I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

Diputación Foral de Álava

DEPARTAMENTO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Decreto Foral 13/2025, de 13 de mayo, del Consejo de Gobierno Foral. Aprobar el programa de garantías al alquiler de viviendas de la Diputación Foral de Álava

La disposición adicional primera de la Constitución Española ampara y respeta los derechos históricos de los territorios forales. La actualización general de dicho régimen foral se llevará a cabo, en el marco de los estatutos de autonomía y de las leyes del Concierto Económico.

La Ley 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural, tiene entre sus objetivos sectoriales (artículo 6.3. F. l) en materia de vivienda el de impulsar una política de vivienda de calidad adaptada a las necesidades y oportunidades del medio rural, que lo haga atractivo como lugar de residencia habitual, evite la especulación y facilite el acceso de las personas jóvenes del medio rural a la vivienda, mantener e incrementar la población del medio rural, evitando el abandono de dichas zonas hacia otras más densamente pobladas, propiciando mínimos de población que contribuyan a la pervivencia y puesta en marcha de nuevos servicios, especialmente centros de salud y educativos, y facilitando un asentamiento ordenado de nueva población y por último, contribuir a la mejora y conservación del patrimonio inmobiliario, preservando así su identidad cultural.

Este precepto legal engarza con el objetivo de Reto Demográfico, y con la competencia foral de desarrollo comunitario y políticas específicas de determinados colectivos, recogida en el artículo 7.c.2) de la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos. Así, la Ley 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural tiene como otro de sus objetivos el acceso a la vivienda en el medio rural desde un urbanismo respetuoso con las características socioeconómicas de cada zona.

La vivienda es el lugar central de la vida de las personas, en ellas mantenemos nuestras relaciones personales, familiares y sociales de mayor intensidad. La menor natalidad, la mayor longevidad, la migración, el envejecimiento o el papel de la mujer nos llevan a impulsar medidas de apoyo específicas para la vida rural.

De esta manera, el Estatuto de Gernika, en su artículo 11, otorga a las administraciones públicas vascas competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. La distribución competencial dentro del País Vasco se realiza en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y en la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda de Euskadi.

En ellas se responsabiliza a todas las entidades públicas de Euskadi de la garantía del derecho al disfrute de una vivienda digna, adecuada y accesible, remarcando la necesidad de coordinación entre aquellas (artículo 2.d, Ley 3/2015). Adicionalmente, se otorga a las Diputaciones Forales la iniciativa de impulso en la rehabilitación de vivienda (artículo 41.3, Ley 3/2015) e, incluso se habilita a la administración foral para la promoción de vivienda pública (disposición final octava, apartado segundo, Ley 2/2006).

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Sentadas las bases competenciales de la Diputación Foral de Álava, se hace preciso promover políticas públicas que coadyuven, por un lado, a la necesidad de asentar y conservar población en el Territorio y, por otra parte, a garantizar el acceso a la vivienda en el medio rural alavés.

El presente programa surge para mitigar las dificultades en el acceso a la vivienda en el medio rural, y trata de aumentar la oferta de vivienda disponible mediante la puesta en el mercado de inmuebles en alquiler a través del otorgamiento de una garantía y una serie de servicios a las personas propietarias. No obstante, las citadas viviendas han de cumplir una serie de requisitos mínimos de habitabilidad, que van a ser comprobados con anterioridad a la entrada del inmueble en el programa.

La justificación de este programa de apoyo público al acceso a la vivienda no es otro que introducir en el mercado de alquiler viviendas actualmente vacías, incrementando de esta manera la oferta de este tipo de inmuebles, lo que contribuirá tanto al aumento del número de viviendas alquiladas como a la reducción del precio de mercado, mejorando de esta manera las condiciones de acceso de las personas a una vivienda en alquiler.

Esta actuación se va a materializar mediante el ofrecimiento de una serie de incentivos al arrendatario. Para empezar, la administración realiza un análisis del riesgo financiero de las personas demandantes con el objeto de verificar que su capacidad de pago se adecúa al contrato a suscribir. Adicionalmente, se establecen una serie de garantías, tales como un seguro de impagos del alquiler y de desperfectos en las viviendas alquiladas.

Para el desarrollo del programa se procederá a la contratación por parte de Diputación Foral de Álava de los seguros que sean necesarios para la cobertura de las garantías ofrecidas en el mismo, así como la contratación de las labores de intermediación en los alquileres, tales como redacción de contratos, gestión de fianzas, inspección de inmuebles, y aquellas otras que pudieran requerirse.

Dispone el artículo 24.5 de la Norma Foral 10/2023, de 15 de marzo, de Gobierno, Organización y Régimen Jurídico de la Diputación Foral de Álava, que es atribución de los diputados forales proponer al Consejo de Gobierno Foral la aprobación decretos forales relativos a las materias atribuidas a su departamento.

En su virtud, a propuesta de la Diputada de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio, y previa deliberación del Consejo de Gobierno Foral, en sesión celebrada en el día de la fecha,

DISPONGO

Primero. Aprobar las condiciones generales del programa de garantías al alquiler de viviendas de la Diputación Foral de Álava.

Las citadas condiciones figuran como anexo I a este decreto foral.

Aprobar la convocatoria del programa de garantías al alquiler de viviendas de la Diputación Foral de Álava.

