

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Fomento

Orden 191/2021, de 20 de diciembre, de la Consejería de Fomento, por la que se establecen las bases reguladoras de las ayudas al arrendamiento de vivienda libre a través del Programa de Alquiler con Garantías Especiales. [2021/13517]

La Consejería de Fomento interviene en el desarrollo de la vivienda digna en los sectores sociales más desfavorecidos, a través de su propio parque de vivienda pública y a través de ayudas directas a personas arrendatarias para financiar parte de la renta, en el marco de los planes estatales de vivienda o de otros programas de ayudas como el amparado en el “Pacto de Estado contra la Violencia de Género”.

No obstante, hay un amplio sector de la sociedad que, no encontrándose en una situación de gran vulnerabilidad o de pertenencia a uno de los colectivos identificados como preferentes en los planes estatales, también tienen dificultades para acceder a una vivienda digna a un precio asequible. Con este programa de “Alquiler con Garantías Especiales”, la Consejería de Fomento pretende promover una dinamización del mercado del alquiler, al objeto de aumentar la oferta accesible de vivienda a más personas, haciendo este sector sostenible y socialmente responsable, todo ello mediante la incentivación por el lado de la oferta y no solo de la demanda, a través de la vía de estimular a las personas físicas propietarias de vivienda a colocar voluntariamente su propiedad en alquiler y, al mismo tiempo, beneficiarse de una subvención para la contratación de un seguro que contribuya a mejorar la seguridad jurídica en su relación contractual arrendaticia, que tradicionalmente ha sido un factor de retracción de la oferta de vivienda en alquiler en nuestro país, con lo que la persona arrendadora puede garantizarse de esta manera el cobro de las rentas y el buen uso y el mantenimiento de la vivienda, a la vez que las personas arrendatarias pueden disponer de una vivienda digna a un precio asequible. Se instrumenta un procedimiento sencillo y electrónico, al amparo de lo dispuesto en el artículo 14.3 de la Ley 39/2015, para atender la finalidad de la ayuda de manera ágil y adecuada a la realidad de quien materialmente realiza una actividad económica.

De acuerdo con lo expuesto, en ejercicio de las competencias atribuidas en el Decreto 85/2019, de 16 de julio, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento, y en virtud de lo establecido en el artículo 73.2 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre

Dispongo:

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1. Objeto y finalidad.

1. La presente Orden tiene por objeto regular las bases reguladoras de las ayudas dirigidas a la dinamización del mercado de alquiler de vivienda libre, a través del programa de alquiler con garantías especiales.
2. La finalidad de las ayudas es la garantía de la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento, con la financiación del coste de un contrato de seguro de garantías.

Artículo 2. Régimen jurídico.

Las ayudas que regula esta orden, además de lo previsto por la misma, se regirán por los preceptos básicos establecidos en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, en su reglamento de desarrollo, aprobado por el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, así como por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre, y su reglamento de desarrollo, en materia de subvenciones, aprobado por el Decreto 21/2008, de 5 de febrero.

Artículo 3. Requisitos de las personas solicitantes.

Para obtener la condición de beneficiarias, las personas solicitantes deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) No estar incurso en las prohibiciones establecidas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

- b) No encontrarse en ninguno de los supuestos de incompatibilidad previstas en la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.
- c) Acreditar que se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y frente a la Seguridad Social, de acuerdo con la legislación vigente.
- d) Acreditar que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento no está sometida a régimen alguno de protección pública y que dispone de certificado de eficiencia energética debidamente registrado o en trámite de inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Castilla-La Mancha.
- e) Acreditar haber suscrito un contrato de alquiler para vivienda habitual con fecha posterior a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria de ayudas, cuya renta mensual no supere la cuantía de la renta mensual máxima establecida en el anexo.
- f) Acreditar haber suscrito contrato de seguro de impago que cubra todas o algunas de las contingencias subvencionables.

Artículo 4. Personas beneficiarias y obligaciones.

