

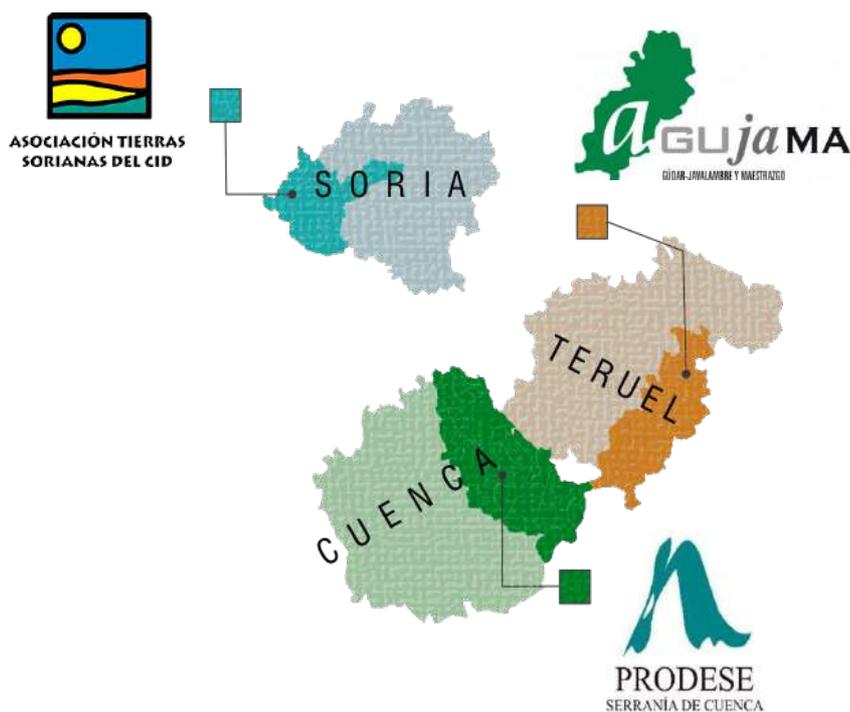


Manual práctico de intervención para la promoción y movilización de la vivienda rural

PRODUCTO 3 / Hoja de ruta de actuaciones en vivienda rural

(Actuación 4)

Procedimiento de Cesión Viviendas Particulares para Alquiler Asequible







Contenidos

1 INTRODUCCIÓN AL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE HABITARURAL.....	5
2 FASES DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE	14
FASE 1. ADHESIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS AL PROGRAMA.....	14
FASE 2. PROMOCIÓN-DIFUSIÓN DEL PROGRAMA.....	22
FASE 3. REGISTRO DE SOLICITANTES DE ALQUILER ASEQUIBLE.....	24
FASE 4. INCORPORACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PARTICULARES EN EL PROGRAMA.....	28
3 GUÍA PRÁCTICA PARA INCORPORAR VIVIENDAS DE PARTICULARES EN EL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE HABITARURAL.....	32
VENTAJAS.....	33
REQUISITOS	34
CINCO PASOS PARA ALQUILAR TU VIVIENDA	35
FINANCIA LA REFORMA DE TU VIVIENDA	39
ALQUILER SEGURO.....	40
CÓMO SE CALCULA LA RENTA QUE RECIBIRÁS POR ALQUILAR TU VIVIENDA	41
VIGENCIA, DEVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA Y RENOVACIÓN DEL CONTRATO	43

1

INTRODUCCIÓN AL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE HABITARURAL



1 INTRODUCCIÓN AL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE HABITARURAL

Este **documento de trabajo** se ha elaborado en el marco del Proyecto “Agencia Supramunicipal de Vivienda en áreas rurales de Cuenca, Soria y Teruel”, financiado por MITECO¹ que Tierras Sorianas del Cid impulsa de manera conjunta con los territorios de AGUJAMA y PRODESE, contando para ello con la Asistencia técnica de SIR SL.

A modo de introducción, en los siguientes párrafos se analizan las principales funciones y contenidos del Programa Alquila HabitaRural.