La citada convocatoria figura como anexo II a este decreto foral.

Segundo. Se autoriza a la persona titular del departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio para dictar las resoluciones e instrucciones oportunas en ejecución de este decreto foral.

Se autoriza a la persona titular de la dirección de Equilibrio Territorial para la aprobación de los modelos contenidos en el anexo a este decreto foral, así como a la resolución denegatoria de las solicitudes de adhesión de arrendadores y arrendatarios.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Tercero. Que el presente decreto foral sea publicado en el BOTHA.

Cuarto. Este decreto foral entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el BOTHA.

Vitoria-Gasteiz, 13 de mayo de 2025

Diputado General
RAMIRO GONZÁLEZ VICENTE

Diputada Foral de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio
LAURA PÉREZ BORINAGA

Director de Equilibrio Territorial
JAVIER GORBEÑA GARCÍA

ANEXO I

Condiciones generales del programa de garantías al alquiler de viviendas de la Diputación Foral de Álava

Capítulo I. Normas generales del programa

Artículo 1. Objeto

El presente programa tiene por objeto prestar una garantía temporal, de carácter personal, para el alquiler de viviendas en el entorno rural por aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos.

En primer lugar, se trata de establecer las condiciones para poner en contacto a personas arrendadoras y arrendatarias de viviendas en el entorno rural del Territorio Histórico de Álava. A estos efectos, se entiende por entorno rural los núcleos de población ubicados en municipios menores de 20.000 habitantes.

En segundo lugar, se establecen los trámites que han de cumplir las personas arrendadoras y arrendatarias para participar en el programa, así como regular las reglas de funcionamiento del propio programa.

Artículo 2. Características de las garantías otorgadas

La garantía prestada consistirá en la suscripción de un seguro de pago del alquiler y de un seguro de hogar por parte de la Diputación Foral de Álava, con asistencia jurídica vinculada al contrato de arrendamiento según las condiciones recogidas en las pólizas de seguros aplicables temporalmente en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento. En ambos casos, la Diputación Foral de Álava actuará como tomadora de los seguros y las personas aseguradas serán las arrendadoras de las viviendas.

Al final del contrato de alquiler, se repondrán los daños producidos en la vivienda durante el plazo del contrato, salvo los daños que sean propios del desgaste por el uso habitual de la misma, hasta el límite máximo recogido en la póliza de seguro vigente en el momento señalado en el párrafo anterior para este tipo de daños.

La garantía solo se prestará cuando la operación de arrendamiento cumpla con las condiciones establecidas en el presente decreto foral.

La garantía de impago de alquiler empezará a desplegar sus efectos en el segundo impago consecutivo de la renta mensual por parte de las personas arrendatarias. El resto de las garantías iniciarán su vigencia desde la fecha de formalización del contrato de alquiler.

La garantía tiene carácter finalista, de manera que se usará exclusivamente para la finalidad recogida en el presente decreto foral.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 3. Duración de la garantía y otros instrumentos de apoyo

La duración de la garantía otorgada por la Diputación Foral coincidirá con la duración del contrato de alquiler suscrito entre las partes y, en todo caso, será de un máximo de cinco años desde la firma de cada contrato de arrendamiento, independientemente de la duración máxima legal del mismo.

La Diputación Foral de Álava, por sí misma o a través de terceros, prestará un servicio de defensa jurídica a las personas propietarias adheridas al programa con respecto a las vicisitudes del contrato de arrendamiento durante ese periodo.

Adicionalmente proporcionará un servicio para redactar y tramitar los contratos de arrendamiento, así como las actualizaciones de precios y depósito de las fianzas.

Artículo 4. Ejecución de la garantía y recuperación de la ejecución de la misma

La garantía podrá ser ejecutada en el momento de impago de la segunda mensualidad consecutiva pendiente y correrá a cargo de la entidad aseguradora. No obstante, la entidad aseguradora tendrá acción de recuperación de las cantidades, según el artículo 1838 del código civil.

En el momento de iniciar la reclamación formal del impago a la entidad aseguradora, deberán iniciarse también los trámites para la reclamación de deuda a través de la cobertura de asistencia legal que ofrece el seguro, según lo dispuesto en el artículo 12.3 del presente decreto.

Artículo 5. Características de las viviendas

Las viviendas han de estar radicadas en los núcleos de población recogidos en el artículo 1 del presente Decreto Foral y han de reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad señaladas en los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya, que se recogen en el anexo A del presente Anexo I de condiciones del programa de garantías al alquiler de viviendas de la Diputación Foral de Álava.

No deberán estar sometidas a régimen alguno de protección pública, por tanto, se tratará de viviendas libres. Además, no estarán ya arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.

Previamente a la inclusión en el programa, la Diputación Foral de Álava, por sí misma o a través de terceros, inspeccionará el estado del inmueble a alquilar para comprobar su conformidad con los párrafos anteriores.

En la inspección inicial del estado del inmueble a alquilar para comprobar su conformidad se determinará el número máximo de personas que pueden residir en la vivienda, teniendo en cuenta los parámetros recogidos en este artículo.

La vivienda debe destinarse a vivienda habitual y permanente de las personas arrendatarias durante el tiempo de duración del arrendamiento de la misma.