1. Tendrán la condición de beneficiarias, las personas físicas propietarias de inmuebles ubicados en el territorio de Castilla-La Mancha, que concierten un contrato de alquiler para vivienda habitual con fecha posterior a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria de ayudas, siempre que la renta del contrato de arrendamiento de la vivienda no supere el límite establecido a tal efecto en el anexo, en función de su antigüedad, superficie y ubicación. En todo caso, la persona asegurada del contrato de seguro debe ser la arrendadora y el objeto asegurado debe recaer sobre el mismo inmueble identificado como objeto del contrato de arrendamiento.

2. Son obligaciones de las personas beneficiarias de la ayuda:

- a) Cumplir la finalidad que fundamenta la concesión de la ayuda, suscribiendo, en calidad de arrendador, un contrato de arrendamiento de vivienda con una renta máxima cuya cuantía no supere los límites establecidos en el anexo de esta orden y un contrato de seguro que cubra todas o partes de las contingencias del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito.
- b) No imputar a la persona arrendataria coste alguno derivado de la contratación del seguro.
- c) Comunicar al órgano concedente la obtención de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos que financien las actividades subvencionadas.
- d) Someterse a las actuaciones de comprobación, a efectuar por el órgano concedente, así como cualesquiera otras de comprobación y control financiero que puedan realizar los órganos de control competentes, tanto nacionales como comunitarios, aportando cuanta información le sea requerida en el ejercicio de las actuaciones anteriores.
- e) Pagar el coste del seguro. No se admitirá el pago en efectivo.
- f) Conservar los documentos justificativos de la aplicación de los fondos recibidos, incluidos los documentos electrónicos, en tanto puedan ser objeto de las actuaciones de comprobación y control.
- g) Las beneficiarias deberán suministrar a la Consejería de Fomento toda la información necesaria para el cumplimiento por la misma de las obligaciones establecidas en el título II de la Ley 4/2016, de 15 de diciembre, de Transparencia y Buen Gobierno de Castilla-La Mancha.

Artículo 5. Gastos subvencionables.

1. Serán subvencionables los gastos derivados de la contratación, por la persona solicitante de la ayuda, de un seguro de garantía que cubra alguna o todas las contingencias siguientes:

- a) El cobro de las rentas derivadas de un contrato de arrendamiento de la vivienda desde la fecha de su firma.
- b) Los gastos de reparación de los desperfectos, que causen las personas arrendatarias en las viviendas y en el mobiliario arrendado, excluidos los que sean consecuencia del deterioro por el uso o paso del tiempo.
- c) Los gastos de defensa jurídica derivados de la relación arrendaticia.

2. Los gastos subvencionables del contrato de seguro habrán de referirse a una vivienda que deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.
- b) Disponer de certificado de eficiencia energética debidamente registrado o haber solicitado su inscripción en el Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Castilla-La Mancha.

Artículo 6. Cuantía de la ayuda.

La cuantía de la ayuda será igual al coste efectivo para la persona beneficiaria de la contratación del seguro, con el límite máximo del cinco por ciento de la renta mensual máxima establecida en el anexo de esta orden, multiplicada por doce.

Artículo 7. Compatibilidad de las ayudas.

1. Las ayudas concedidas en virtud de la presente Orden tienen naturaleza jurídica de subvenciones y serán incompatibles para el mismo gasto subvencionable con cualquier otra procedente de los Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

2. El importe de la subvención en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, en concurrencia con subvenciones o ayudas de otras Administraciones Públicas o de otros Entes públicos o privados, nacionales o internacionales, supere el coste del gasto subvencionable, en cuyo caso se reduciría proporcionalmente.

Capítulo II

Procedimiento y tramitación

Artículo 8. Procedimiento de concesión.