El Programa tiene como finalidad implementar la **captación de viviendas de particulares actualmente desocupadas para destinarlas al alquiler asequible**. Con ello, se trata de abordar uno de los mayores déficits del territorio en materia de vivienda: la falta de alquileres disponibles en el mercado².

Este objetivo se combina con el esfuerzo que están realizando los ayuntamientos a la hora de **incrementar la oferta de alquileres públicos** en sus localidades, haciendo uso de las líneas de ayuda en la rehabilitación de inmuebles municipales para su alquiler.

El Programa trataría de ir más allá, y superar las limitaciones presupuestarias y de los tiempos de ejecución de las iniciativas públicas³, apostando por la **colaboración público-privada** y aprovechando el elevado stock de viviendas de particulares vacías o infrutilizadas⁴. Este es el fin que persigue el presente documento: *Procedimiento de Cesión Viviendas Particulares para Alquiler Asequible*.

¹ ORDEN de 12 de diciembre de 2022 por la que se resuelve la convocatoria de subvenciones para la financiación de proyectos promovidos por entidades sin ánimo de lucro, para incentivar y desarrollar la participación social en proyectos que tengan como objetivo la transformación territorial, durante el ejercicio de 2022

² En el Estudio del mercado del alquiler y compraventa en el territorio se ha comprobado la insignificante oferta visible en el mercado: tan sólo se recopilaban 18 anuncios en las plataformas inmobiliarias online para el conjunto de los 32 municipios de Tierras del Cid, y 12 si se excluyen las repeticiones en varios portales.

³ Teniendo en cuenta las restricciones presupuestarias de estas ayudas o las limitaciones de los recursos económicos locales, así como los dilatados tiempos de ejecución y elevadas inversiones aparejadas de estas operaciones de carácter público.

⁴ En base a la información de los consumos eléctricos suministrada por el Censo de Población y Viviendas 2021, se ha estimado que sólo un 42,7% del parque de viviendas de Tierras del Cid presenta un uso habitual. El resto se reparte en un orden energéticamente decreciente y, por tanto, de nivel de uso en: viviendas de uso esporádico, 17,5%, de bajo consumo, 11,4%, hasta llegar a la situación extrema de viviendas vacías por su consumo casi cero o desconexión de la red, 28,4%.



El Programa fomenta el **alquiler asequible**, y toma como marco las disposiciones legales y precios de referencia de las políticas autonómicas de alquiler asequible y vivienda de protección oficial en alquiler. Con ello se busca ofrecer una alternativa para colectivos de población actualmente con problemas de acceso a un alquiler por falta de respuestas en el mercado rural, como puedan ser los jóvenes y la formación de nuevos hogares, así como las personas que quieren venir al territorio por las ofertas de trabajo u oportunidades económicas surgidas.

Pero es preciso subrayar que, al tratarse de una iniciativa mixta de colaboración público-privada, difiere del alquiler público con fines exclusivamente sociales o destinado a colectivos vulnerables de bajas rentas. Si no que deberá generarse beneficios económicos a través de las rentas de alquiler, de tal forma que resulte atractivo a los propietarios para que incorporen sus viviendas al Programa, además de proporcionar recursos suficientes para fomentar el acondicionamiento y aseguración de las viviendas, así como su gestión e implementación. Por todo ello, los precios de la renta de alquiler buscarán el punto de equilibrio entre los niveles de referencia del mercado de cada territorio y precios atractivos para atraer demanda al territorio. Asimismo, los precios se adecuarán a las características de la oferta de vivienda de particulares captada (según el tamaño y estado de conservación de la vivienda, equipamiento y extras que cuenten los inmuebles), lo que permitirá atender a los diversos nichos de demanda (según el número de miembros de las unidades familiares, el nivel de renta y perfil socio-profesional).

► Herramientas de gestión público-privada para impulsar acuerdos cesión de viviendas de particulares a las administraciones locales para potenciar su rehabilitación y alquiler



Los acuerdos de cesión del usufructo de las viviendas introducen un **enfoque innovador al formalizar y estructurar la colaboración entre ayuntamientos y propietarios privados**. El Programa aporta los procedimientos y las herramientas legales necesarios para propiciar dichos acuerdos.