La convocatoria del programa que se encuentre vigente en cada momento podrá fijar características y condiciones de las viviendas adicionales a las contempladas en el presente artículo.

Artículo 6. Compatibilidad

El otorgamiento de la garantía será compatible con las ayudas previstas en los programas de ayudas para la de vivienda gestionados por la Diputación Foral de Álava y por otras administraciones públicas.

Artículo 7. Obligación de facilitar información

Las personas físicas o jurídicas que participen en el programa estarán obligadas a facilitar cuanta información les sea requerida por el Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos, el Tribunal de Cuentas u otros órganos competentes.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 8. Normativa aplicable

En lo no dispuesto en la presente convocatoria y en las condiciones generales del programa, se regulará por la Norma Foral 11/2016, de subvenciones y del Territorio Histórico de Álava, e igualmente por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y demás normativa que le sea de aplicación.

Capítulo II. Personas arrendadoras destinatarias del programa

Artículo 9. Participación en el programa de las personas arrendadoras

Podrán participar en el programa las personas físicas propietarias de viviendas en los núcleos señalados en el artículo 1 de este decreto foral.

También las personas jurídicas privadas cuya actividad principal no sea la venta de bienes y servicios en condiciones de mercado ni la gestión de patrimonios.

Artículo 10. Procedimiento de adhesión al programa de las personas arrendadoras

1. Las personas físicas o jurídicas que, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo anterior, deseen adherirse al programa, presentarán una solicitud al efecto.

2. La convocatoria del programa que se encuentre vigente en cada momento fijará el modo de presentación de solicitudes, así como la documentación a presentar con las mismas.

Artículo 11. Formalización de la adhesión

1. Una vez comprobado el cumplimiento de los requisitos, comunicará a los solicitantes la aprobación de la adhesión, o se dictará resolución de la Dirección de Equilibrio Territorial rechazando la solicitud.

2. En el caso de resolución favorable, el inmueble se adherirá al programa, y se seguirá la tramitación detallada en el capítulo IV del presente decreto.

3. La vivienda deberá destinarse en exclusividad al presente programa, sin poder ofrecerse en alquiler por otras vías durante al menos dos meses desde la fecha de inspección inicial del estado del inmueble.

4. Podrá renunciarse a la adhesión al programa siempre que la vivienda no esté arrendada, presentando una solicitud dirigida a la Diputada de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio, en los términos recogidos en el artículo 10 anterior, con un mínimo de 15 días hábiles de antelación.

Artículo 12. Obligaciones de las personas arrendadoras

1. Mantener el inmueble en estado de habitabilidad, sin perjuicio de las coberturas que les ofrece este programa.

2. Cumplir con lo establecido en el contrato de alquiler que se formalice.

3. Estar al corriente de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social en el momento de formalización del contrato de alquiler.

4. Una vez solicitada la ejecución de la garantía tras la segunda mensualidad de impago, se deberán adoptar las medidas legales oportunas, tanto extrajudiciales como judiciales, para la reclamación de la deuda al inquilino sin demora en su tramitación. Para ello, al mismo tiempo que se solicita la ejecución de la garantía, debe iniciarse el procedimiento de reclamación de deuda a través de la cobertura de asistencia legal que ofrece el seguro.

5. Personarse en las citas que se organicen para la revisión inicial de la vivienda para verificar su aptitud para su inclusión en el programa, y para la revisión final de la vivienda una vez concluido el periodo de alquiler de la misma.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Capítulo III. Personas arrendatarias destinatarias del programa

Artículo 13. Participación en el programa de las personas arrendatarias

Podrán acogerse a este programa como demandantes de vivienda en alquiler aquellas personas con la solvencia necesaria y que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de edad a la fecha de solicitud.

b) Residir en el Territorio Histórico de Álava o en el enclave de Treviño de manera continuada e ininterrumpida, durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud de participación en este programa.

c) Cumplir con las siguientes condiciones de solvencia:

a) El importe destinado al pago mensual del alquiler no debe superar el 30 por ciento de los ingresos mensuales de las personas arrendatarias.

b) La cuota de esfuerzo total, incluyendo el pago mensual del presente alquiler más el pago del importe mensual de las deudas financieras y no financieras de las que las personas arrendatarias sea titular, debe ser igual o inferior al 40 por ciento de los ingresos mensuales de las personas arrendatarias.

d) Las personas solicitantes de la vivienda no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en el Territorio Histórico de Álava o el Enclave de Treviño. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

1. El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por ciento y se haya adquirido por título de herencia.

2. En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

A los efectos del cumplimiento de los requisitos c) y d) del presente artículo, se tendrá en cuenta la unidad familiar de la persona demandante, en los términos establecidos en el artículo 98 de la Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Artículo 14. Plazo de presentación de solicitudes de arrendamiento y orden de tramitación

Las personas físicas que, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo anterior, deseen adherirse al programa presentarán una única solicitud por unidad familiar. A los efectos del artículo 16 de este decreto foral se tomará como solicitante la persona que suscriba el modelo de solicitud.

La convocatoria del programa que se encuentre vigente en cada momento fijará el modo de presentación de solicitudes, así como la documentación a presentar con las mismas.

La Diputación Foral de Álava comprobará, por sí misma o con la colaboración de terceros, la idoneidad financiera de la persona, en cumplimiento de los parámetros del artículo 13 del presente anexo I.