1. El procedimiento de concesión de las subvenciones se sujetará al régimen simplificado de concurrencia hasta agotamiento del crédito. La naturaleza de las subvenciones a conceder, dirigidas a una colectividad indeterminada de personas no objetivable en relación a circunstancias subjetivas u objetivas de las personas solicitantes, así como la orientación generalista del estímulo perseguido con la medida de fomento, que no es otro que la puesta en el mercado inmobiliario del alquiler del mayor número de viviendas desocupadas mediante el aseguramiento de la parte del riesgo económico de la parte arrendadora ligado a su seguridad jurídica, no permite establecer una prelación entre las solicitudes que no sea la temporal ni un plazo cerrado de solicitud.

2. El criterio a seguir para dirimir la prelación temporal de las solicitudes, a efectos de priorización de su concesión, será el de la fecha y hora de presentación de la solicitud en el Registro Único de Documentos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y, en caso de empate, el número de asiento registral.

Artículo 9. Convocatoria.

El procedimiento de concesión de las subvenciones se iniciará de oficio mediante convocatoria aprobada por resolución de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, que será publicada en la Base de Datos Nacional de Subvenciones y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 20.8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. En todo caso, la eficacia de la convocatoria queda supeditada a la publicación de la misma y de su extracto en el Diario oficial de Castilla-La Mancha.

Artículo 10. Tramitación.

1. Las solicitudes se presentarán obligatoriamente de forma electrónica, a través del formulario que se establezca en la correspondiente convocatoria, que se incluirá en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha <https://www.jccm.es>. La acreditación de la identidad de la persona solicitante se realizará mediante los sistemas de firma electrónicos establecidos en el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

2. Las resoluciones y actos administrativos derivados de los procedimientos tramitados al amparo de esta orden se notificarán por medios electrónicos, mediante comparecencia en la sede electrónica <https://www.jccm.es/>. Para ello, en el momento de la solicitud, la persona interesada deberá estar dada de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha <https://notifica.jccm.es/notifica/>, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas.

Artículo 11. Solicitudes y plazo de solicitud.

1. Las solicitudes podrán presentarse desde el día siguiente al de la publicación de la correspondiente convocatoria y de su extracto en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, que fijará también la fecha máxima para que las per-

sonas interesadas puedan presentar su solicitud, e irán dirigidas a la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. En caso de agotamiento del crédito consignado en cada convocatoria antes del plazo final de presentación de solicitudes, el órgano competente para resolver dictará resolución dando por finalizado el plazo de presentación de solicitudes, procediendo a su publicación en el tablón de anuncios electrónico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ubicado en la dirección electrónica <https://www.jccm.es/sede/tablon>, sin perjuicio de la posibilidad de presentación de solicitudes a la lista de reserva establecida en el apartado siguiente.

3. No obstante lo anterior, podrán atenderse, sin necesidad de nueva convocatoria, de acuerdo a la prelación temporal establecida en el apartado 2 del artículo 8, solicitudes que, cumpliendo los requisitos y condiciones para ser beneficiarias, no hubiera sido atendidas por falta de consignación presupuestaria, en el supuesto en que se produjesen extinciones de las ayudas otorgadas a otras personas interesadas por renuncia de los mismos o por incumplimiento de cualquiera de los requisitos o cuando se aumente la dotación presupuestaria.

Artículo 12. Documentación de la solicitud de ayuda.

1. A la solicitud de subvención deberá adjuntarse la siguiente documentación, en su caso digitalizada, y presentarse junto a la solicitud como archivos anexos a la misma:

- a) Copia del contrato de arrendamiento de vivienda habitual entre la persona solicitante y la parte arrendataria, suscrito de conformidad con lo dispuesto en el Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- b) Copia del contrato de seguro de impago que cubra todas o algunas de las contingencias subvencionables indicadas en el artículo 5 de esta Orden, concertado con una compañía aseguradora registrada debidamente en la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones.
- c) Copia del justificante bancario del pago de la prima del contrato de seguro concertado.
- d) La que complementariamente pueda establecer la convocatoria respectiva.

2. La documentación aportada servirá como documentación justificativa del cumplimiento de la finalidad de la subvención, en su caso.

