación específica al punto 5º de estas normas particulares y a las hojas informativas de la convocatoria y así acreditar el cumplimiento del requisito de acceso aprobados por estas normas particulares.

Las solicitudes, se deben entregar en la Oficina Local de Vivienda de Vic/Impulsvic S.L.U. (plaza de Santa Eulalia, nº 1, Vic)

Horario: Todos los días de lunes a viernes laborables de 10.00h a 14.00h y tardes a convenir.

En la adjudicación de las ayudas NO se tendrá en cuenta la orden de presentación de las solicitudes. El criterio de adjudicación se establece sobre las rentas más bajas hasta agotar la dotación presupuestaria de la partida del año en curso.

Listas provisionales de admitidos y excluidos

Transcurrido el plazo de presentación de solicitudes, la oficina local de vivienda/impulsvic las valorara de acuerdo con la documentación aportada y en base a los requisitos de acceso previstos en el punto 3. Cuando estén elaboradas, las listas provisionales de admitidos y excluidos se harán públicas en el tablero de anuncios y en la página web del ayuntamiento de Vic.

El plazo de exposición de las listas será de 10 días hábiles, durante los cuales se podrán presentar reclamaciones, acompañadas de la documentación correspondiente. En ningún caso se admitirán cambios en la solicitud ni en la lista de inclusión.

Durante este plazo también se deberá de presentar la documentación que falte a la solicitud inicial, con los efectos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Aprobación de las listas definitivas de admitidos y excluidos

Finalizado el periodo de reclamación se valoraran todas las reclamaciones presentadas en tiempo y forma, y se dictara resolución por parte del órgano competente del ayuntamiento de Vic, a propuesta de la oficina local de vivienda, que aprobará la lista definitiva de admitidos y excluidos.

Esta lista se hará pública en el tablero de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Vic.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre esta publicación substituye la notificación individual.

Contra la resolución que aprueba la lista definitiva de admitidos y excluidos se podrá presentar recurso potestativo de reposición, delante el Ayuntamiento de Vic en el plazo de un mes a contar des del día después a la publicación de esta resolución de acuerdo con lo que dispone el artículo 121 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre.

3. REQUISITOS DE ACCESO

Cualquier propietario de un piso que se encuentre dentro del centro histórico, susceptible de ser alquilado a través de la bolsa de mediación y que actualmente este desocupado con tal de poder proceder a las obras que se estimen oportunas.

- El solicitante debe estar al corriente de sus obligaciones fiscales con el Ayuntamiento, no tener abiertos expedientes de disciplina urbanística y este al corriente de pago con hacienda y la seguridad social.
- La técnica de vivienda, visitara el piso y determinara los mínimos con tal que la vivienda pueda ser susceptible de entrar en bolsa, entonces, el propietario que esté interesado deberá aportar un proyecto de las obras que quiere hacer en la vivienda y el coste de las mismas, en el plazo de 15 días naturales des de la visita por parte de la técnica, siempre y cuando estén dentro del plazo de presentación de las solicitudes.
- Cedula de habitabilidad y certificado de eficiencia energética, si tiene y en caso contrario, el proyecto de las obras deberá prever la obtención de los certificados correspondientes para ser susceptible de alquiler a través de la bolsa de mediación.
- Que la edad de construcción de las viviendas sea superior a los 25 años.
- Que el tipo de arreglo / reforma tenga la finalidad que el piso sea susceptible de habitabilidad. A título enunciativo pero no limitativo detallamos los siguientes:
 - Reparación de grietas surgidas en tabiques y reconstrucciones de estas.
 - Arreglar y/o cambiar aquellas baldosas que se hayan roto o hayan caído.
 - Reparaciones de pavimentos y zócalos que estén en mal estado.
 - Reparación de posibles peldaños rotos o agrietados para una mejor accesibilidad.
 - Repaso general de la carpintería incluyendo los muebles de la cocina y otros aposentos de la vivienda.
 - Repaso general de los cierre exteriores y persianas para un mejor ahorro de energía.
 - Legalizar la instalación eléctrica cumpliendo el Reglamento de Baja Tensión vigente a día de hoy.

- Reparación de enchufes, interruptores, conmutadores... que se hayan roto o estén en mal estado.
- Instalación de gas.
- Instalación de agua caliente sanitaria en estas viviendas que no tengan o que no tienen la instalación adecuada.
- Cambios de grifos que estén en mal estado.
- Sellado de sanitarios y fregaderos.
- Pintado de paredes y techos
- Adecuación de la cocina y de los baños a las normas mínimas de habitabilidad.
- Adecuación de la vivienda a las normas mínimas de accesibilidad. (no se incluyen la instalación de ascensores).
- Reparación de goteras y humedades.
- Sustitución de cocinas de butano por cocinas a gas o eléctricas.
- Cambios de cerraduras.
- Otras reparaciones de estas características necesarias por la habitabilidad del piso.