Realizados los trámites internos correspondientes, se comunicará a los solicitantes la aprobación de la adhesión, o se dictará resolución de la Dirección de Equilibrio Territorial rechazando la solicitud.

En cualquier caso, serán denegadas aquellas solicitudes que no dispongan de cobertura presupuestaria para su tramitación o para la formalización de las garantías en el momento de su resolución.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 15. Obligaciones de las personas arrendatarias de la vivienda

1. Dedicar la vivienda alquilada a residencia habitual y permanente, durante el tiempo de duración del arrendamiento.

2. Cumplir con lo establecido en el contrato de alquiler que se formalice y no subarrendar la vivienda.

3. Depositar una fianza equivalente a una mensualidad del precio del arrendamiento como legalmente proceda.

4. Reponer el importe de la garantía inicial en caso de que se haga uso de la misma para el pago de mensualidades pendientes, en los casos en los que no llegue a iniciarse el procedimiento de reclamación legal de la deuda.

5. Aceptar las condiciones de recuperación del alquiler, en caso de hacerse uso del seguro de impago.

6. Comunicar a la Diputación Foral cualquier variación de las condiciones tenidas en cuenta durante la tramitación de la solicitud siempre que afecten al contenido del presente decreto foral.

7. Personarse en la cita que se organice para la revisión final de la vivienda una vez concluido el periodo de alquiler de la misma.

8. Disponer de un correo electrónico operativo, que se detallará en el impreso de solicitud, para comunicaciones con la Diputación Foral de Álava durante el proceso de asignación de vivienda en alquiler.

Adicionalmente, y siempre que no se les haya adjudicado vivienda en alquiler durante los tres meses siguientes a la aportación de documentación inicial, las personas arrendatarias tendrán que remitir a Diputación Foral de Álava los documentos que acreditan su solvencia cuando sean candidatos para una adjudicación de vivienda. En concreto, los documentos a remitir son los siguientes:

a) Justificantes de ingresos del año en curso, tales como nóminas, certificados de pensiones, rendimientos de actividades u otros justificantes admitidos en derecho, que no hayan sido remitidas en aportaciones de documentación anteriores.

b) Informe de riesgos emitido por la Central de Información de Riesgos (CIRBE) del Banco de España.

https://sedeelectronica.bde.es/sede/es/menu/tramites/central-de-infor/solicitud-informes-riesgos-cirbe-p58.html.

c) Tres últimos recibos de las financiaciones de las que se sea titular.

Capítulo IV. Procedimiento de concesión y cancelación de las garantías

Artículo 16. Procedimiento de concesión

Las solicitudes de arrendamiento se calificarán por orden de entrada en la Diputación Foral de Álava, estableciéndose las agrupaciones de solicitudes que se indiquen en la convocatoria vigente del programa.

El proceso de agrupación y clasificación de las solicitudes será detallado en la convocatoria del programa que se encuentre vigente en cada momento.

Tras este proceso, se remitirá a los solicitantes de vivienda en alquiler, a través de correo electrónico, una comunicación en la que se indique la vivienda que se les ha asignado, siempre que exista alguna. En caso de que haya más de una vivienda a la que puedan optar, se les solicitará que indiquen un orden de prelación entre las mismas.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

En el caso de que más de un solicitante opte al mismo inmueble, los criterios de preferencia serán los siguientes:

a) Solicitante empadronado en el mismo núcleo de población.

b) Solicitante que trabaje o realice una actividad económica en el mismo núcleo de población.

c) Solicitante empadronado en el mismo municipio.

d) Solicitante que trabaje o realice una actividad económica en el mismo municipio.

e) Solicitante empadronado en la misma cuadrilla.

f) Solicitante que trabaje o realice una actividad económica en la misma cuadrilla.

g) Mayor número de personas de la unidad familiar.

h) Sorteo.

El orden de estos criterios podrá ser modificado en la convocatoria del programa.

Los solicitantes, en el plazo de 5 días hábiles desde el siguiente a la recepción de la comunicación de Diputación Foral de Álava, deberán remitir su aceptación o rechazo de la vivienda asignada, o manifestar su orden de prelación en caso de optar a más de una vivienda. En este último caso, el orden de preferencia podrá excluir alguna o todas las viviendas ofrecidas, computando como un rechazo en caso de excluir todas.

Tras este procedimiento, se dictará orden foral del departamento competente en materia de Equilibrio Territorial resolviendo la asignación de viviendas disponibles en cada periodo.

Una vez tomada la resolución, se comenzará el proceso de formalización del contrato de alquiler, tramitación de fianzas asociadas al mismo, y alta de los seguros que conforman la garantía del presente programa. La fecha de efecto del contrato de alquiler, así como de los seguros asociados será el primer día del mes siguiente a su firma, y en todo caso deberá ser como máximo a los tres meses desde la fecha de inicio de la agrupación en la que se otorgue vivienda.

Los solicitantes de vivienda podrán rechazar la vivienda asignada una única vez sin penalización, pasando a formar parte de la siguiente agrupación de solicitudes que corresponda. En caso de un segundo rechazo el solicitante será dado de baja del programa, y no podrá volver a solicitar su adhesión mediante del procedimiento establecido en el presente decreto y en la convocatoria que se encuentre vigente en ese momento hasta pasados tres meses desde la fecha de la segunda renuncia.