El contrato de usufructo se realizará entre el propietario de la vivienda (cedente del usufructo) y el ayuntamiento que recibe el bien cedido en usufructo (usufructuario). La cesión de una vivienda en usufructo supone la separación de los derechos que componen el derecho de propiedad: el usufructo y la nuda propiedad⁵.

El Programa aporta una guía técnica y jurídica para facilitar la formalización de los acuerdos de cesión, concretamente:

- Se apoyan en bases legales que amparen los acuerdos de cesión de viviendas entre particulares y entidades locales, asegurando que todas las actuaciones estén respaldadas jurídicamente.
- Proporciona un paso a paso detallado de cómo formalizar los acuerdos de cesión, asegurando que los ayuntamientos y propietarios sigan un procedimiento estandarizado.
- Establece un modelo uniforme para la gestión de los alquileres durante el periodo de cesión, garantizando que los ingresos se distribuyan entre los propietarios y las diversas partidas del Programa destinadas al acondicionamiento y aseguración de las viviendas.
- Define claramente los roles, responsabilidades y compromisos de todas las partes involucradas para evitar malentendidos y asegurar la correcta ejecución del Programa.
- Complementariamente, el Programa buscará el encaje de posibles incentivos económicos, fiscales o de otro tipo que los propietarios pueden obtener, para promover su interés y participación (este aspecto se aborda en profundidad en otro de los ejes de acción del Manual práctico).

► Un Programa atractivo, diseñado para generar múltiples beneficios tanto a propietarios como ayuntamientos

El Programa beneficia a ambas partes. Los **propietarios** ceden sus viviendas durante un periodo de tiempo acordado, pero ganan seguridad, compensan los gastos derivados de una vivienda vacía o sin apenas ocupar, reciben una renta de alquiler y pueden financiar su

⁵ La propiedad sobre un bien comprende tanto el derecho de uso y la obtención de los frutos o beneficios, como el derecho a disponer de él libremente haciendo obras, reformas, vendiéndolo, alquilándolo o dejándolo en herencia. El primero es el derecho de usufructo y el segundo se conoce como nuda propiedad. El nudo propietario conserva el dominio del inmueble, apareciendo como titular en el Registro de la Propiedad de la localidad donde se encuentra la finca; así como las facultades de disposición. El nudo propietario no podrá estorbar el derecho de uso y disfrute del usufructuario ni obtener los frutos derivados del bien, hasta que finalice el usufructo por cualquiera de las causas previstas en la ley. Una vez termine el usufructo, el propietario recuperará el derecho de usufructo del bien, produciéndose la consolidación del derecho de propiedad.



reforma o acondicionamiento. A su vez, los **ayuntamientos** consiguen incrementar la oferta de vivienda en alquiler sin necesidad de acometer grandes inversiones en nuevos inmuebles.

El Programa se centra en cesiones a título oneroso (que comportan satisfacer al propietario una parte de la renta). No se contempla la cesión gratuita, porque el objetivo es captar viviendas en buen estado, aptas para entrar a vivir o que requieran una mínima inversión en su acondicionamiento para ser alquiladas.

El Programa potencia el aprovechamiento del parque de viviendas existente en el territorio, **asociando alquiler y rehabilitación sostenible**. Las mejoras en eficiencia energética y habitabilidad no solo aumentan el valor de las viviendas, sino que también contribuyen a los objetivos medioambientales, lo que aporta un enfoque más verde y responsable a la gestión del territorio. De esta forma, el Programa aporta una alternativa a la falta de uso prolongado de las viviendas de particulares, que conlleva encadenar fases de progresivo deterioro: pérdida de servicios básicos (luz y agua), daños en cubiertas y cerramientos, riesgo de derrumbe, etc., hasta la ruina final de la vivienda que perjudica al resto de viviendas e imagen residencial del pueblo.

El principal foco del Programa es **aprovechar el stock de viviendas en buen estado**, pero con déficit de servicios que limitan su uso (esporádico) o las viviendas vacías, pero bien conservadas. Es decir, preferentemente **viviendas cuyo acondicionamiento para entrar a vivir requiera una pequeña inversión (por debajo de los 30.000 euros⁶)**.