*La oficina de vivienda del Ayuntamiento de Vic valorara las solicitudes presentadas de forma individualizada con el objeto de determinar si las peticiones de arreglo y mejora de las viviendas se ajustan a los requisitos preestablecidos en estas bases.

4. EXCLUSIONES

Son causas de exclusión:

- El no cumplimiento o la manca de acreditación de los requisitos establecidos en el punto 3 de estas normas (ver documentos apartado 5).
- La falsedad o manca de documentos o datos que se soliciten en estas normas.
- Presentación de la solicitud fuera de plazo.

5. RELACIÓ DE DOCUMENTS PER ACREDITAR EL COMPLIMENT DELS REQUISITS:

Los originales de los documentos serán retornados al peticionario/a en el momento de presentación de la solicitud.

- Impreso normalizado de la solicitud.
- Fotocopia del DNI, NIE o CID del solicitante/s i escrituras que acrediten la propiedad y el de sus representantes legales, en el caso de personas jurídicas (propietarios del inmueble)
- Fotocopia del título de propiedad.

- Certificado de eficiencia energética, si tiene.
- Cédula de habitabilidad, si tiene.
- Declaración de responsabilidad donde se haga constar, si fuera el caso, que una vez signada la obra se entregará la cédula de habitabilidad y el certificado de eficiencia energética en un plazo de 15 días a contar des del final de la obra.
- Hoja de transferencia bancaria, con reconocimiento de firmas y datos de la entidad bancaria.
- Recibo catastral del año en curso.
- Declaración de las ayudas en relación con los objetos subvencionados, solicitadas al Ayuntamiento u otras administraciones o entes públicos en los últimos doce meses y de su importe y, si procede, de las efectivamente concedidas.
- Declaración de no estar incurso en regímenes de incompatibilidades vigentes.
- Declaración jurada de aceptación de las normas.
- Declaración jurada sobre el destino de la vivienda objeto de rehabilitación.
- Fotocopia de la licencia de obras o comunicación.
- Copia del proyecto con el cual se ha obtenido la licencia de obras o comunicación.
- Presupuesto desglosado de las obras subvencionables signado por el técnico director de la obra y si hay técnico, certificado de final de obra si procede.
- Memoria descriptiva del estado inicial, de las problemáticas a arreglar.
- Declaración de cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en el artículo 13.
- Declaración de no tener ninguna deuda fiscal con el Ayuntamiento de Vic ni con ninguna otra administración, ni con la Seguridad Social. Autorizar a Impulsvic o al Ayuntamiento de Vic a comprobar el cumplimiento de esta condición y en función de las circunstancias concurrentes, otorgar la respectiva subvención por el importe que resulte, una vez compensadas las deudas.
- Declaración de la obligación de la vivienda, una vez terminadas las obras de arreglo será objeto de alquiler social, según anexo que adjunta respecto a precios y otras condiciones a través de la bolsa de mediación de Vic.

- Declaración de la renta de las personas físicas que sean propietarias y administradores de las sociedades propietarias o certificado de imputaciones en caso que no estén obligados a hacerla. I exclusivamente por las sociedades habrán de presentar el impuesto de sociedades. Todos estos documentos tendrán que ser del 2017.

En caso que falte documentación o sea incorrecta o incompleta, el ayuntamiento de Vic/Impulsvic SLU, lo notificara al beneficiario y le concederá un plazo de enmienda de diez días hábiles. En caso que no aporte implicara la perdida de la subvención y/o préstamo.

6. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS:

- Obtener la licencia de obras previamente al inicio de las mismas o efectuar su comunicación.
- Comenzar y acabar las obras en los plazos previstos en la licencia.
- Justificar los gastosa realizados mediante factures y comprobantes de pago. Las actuaciones que no puedan ser justificadas (ejecutadas y pagadas) antes del día **30 de noviembre de 2019** serán excluidas de oficio y se procederá, si es el caso a pedir su reintegro.
- Permitir las actuaciones de comprobación y control financiero por parte del ayuntamiento.
- Certificado final de obras, si procede.
- Los propietario/s, una vez hayan hecho la rehabilitación correspondiente, están obligados a poner la vivienda a disposición de la bolsa de mediación, siendo el propio Ayuntamiento/Impulsvic SLU quién fijará el precio del alquiler y los usuarios (según criterios bolsa) por el plazo de vigencia del contrato, según la ley de Arrendamientos Urbanos. Si solicitan un préstamo superior a 6.000.-€ a que hace referencia el punto 7º, se obligan a restar a la bolsa, por una anualidad más, como mínimo.
- En todo caso, se podrá exigir al beneficiario inscribir una anotación preventiva en el registro de la propiedad para hacer constar que la vivienda se deberán destinar a alquiler protegido.