Artículo 17. Finalización de los contratos de alquiler y de las garantías asociadas

Finalizados los 5 años se dará por concluido el arrendamiento, así como la adhesión al presente programa, sin perjuicio de que la persona arrendataria pueda realizar una nueva solicitud en el marco de la convocatoria que pudiera encontrarse vigente en ese ejercicio.

Ello conllevará la realización por parte de la Diputación Foral de Álava, por sí misma o a través de terceros, de una visita final a la vivienda arrendada y la determinación, en su caso, de las actuaciones necesarias para la reparación de los daños amparables. En cualquier caso, no se cubrirán aquellos daños que sean propios del desgaste por el uso habitual de ésta desde el inicio del alquiler. Acudir a esta revisión final de la vivienda constituye una obligación tanto para el arrendador como para el arrendatario, y la no asistencia a la misma supondrá la aceptación de lo contenido en el informe que se desprenda de dicha verificación.

En el caso de finalización del contrato por incumplimiento de las condiciones del programa por parte del arrendatario, este no podrá realizar otra solicitud de adhesión al presente programa.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

ANEXO A
Estándares de habitabilidad de las viviendas

Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado:

ANEXO III
Condiciones generales que debe reunir una edificación para que se encuentre adecuada estructural y constructivamente

Condiciones generales:

1.– Relativas a la solidez y la seguridad de los elementos estructurales y constructivos:

– Disponer de cimentación adecuada.

– La ausencia de deterioro del material constitutivo de los elementos estructurales, garantizándose que la resistencia de los mismos permanece inalterada.

– La ausencia de desplomes en elementos portantes.

– La ausencia de flechas en vigas y forjados.

– La garantía de seguridad ante el desprendimiento de elementos constitutivos de las partes voladas del edificio.

– Las garantías de sujeción y amarre de los elementos de seguridad ante caídas.

– Las garantías de seguridad ante el desprendimiento de otros elementos tales como tejas, aplacados de fachada, chimeneas, vierteaguas, dinteles y cristales.

2.– Relativas a la accesibilidad:

– Acceso independiente desde la vía pública o espacio público.

– Ausencia de obstáculos para el libre acceso a las viviendas.

3.– Relativas a la estanquidad frente a la lluvia y la humedad:

– La ausencia de goteras.

– La integridad de los elementos constitutivos de la cubrición.

– La ausencia de elementos extraños en cubierta.

– La ausencia de humedades de fachadas.

– La ausencia de humedades en soleras, muros y otros elementos.

4.– Relativas al buen estado de las instalaciones:

– La estanquidad y funcionalidad de las instalaciones.

– La instalación general eléctrica empotrada o entubada.

ANEXO IV
Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas

Condiciones mínimas de habitabilidad:

1.– Que la vivienda se componga, al menos, de dos espacios habitables diferenciados, que alberguen las áreas de cocina, comedor, sala de estar y un dormitorio doble y un aseo.

No podrán situarse en el mismo espacio las áreas correspondientes a cocina y dormitorio.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2.– Que las habitaciones sean independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al aseo. En el caso de un único dormitorio, el aseo podrá estar incorporado a él.

3.– Que los espacios habitables, exceptuando los aseos, cocinas y despensa, dispongan de aberturas acristaladas directas al exterior. En casos extremos en los que la solución arquitectónica no sea viable, se permitirá que un espacio se ilumine a través de otro iluminado o a través del hueco de escalera siempre que este se encuentre suficientemente iluminado cenitalmente o a través de una galería u otro espacio similar. La superficie de los huecos nunca será inferior al 10 por ciento de la superficie total que se ilumine a su través, salvo la iluminación a través de la caja de la escalera que podrá reducirse a la mitad de los valores anteriores.

4.– Que todos los espacios, excepto los destinados a aseos y despensas tengan ventilación directa al exterior, con una superficie igual a 1 tercio de la superficie de iluminación. Se admiten los mismos extremos que en el apartado 3.

Los aseos que no tengan ventilación directa no podrán ventilarse a través de otra habitación, debiéndolos dotar de un sistema de ventilación forzada que permita la renovación de aire y su limpieza.

La cocina deberá dotarse en todo caso de una extracción forzada independiente que permita la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se producen en dicho espacio.

5.– Que los patios proporcionen luz y ventilación a los espacios habitables y sean de nueva creación o remodelación, tengan una superficie no inferior a siete metros cuadrados y luz recta no inferior a dos metros.

En aquellos casos en los que el patio ya existe y no se efectúe sobre él ninguna remodelación, podrán mantenerse las dimensiones actuales.

6.– Que la vivienda tenga una superficie útil superior a 36 metros cuadrados.

Los espacios no serán inferiores a las siguientes superficies:

Cocina 5 metros cuadrados.

Cocina-comedor 8 metros cuadrados.

Estar 10 metros cuadrados.

Dormitorio principal 10 metros cuadrados.

Dormitorio doble 8 metros cuadrados.

Dormitorio sencillo 6 metros cuadrados.

Aseo 1,5 metros cuadrados.

Toda vivienda deberá tener, al menos, un dormitorio principal, un estar, una cocina y un aseo.