Teniendo en cuenta la escasa iniciativa privada en la reforma-acondicionamiento de viviendas para su alquiler en el ámbito rural, la fórmula más operativa es que los ayuntamientos lideren su financiación. Como contrapartida, los ayuntamientos recibirán un porcentaje de las rentas del alquiler⁷ durante el tiempo de cesión del usufructo de la vivienda, calculado según montante de la inversión (la duración de la cesión de usufructo se establece en la fase 4, con la incorporación de las viviendas de particulares al Programa). La renta obtenida del alquiler servirá para amortizar esta operación y posibilitar otras. Por su parte, el propietario al finalizar el periodo de cesión recupera el pleno derecho de una propiedad renovada (en términos de mejora de la habitabilidad e instalaciones) y, por ello, de más valor en el mercado, lo que compensa ampliamente la retracción de una parte de

⁶ Planteado para actuaciones con un presupuesto que no sobrepase los 30.000 euros: obras menores (renovación instalación eléctrica, fontanería) y/o equipamientos básicos (renovación de cocina y baño). También se puede contemplar otros elementos que contribuyan a la eficiencia energética y habitabilidad de las viviendas, como ventanas nuevas o renovación del tejado, siempre y cuando no excedan el límite de 30.000 euros. No obstante, para inversiones superiores se explorarán otras vías de financiación complementarias, así como el acceso a ayudas para la rehabilitación y eficiencia energética.

⁷ En el caso de que la vivienda requiera financiar una reforma, los ayuntamientos se reservarán entre un 40% y 70% de la renta del alquiler, dependiendo de la inversión requerida. Otra opción es establecer un precio fijo por metro cuadrado por superficie, 2,5 euros por metro cuadrado (la mitad del precio si la vivienda no precisa realizar una reforma o acondicionamiento). En los siguientes apartados se detallan los criterios seguidos para calcular los precios de la renta de alquiler y los tiempos de vigencia contemplados para amortizar las inversiones.



la renta del alquiler (que no se había generado o planteado antes de la incorporación al Programa)

Para favorecer la conexión entre oferta y demanda, el Programa incluye un **Registro de Solicitud de Alquileres Asequibles**, que contribuye a dar una mayor agilidad, transparencia y sistematización de los procesos de arrendamiento.

El alcance del Programa va a depender de la implementación de dos vectores esenciales para estimular la cesión del usufructo de los inmuebles de los particulares: su contribución a la mejora de las viviendas y las garantías de seguridad al arrendamiento. Al respecto, las rentas generadas por el alquiler servirán para financiar la reforma e instalaciones que precise la vivienda y su aseguración.

Asimismo, el Programa se complementa o refuerza con otras actuaciones prioritarias para HabitaRural, como los incentivos fiscales a favor del alquiler (véase Programa Incentivos Locales, Producto 3) y las líneas de subvención específicas para la vivienda en alquiler (véase Documento Rural Proofing, Producto 2).

► La ejecución del Programa posicionaría a Tierras del Cid–HabitaRural entre los actores rurales que están emprendiendo acciones avanzadas en la promoción del alquiler.

El diseño del Programa se ha inspirado en varias iniciativas de implicación directa de las administraciones en el desarrollo del parque de viviendas en alquiler asequible a partir del stock de viviendas vacías o sin uso. A continuación, se señalan las más inspiradoras para el Programa:

- El Programa Vivienda Vacía Bizigune⁸ del Gobierno Vasco tiene como objetivo dar un uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles. Está destinado a las personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder al mercado libre. El propietario de una vivienda vacía la pone a disposición de ALOKABIDE (Sociedad Publica del Gobierno Vasco) a través de un contrato de usufructo a cambio del pago mensual de la renta mientras dure el contrato (6 años) y el compromiso de devolución de la vivienda en buen estado. Por su parte, ALOKABIDE adjudica esta vivienda a una persona solicitante inscrita en el Servicio Vasco de Vivienda ETXEBIDE que abona un alquiler proporcional a sus ingresos.
- La sociedad NASUVINSA (Navarra de Suelo y Vivienda, SA), adscrita a la Comunidad Foral Navarra, gestiona la captación de viviendas usadas de particulares para su incorporación en la Bolsa de Alquiler⁹. El Servicio Alquiler aporta asesoramiento

⁸ Para más información, <https://www.alokabide.euskadi.eus/si-tienes-tu-vivienda-vacia/>

⁹ Para más información, <https://www.nasuvinsa.es/es/servicios/vivienda/alquiler/bolsa-alquiler>.



gratuito y la garantía de cobro mensual de la renta fija estipulada y devolución de la vivienda en buen estado a la finalización del contrato de cesión de la vivienda.