- En caso que no tengan los certificados de eficiencia energética y la cedula de habitabilidad, están obligados a entregar-la en un plazo de 15 días a la finalización de las obras de arreglo a la oficina de vivienda (IMPULSVIC SLU).
- Los beneficiarios están obligados a incluir dentro de los gastos de rehabilitación/reforma/arreglos... los honorarios técnicos, y tasas e impuestos que se deriven.

7. CUANTÍA DE LAS SUBVENCIONES Y CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO SI PROCEDE

- El ayuntamiento de Vic dispone de una partida presupuestaria con crédito máximo de 15.461,09 € para subvencionar los gastos de rehabilitación, honorarios técnicos, tasas e impuestos con el límite del 20% de su coste y un tope máximo de 15.000 € por vivienda.
- Una vez presentada la solicitud de subvención y la documentación pertinente, previa comunicación por parte de IMPULSVIC, que la solicitud correspondiente está a la lista de admitidos y presentación de la correspondiente licencia de obras o enterado si fuera el caso se podrá hacer una visita por parte de la arquitecta de IMPULSVIC y comprobar que la licencia o comunicación, facturas y justificantes se avienen con la ejecución de la obra y harán la valoración del importe que le correspondería recibir de subvención. Una vez realizado el informe se elevará el expediente a la junta de gobierno local que formulará, si procede, la propuesta de previsión del gasto otorgando un plazo de 10 días al interesado para alegar el que estime oportuno. Transcurrido el plazo la propuesta de subvención acontecerá definitiva y se hará efectivo el importe de la misma a la cuenta del beneficiario.
- El 80% de los gastos de rehabilitación hasta el límite antes citado de 15.000.-€, se podrá avanzar en forma de préstamo por parte de la sociedad IMPULSVIC SLU, si así lo solicita el propietario, siendo entonces la empresa municipal la encargada de cobrar las rendas correspondientes hasta el total justificado del gasto en la vivienda. Una vez alcanzado el total de gasto, las rendas serán satisfechas directamente al propietario/s de los inmuebles.
- El contrato de préstamo será articulado mediante un contrato/convenio entre propietario y la empresa municipal.
- El propietario, deberá justificar todos los gastos mediante las correspondientes facturas y comprobantes de pago con tal de determinar la subvención y el préstamo si fuera el caso. El Ayuntamiento podrá reclamar por la vía convencional, las cuantías indebidamente percibidas, juntamente con el interés de demora des

del momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia de reintegro. Todas las obras que se extralimiten de los 15.000.-€ irán a cargo de la propiedad.

- El Ayuntamiento de Vic/Impulsvic, puede comprobar en todo momento la aplicación adecuada de la subvención a la actividad por la cual se solicitó el cumplimiento de las condiciones de otorgamiento de la subvención y/o préstamo.

8. COMPATIBILIDAD

Esta subvención será compatible con cualquier otra subvención otorgada por el Ayuntamiento o por otras Administraciones públicas.

9. BOLSA DE MEDIACIÓN

- Por parte del Ayuntamiento/Impulsvic, se hará un seguimiento ordinario del contrato de alquiler, atendiéndonos siempre a las garantías que nos ofrece la bolsa de mediación y sin ir más allá. Y será potestad única y exclusiva de Impulsvic SLU la designación de los beneficiarios de las viviendas de alquiler social, según criterios que consten en las listas de espera del registro de solicitantes o emergencias que puedan haber, siempre y cuando cumplan con los criterios de la propia Bolsa.
- En procesos de renovación de contratos de alquiler Impulsvic SLU comunicará al propietario si quiere continuar o no con una antelación de dos meses a la finalización del contrato para poder informar los beneficiarios de la decisión tomada e iniciar, si procede, el proceso de no renovación y salida de la vivienda de alquiler social. Aun así, se intentará que el propietario continúe disfrutando de las ventajas que ofrece la bolsa.
- Si los beneficiarios de los contrato de alquiler no hicieran entrega de la vivienda a la fecha de fin del contrato de alquiler, a pesar de la comunicación de no renovación, se iniciará un proceso de mediación para resolver el conflicto, y en última instancia, iniciará las acciones judiciales correspondientes para recuperar la posesión del mismo.