Si se opta por hacer en una misma pieza el área correspondiente a cocina, estar, comedor su superficie total no será inferior a 18 metros cuadrados útiles.

7.– En toda vivienda situada en un edificio, cuya seguridad estructural sea correcta, se podrán mantener las alturas existentes siempre que sean iguales o superiores a 2,20 metros.

En el caso de espacios abuhardillados no se computarán como metros cuadrados útiles las superficies con altura libre inferior a 1,50 metros, y su volumen será superior al correspondiente a una habitación de la misma superficie y 2,20 metros de altura.

8.– En el caso de existir viviendas en planta baja, se deberá asegurar el aislamiento térmico e impermeabilización por medio de materiales hidrófugos y aislantes adecuados.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

9.– Que tengan resuelto el vertido de aguas negras, mediante tuberías impermeables y ventiladas, a la red general de alcantarillado. En caso de no existir dicha red, se utilizarán fosas sépticas adecuadas que permitan el depurado del líquido afluente antes de verterlo a las aguas corrientes o entregarlo al terreno.

10.– Que el aseo contenga como mínimo inodoro, lavabo y ducha.

11.– La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el reglamento de baja tensión.

12.– Que la vivienda disponga de instalación de calefacción.

ANEXO II
Convocatoria del programa de garantías al alquiler de viviendas de la Diputación Foral de Álava

Capítulo I. Normas generales del programa

Artículo 1. Objeto

El presente programa tiene por objeto prestar una garantía temporal, de carácter personal, para el alquiler de viviendas en el entorno rural por aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos.

Las condiciones generales del programa están recogidas en el anexo I del presente decreto foral.

Artículo 2. Características de las viviendas

Además de cumplir lo recogido en el artículo 5 del anexo I de este decreto, las viviendas deben presentar un aspecto pulcro y aseado y tener la cocina amueblada y dotada de placa de cocinar, fregadero, lavadora, frigorífico y campana extractora, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.

El precio del arrendamiento de la vivienda, sin los gastos de comunidad si los hubiera, debe ser igual o inferior a la siguiente ratio de euros por metro cuadrado mensuales:

INTERVALO METROS CUADRADOS	MÁXIMO METRO CUADRADO / MES	MÁXIMO ALQUILER MENSUAL
36 - 60	10,00	450,00
61 - 90	8,50	550,00
91 y superiores	7,00	700,00

Capítulo II. Personas arrendadoras destinatarias del programa

Artículo 3. Participación en el programa de las personas arrendadoras

Podrán participar en el programa las personas físicas propietarias de viviendas en los núcleos señalados en el artículo 1 del anexo I de este decreto foral.

También las personas jurídicas privadas cuya actividad principal no sea la venta de bienes y servicios en condiciones de mercado ni la gestión de patrimonios.

Artículo 4. Procedimiento de adhesión al programa de las personas arrendadoras

1. Las personas físicas o jurídicas que, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo anterior, deseen adherirse al programa, presentarán una solicitud al efecto.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

2. Las solicitudes se presentarán:

— A través del trámite específico accesible a través de la sede electrónica.

https://egoitza.araba.eus/es/-/garantias-alquiler-vivienda.

https://egoitza.araba.eus/eu/-/garantias-alquiler-vivienda.

— En el Registro General de la Diputación Foral de Álava.

— En el Registro de las Oficinas de Hacienda de Vitoria-Gasteiz, Laguardia y Llodio.

— En cualesquiera del resto de registros que recoge el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

No obstante, en cumplimiento del artículo 14.2 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en todo caso están obligados a presentación telemática las personas jurídicas, las entidades sin personalidad jurídica, quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria y para los trámites que realicen en el ejercicio de dicha actividad y quienes representen a un interesado obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.

Con las solicitudes habrá de adjuntarse la siguiente documentación:

a) Solicitud debidamente cumplimentada, bien electrónica o impresa, según el medio de entrada de la misma.

La solicitud incluirá una declaración de someterse a las condiciones de este programa y estar al corriente de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social, y la autorización para realizar las operaciones de comprobación previas del estado de las viviendas a alquilar.

b) La acreditación de la propiedad del inmueble.

Nota simple del Registro de la Propiedad correspondiente o fotocopia de escritura pública que demuestre el derecho de propiedad, usufructo o cualquier otro título de disfrute sobre las viviendas a alquilar.

Para la tramitación de este procedimiento la Diputación Foral de Álava consultará automáticamente los datos incluidos en los siguientes documentos en poder de la administración actuante o elaborados por las administraciones públicas, salvo que las personas interesadas se opongan a su consulta:

a) Para personas solicitantes residentes en la Comunidad Autónoma de Euskadi, certificado emitido por la Hacienda correspondiente de estar al corriente en la presentación y pago de todos los impuestos.

b) Certificado referente a la persona solicitante de estar al corriente en los pagos a la Seguridad Social, en caso de ejercer actividades por cuenta propia.

Los solicitantes que se opongan a la consulta automática anterior, así como los residentes fuera de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el caso del certificado emitido por Hacienda, deberán aportar esta documentación en el momento de formalización del contrato.