- La Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social impulsada por el Gobierno de Aragón¹⁰ ha considerado la cesión de las viviendas particulares como una solución para estimular el mercado de vivienda en alquiler asequible. En esa línea, se ha desarrollado un marco regulatorio y mecanismos a seguir para estimular las operaciones de cesión.
- El Programa de Fomento de Alquiler de la Junta de Castilla y León¹¹ favorece el alquiler de iniciativa privada, pero no contempla la cesión de viviendas de particulares para su gestión como alquileres públicos por parte de las administraciones (los contratos se realizan directamente entre los propietarios arrendadores de la vivienda y los arrendatarios que solicitan una vivienda en el alquiler).
- El programa Somontano Alquila Vivienda¹² se dirige particularmente a los propietarios de viviendas vacías o en desuso que no tienen disponibilidad para gestionar su puesta en alquiler, pero también a los propietarios renuentes a hacerlo por temor a impagos o desperfectos y otras situaciones que obstaculizan su puesta en el mercado (como las viviendas familiares con varios propietarios por herencia que requieren asesoramiento legal).
- El Ayuntamiento de Paredes de Nava¹³ ha creado la Oficina de Repoblación que, entre otras acciones, se ocupa de movilizar el parque de viviendas particulares para alquiler. Hasta el momento se han captado 20 viviendas privadas para alquiler. La Oficina se ocupa de gestionar el alquiler y de las relaciones entre propietarios e inquilinos.
- Programa de rehabilitación de viviendas privadas para destinarlas al alquiler "Arquitectura tradicional de Tierra de Campos"¹⁴. Esta iniciativa integrada en el Programa Territorial de Fomento de Tierra de Campos –impulsado conjuntamente por la Junta de Castilla y León y las Diputaciones de León, Palencia, Valladolid y Zamora–, subvenciona la rehabilitación y reutilización de la vivienda rural tradicional, de titularidad privada en desuso, para transformarla en vivienda destinada al alquiler asequible durante al menos diez años.
- Programa de Fomento al Alquiler de Viviendas Vacías (Programa ALVA)¹⁵, promovido en el marco del Plan Municipal de Vivienda 2017-2020 del Ayuntamiento de

¹⁰ Para más información, <https://www.aragon.es/tramitador/-/tramite/gestion-de-red-de-bolsas-de-viviendas-para-el-alquiler-social-en-aragon/aportacion-de-viviendas>

¹¹ Para más información, <https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda/programa-fomento-alquiler.html>.

¹² Para más información, <https://www.somontano.org/somontanoalquila>

¹³ Para más información, <https://paredesdenava.org>.

¹⁴ Para más información, <https://participacyl.es/legislation/processes/2799/proposals>

¹⁵ Para más información, <https://www.valladolid.es/es/actualidad/noticias/ayuntamiento-firma-contrato-financiacion-programa-alva.ficheros/553884-P.%209%20Presentaci%C3%B3n%20y%20aprobaci%C3%B3n%20en%20su%20caso%20del%20Programa%20ALVA%202019%20y%20Convocatoria%20de%20Subvenciones.pdf>.



Valladolid. El programa ALVA tuvo como finalidad facilitar que viviendas vacías de titularidad privada se incorporasen al mercado de alquiler a un precio asequible para el inquilino y con garantías para el propietario con la intermediación de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda (VIVA). El Programa se ha acompañado de líneas de subvención específicas para las viviendas incorporadas¹⁶.

La integración de los propietarios en el Programa requiere la formalización de dos procedimientos complementarios:

- 01** Primero, solicitar la incorporación de su vivienda en el Programa.
- 02** Segundo, en el caso de que su vivienda se incorpore satisfactoriamente, se procederá a materializar el contrato de cesión del usufructo temporal al ayuntamiento adherido al Programa donde su ubica la vivienda.