Artículo 13. Instrucción.

1. El órgano encargado de la instrucción será el Servicio de Inspección de Vivienda de la Dirección General competente en materia de vivienda. Dicho Servicio realizará de oficio cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos sobre los que se pronunciará la resolución. A tal efecto, entre otras cosas y sin perjuicio de las facultades previstas en la normativa sobre subvenciones, podrá:

- a) Requerir a la persona interesada para que aporte la documentación complementaria que permita acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos.
- b) Realizar cuantas verificaciones o controles considere oportunos con la misma finalidad de la ayuda, especialmente relativos a los requisitos de las personas solicitantes y beneficiarias.

2. Si la solicitud no hubiera sido debidamente cumplimentada, no se acompañasen los documentos preceptivos o ésta presentase defecto de forma, el órgano instructor del procedimiento requerirá a la persona interesada para que subsane su solicitud en el plazo improrrogable de 10 días hábiles, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistida de su petición, previa correspondiente resolución, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. Verificado el cumplimiento de los requisitos para acceder a la ayuda, el órgano instructor formulará propuesta de resolución debidamente motivada, que se notificará a las personas interesadas, concediendo un plazo de 10 días para presentar alegaciones. No obstante, lo anterior, se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por las personas interesadas y la cuantía que figure en la solicitud presentada y el importe de la propuesta de resolución sean coincidentes.

Artículo 14. Resolución y pago.

1. El órgano competente para resolver sobre las ayudas solicitadas será la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

2. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del procedimiento será de un mes, a contar desde la presentación de la solicitud, transcurrido el cual, sin mediar resolución expresa, se podrán entender desestimadas las solicitudes a los efectos de la interposición de los recursos administrativos procedentes.

3. La resolución de concesión deberá contener, al menos, los siguientes extremos:

- a) Indicación de la persona beneficiaria.
- b) Las obligaciones contraídas.
- c) La cuantía de la ayuda.

4. El abono de las subvenciones se efectuará mediante un pago único, previa comprobación de la documentación indicada en el artículo 12 como cuenta justificativa con aportación de justificantes de gasto, que se ingresará en la cuenta bancaria indicada por la persona beneficiaria. No se realizarán pagos parciales ni anticipados.

Artículo 15. Publicidad de las subvenciones.

A efectos de publicidad de las subvenciones, se remitirá a la Base de Datos Nacional de Subvenciones información sobre las resoluciones de concesión recaídas en los términos establecidos en el artículo 20 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre. Esta información será remitida a los mismos efectos a la Base de Datos Regional de Subvenciones.

Artículo 16. Incumplimiento de condiciones y reintegro de subvenciones.

1. El incumplimiento por parte de las personas beneficiarias de las obligaciones impuestas en las presentes bases, así como el falseamiento, la inexactitud o la omisión de los datos que sirven de base para su concesión y en su caso abono, y la concurrencia de las causas previstas en los artículos 36 y 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, dará lugar a la declaración de incumplimiento de condiciones y a la consiguiente declaración de la pérdida de la subvención.

La declaración de incumplimiento se adoptará por el órgano concedente, previa audiencia de la persona beneficiaria por plazo de 15 días.

2. La declaración de incumplimiento de condiciones originará el reintegro total de las cantidades que se hubieran percibido y la exigencia del interés de demora desde el momento del pago de la subvención hasta la fecha en que se acuerde la procedencia del reintegro, o la fecha en que la persona deudora ingrese el reintegro si es anterior a ésta, sin perjuicio de otras responsabilidades en que pudiera incurrir. El procedimiento de reintegro se ajustará a lo establecido en el artículo 79 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha.

3. Si a iniciativa de las personas beneficiarias se produce la devolución de las ayudas recibidas, dicho reintegro se realizará a través de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Hacienda, en la forma prevista en el artículo 51 del Reglamento de desarrollo del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha en materia de subvenciones, aprobado por Decreto 21/2008, de 5 de febrero. La devolución se realizará en el documento legal habilitado al efecto, modelo 046, el cual podrá ser descargado desde la página web <https://tributos.jccm.es>

Artículo 17. Inspección y control.