Capítulo III. Personas arrendatarias destinatarias del programa

Artículo 5. Participación en el programa de las personas arrendatarias

Podrán acogerse a este programa como demandantes de vivienda en alquiler aquellas personas con la solvencia necesaria y que cumplan con los requisitos detallados en el artículo 13 del anexo I del presente decreto.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Artículo 6. Plazo de presentación de solicitudes de arrendamiento y orden de tramitación

1. Las personas físicas que, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo anterior, deseen adherirse al programa presentarán una única solicitud por unidad familiar. A los efectos del artículo 16 del anexo I de este decreto foral se tomará como solicitante la persona que suscriba el modelo de solicitud.

2. El plazo de presentación de solicitudes de arrendamiento comenzará el 7 de julio de 2025.

3. Las solicitudes se presentarán:

— A través del trámite específico accesible a través de la sede electrónica.

https://egoitza.araba.eus/es/-/garantias-alquiler-vivienda.

https://egoitza.araba.eus/eu/-/garantias-alquiler-vivienda.

— En el Registro General de la Diputación Foral de Álava.

— En el Registro de las Oficinas de Hacienda de Vitoria-Gasteiz, Laguardia y Llodio.

— En cualesquiera del resto de registros que recoge el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Con las solicitudes habrá de adjuntarse la siguiente documentación:

a) Solicitud debidamente cumplimentada, bien electrónica o impresa, según el medio de entrada de la misma.

La solicitud incluirá:

— Una declaración responsable por parte de las personas interesadas en la que se manifieste su compromiso de que la vivienda se va a destinar a domicilio habitual y permanente al menos durante el tiempo de duración del arrendamiento.

— Una declaración del número de personas que van a habitar en la vivienda.

— Una declaración de preferencias de cuadrilla de ubicación de la vivienda a alquilar, pudiendo seleccionar una única cuadrilla, más de una cuadrilla o todo el Territorio Histórico de Álava.

b) Nota de localización del Registro de la Propiedad de las personas solicitantes de vivienda en alquiler por el que quede constancia de que cumplen el requisito de no tener en propiedad algún inmueble destinado a vivienda.

https://sede.registradores.org/site/propiedad?lang=es_ES.

c) Autorización de acceso a la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los dos últimos ejercicios liquidados.

Para el caso de personas solicitantes residentes en el enclave de Treviño, declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los dos últimos ejercicios liquidados.

d) Justificantes de ingresos del año en curso, tales como nóminas, certificados de pensiones, rendimientos de actividades u otros justificantes admitidos en derecho.

e) Informe de riesgos emitido por la Central de Información de Riesgos (CIRBE) del Banco de España.

https://sedeelectronica.bde.es/sede/es/menu/tramites/central-de-infor/solicitud-informes-riesgos-cirbe-p58.html.

f) Tres últimos recibos de las financiaciones de las que se sea titular.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

g) Para el caso de personas solicitantes residentes en el enclave de Treviño, consulta de datos de residencia con fecha de la última variación padronal, en el supuesto de que la persona solicitante sea la única que vaya a habitar la vivienda o, de ser varias, que no convivieran conjuntamente con anterioridad a la solicitud de alquiler de la vivienda.

Para la tramitación de este procedimiento la Diputación Foral de Álava consultará automáticamente los datos incluidos en los siguientes documentos en poder de la administración actuante o elaborados por las administraciones públicas, salvo que las personas interesadas se opongan a su consulta:

a) Documento nacional de identidad o, de ser el caso, número de identidad de extranjero de la persona solicitante o bien, de su persona representante, así como de las demás personas convivientes.

b) Para personas solicitantes residentes en el Territorio Histórico de Álava, consulta de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los dos últimos ejercicios liquidados.

c) Para personas solicitantes residentes en el Territorio Histórico de Álava, consulta de datos de residencia con fecha de la última variación padronal, en el supuesto de que la persona solicitante sea la única que vaya a habitar la vivienda o, de ser varias, que no convivieran conjuntamente con anterioridad a la solicitud de alquiler de la vivienda.

Los servicios técnicos de la administración foral comprobarán los requisitos de participación en el programa. Para tal fin, se considerará fecha de presentación aquella en que la solicitud estuviese válidamente cubierta y se hubiese presentado acompañada de la totalidad de los documentos exigidos en esta resolución y en las correspondientes convocatorias.

La Diputación Foral de Álava comprobará, por sí misma o con la colaboración de terceros, la idoneidad financiera de la persona.

Realizados los trámites internos correspondientes, se comunicará a los solicitantes la aprobación de la adhesión, o se dictará resolución de la Dirección de Equilibrio Territorial rechazando la solicitud.

En cualquier caso, serán denegadas aquellas solicitudes que no dispongan de cobertura presupuestaria para su tramitación o para la formalización de las garantías en el momento de su resolución.

Capítulo IV. Procedimiento de concesión y cancelación de las garantías

Artículo 7. Procedimiento de concesión

Las solicitudes de arrendamiento se calificarán por orden de entrada en la Diputación Foral de Álava, estableciéndose agrupaciones mensuales de solicitudes, a último día de cada mes.

Al inicio de cada mes se agruparán las solicitudes de vivienda que se hayan adherido al programa en el mes anterior, así como aquellas que, habiéndose adherido con anterioridad, no tengan asignada una vivienda en alquiler. Excepcionalmente, las solicitudes recibidas en el mes de julio de cada año se agruparán con las que se reciban en agosto.

Una vez realizada la agrupación, las solicitudes se clasificarán en función de las preferencias, bien por cuadrillas o el total del Territorio, detalladas en el documento de solicitud, y se relacionarán con las viviendas disponibles para alquilar. Para ello se tendrá en cuenta la cuadrilla en la que se encuentren dichas viviendas y el número de personas que puedan habitar las mismas.

Tras este proceso, se remitirá a los solicitantes de vivienda en alquiler, a través de correo electrónico, una comunicación en la que se indique la vivienda que se les ha asignado, siempre que exista alguna. En caso de que haya más de una vivienda a la que puedan optar, se les

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

solicitará que indiquen un orden de prelación entre las mismas. En caso de que no se pueda asignar ninguna vivienda, se remitirá la comunicación a los solicitantes indicando este hecho e informando de que pasan a formar parte de la siguiente agrupación de solicitudes que se vaya a realizar.

En el caso de que más de un solicitante opte al mismo inmueble, los criterios de preferencia serán los siguientes, aplicados en el orden que se indican:

a) Solicitante empadronado en el mismo núcleo de población.

b) Solicitante que trabaje o realice una actividad económica en el mismo núcleo de población.

c) Solicitante empadronado en el mismo municipio.

d) Solicitante que trabaje o realice una actividad económica en el mismo municipio.

e) Solicitante empadronado en la misma cuadrilla.

f) Solicitante que trabaje o realice una actividad económica en la misma cuadrilla.

g) Mayor número de personas de la unidad familiar.

h) Sorteo.

Los solicitantes, en el plazo de 5 días hábiles desde el siguiente a la recepción de la comunicación de Diputación Foral de Álava, deberán remitir su aceptación o rechazo de la vivienda asignada, o manifestar su orden de prelación en caso de optar a más de una vivienda. En este último caso, el orden de preferencia podrá excluir alguna o todas las viviendas ofrecidas, computando como un rechazo en caso de excluir todas.

Tras este procedimiento, se dictará orden foral del departamento competente en materia de Equilibrio Territorial resolviendo la asignación de viviendas disponibles en cada periodo.

Una vez tomada la resolución, se comenzará el proceso de formalización del contrato de alquiler, tramitación de fianzas asociadas al mismo, y alta de los seguros que conforman la garantía del presente programa. La fecha de efecto del contrato de alquiler, así como de los seguros asociados será el primer día del mes siguiente a su firma, y en todo caso deberá ser como máximo a los tres meses desde la fecha de inicio de la agrupación mensual en la que se otorgue vivienda.

Los solicitantes de vivienda podrán rechazar la vivienda asignada una única vez sin penalización, pasando a formar parte de la siguiente agrupación mensual de solicitudes que corresponda. En caso de un segundo rechazo el solicitante será dado de baja del programa, y no podrá volver a solicitar su adhesión mediante del procedimiento establecido en el presente decreto hasta pasados tres meses desde la fecha de la segunda renuncia.

Artículo 8. Finalización de los contratos de alquiler y de las garantías asociadas

Finalizados los 5 años se dará por concluido el arrendamiento, así como la adhesión al presente programa, sin perjuicio de que la persona arrendataria pueda realizar una nueva solicitud en el marco de la convocatoria que pudiera encontrarse vigente en ese ejercicio.

Ello conllevará la realización por parte de la Diputación Foral de Álava, por sí misma o a través de terceros, de una visita final a la vivienda arrendada y la determinación, en su caso, de las actuaciones necesarias para la reparación de los daños amparables. En cualquier caso, no se cubrirán aquellos daños que sean propios del desgaste por el uso habitual de ésta desde el inicio del alquiler. Acudir a esta revisión final de la vivienda constituye una obligación tanto para el arrendador como para el arrendatario, y la no asistencia a la misma supondrá la aceptación de lo contenido en el informe que se desprenda de dicha verificación.

En el caso de finalización del contrato por incumplimiento de las condiciones del programa por parte del arrendatario, este no podrá realizar otra solicitud de adhesión al presente programa.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Disposición final. Convocatoria

La presente convocatoria complementa lo recogido en el anexo I de este decreto foral, que regula las condiciones generales del programa de garantías al alquiler de viviendas de la Diputación Foral de Álava.

La convocatoria permanecerá vigente hasta que expresamente se finalice mediante resolución de la persona titular del Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio.

Así mismo, los aspectos regulados mediante la presente convocatoria podrán ser modificados mediante resolución de la persona titular del departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio. Dicha resolución se referenciará al presente decreto foral, actualizando lo necesario para la correcta tramitación y resolución/gestión de la convocatoria.

D.L.: VI-1/1958 ISSN: 2254-8432

Firmante: CN=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, SERIALNUMBER=P0100000I, OU=SELLO ELECTRONICO, ORGANIZATIONIDENTIFIER=VATES-P0100000I, O=ARABAKO FORU ALDUNDIA / DIPUTACION FORAL DE ALAVA, C=ES
Emisor del certificado: CN=EAEko HAetako langileen CA - CA personal de AAPP vascas (2), OU=AZZ Ziurtagiri publikoa - Certificado publico SCA, O=IZENPE S.A., C=ES
Número de serie: 267116
Fecha de firma: 2025.05.21 05:03:13 Z