1. La Dirección General de Vivienda desarrollará, mediante técnicas de muestreo, las necesarias labores de comprobación, control, inspección y auditoría sobre los contratos incluidos en este programa de ayudas, a efectos de detectar posibles incumplimientos, con las consecuencias recogidas en esta Orden.

2. Las personas beneficiarias de las ayudas estarán sujetas al control financiero de la Intervención General de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de las funciones que correspondan al Tribunal de Cuentas.

3. Las personas beneficiarias deberán disponer de los documentos y demás justificantes de gasto de valor probatorio equivalente y los correspondientes justificantes de pago, durante un plazo de cuatro años desde el pago.

Artículo 18. Régimen sancionador.

El régimen sancionador aplicable será el previsto en el Título IV, de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, así como en el Capítulo IV, del Título III, del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 19 de noviembre.

Artículo 19. Protección de datos personales.

Los tratamientos de datos de carácter personal de las personas físicas se realizarán con estricta sujeción a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y en el resto de la normativa sobre protección de datos personales.

Disposición final primera. Desarrollo.

1. Se faculta a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda para adoptar cuantas actuaciones se estimen oportunas para la eficaz ejecución de la presente orden.
2. La resolución de convocatoria podrá actualizar las cuantías máximas de rentas establecidas en el anexo de esta Orden, conforme a la evolución anual del índice de precios de la vivienda.

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 20 de diciembre de 2021

El Consejero de Fomento
IGNACIO HERNANDO SERRANO

Anexo

Cuantía máxima de la renta mensual de los contratos de arrendamiento

PROGRAMA DE ALQUILER SEGURO Y ASEQUIBLE							
ZONA	PRECIO MÁXIMO POR m ²						PRECIO MAXIMO UNITARIO
	Superficie útil: X < 50m ²		Superficie útil: 50 m ² < X < 80 m ²		Superficie útil: X > 80 m ²		
	Antigüedad de 15 años o más	Antigüedad de menos de 15 años	Antigüedad de 15 años o más	Antigüedad de menos de 15 años	Antigüedad de 15 años o más	Antigüedad de menos de 15 años	
I	7,00 €	7,80 €	6,25 €	7,25 €	5,80 €	6,75 €	680,00 €
II	5,80 €	6,50 €	5,25 €	6,00 €	4,75 €	5,50 €	550,00 €
III	5,00 €	5,75 €	4,50 €	5,25 €	2,50 €	4,00 €	400,00 €

1. Municipios Zona I:

De la Provincia de Albacete: Albacete.

De la Provincia de Guadalajara: Azuqueca de Henares, Guadalajara, Horche y Yebes.

De la Provincia de Toledo: Illescas, Toledo, Seseña y Valmojado.

2. Municipios Zona II:

De la Provincia de Ciudad Real: Alcázar de San Juan, y Ciudad Real.

De la Provincia de Cuenca: Cuenca, Tarancón.

De la Provincia de Guadalajara: Albares, Almoguera, Alovera, Cabanillas del Campo, Chiloeches, Marchamalo, Mondéjar, Pozo de Guadalajara, Quer, Torrejón del Rey, Valdeaveruelo, Valderachas, Villanueva de la Torre.

De la Provincia de Toledo: Bargas, Borox, Carranque, Casarrubios del Monte, Cedillo del Condado, Esquivias, La Torre de Esteban Hambran, Las Ventas de Retamosa, Lominchar, Magán, Méntrida, Mocejón, Noblejas, Numancia de la Sagra, Recas, Santa Cruz de la Zarza, Talavera de la Reina, Ugena, Villaluenga de la Sagra, Villarrubia de Santiago, Yeles y Yuncos.

3. Municipios Zona III: el resto de municipios.