Las viviendas que se incorporen al Programa de Alquiler Asequible, además de encontrarse en la actualidad vacías –o sin apenas uso– y localizarse en un municipio adherido al Programa, deberán reunir una serie de **requisitos**:

- Estar dotada de sistema de calefacción y producción de Agua Caliente Sanitaria (al menos un termo eléctrico de 80 L), que cubra las necesidades térmicas de la vivienda.
- Disponer de un circuito eléctrico independiente en el cuadro de protección de la vivienda y haber dimensionamiento adecuado la instalación eléctrica de la vivienda.
- El sistema eléctrico debe cumplir la normativa vigente, u obtener un Boletín De Instalaciones Eléctricas y poner al día la instalación.
- Equipamiento de cocina: lavadora, frigorífico, campana extractora, horno y placa vitro o fuegos.
- Equipamiento de baño: inodoro, lavabo, espejo y ducha/bañera.

En caso de que el personal técnico de HabitaRural detecte deficiencias en estos equipamientos/instalaciones durante la evaluación de la vivienda, se evaluará un informe técnico indicando el presupuesto necesario para subsanarlas. En el caso que la financiación requerida sea inferior a 30.000 euros, el informe indicará el procedimiento a seguir para que Ayuntamiento se encargue de corregirlas y poder así incorporar la vivienda al Programa, dentro de la Modalidad B.

La consolidación del Programa se plantea en un horizonte temporal en torno a ocho años. Se buscará alcanzar la máxima cobertura del Programa, con la adhesión del mayor número

¹⁶Para más información,

https://solidaridadintergeneracional.es/files/normativa/convocatoria_extracto_672070_propietarios_viviendas_ayto_valladolid_2023.pdf.



de los 32 que componen Tierras del Cid. Como meta se baraja la incorporación de 15 a 25 viviendas de particulares en el Programa cada año, hasta completar una oferta de 90-140 alquileres asequibles en el territorio. Para la gestión del Programa, Tierras del Cid contará con un técnico, preferentemente con una titulación en arquitectura y/o con experiencia probada en el sector inmobiliario.

La implementación del Programa precisa avanzar en varias líneas de trabajo. En consecuencia, el Programa se ha estructura en **cuatro fases**, analizadas en detalle en los siguientes apartados.

Fase 1	<i>Adhesión de los Ayuntamientos al Programa</i>
Fase 2	<i>Promoción-difusión del Programa</i>
Fase 3	<i>Registro de solicitantes de alquiler asequible</i>
Fase 4	<i>Incorporación al Programa de las viviendas de los particulares</i>

2

FASES DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE



2 FASES DEL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE

A continuación, se analiza en profundidad cada una de las fases contempladas para la implementación del Programa Alquila HabitaRural.

Fase 1. Adhesión de los ayuntamientos al Programa

► Lograr el mayor número de adhesiones de los ayuntamientos es esencial para que el Programa se pueda implementar y tenga el suficiente impacto en el territorio

Los ayuntamientos son el actor principal en la ejecución del Programa, tanto en calidad de usufructuarios de las viviendas cedidas temporalmente por los particulares, como por su liderazgo en la financiación del acondicionamiento necesario para su alquiler.

Asimismo, es preciso remarcar que las iniciativas de sensibilización y captación de los propietarios privados se realizarán en aquellos municipios que su ayuntamiento se haya adherido al Programa. De hecho, la primera condición para que un propietario pueda incorporar su vivienda al Programa –y su correspondiente cesión temporal del usufructo– es que ésta se ubique en un municipio adherido. Es decir, cuantos más municipios estén en el Programa mayores posibilidades de captación de viviendas de particulares habrá.

HabitaRural se planteará una meta progresiva –a medio y largo plazo– de adhesión de los municipios que componen los tres territorios (TIERRAS DEL CID, AGUJAMA y PRODESE), en base al número de viviendas captadas y en función de la evolución de la demanda de arrendamiento en cada zona. La información de las nuevas adhesiones de municipios se publicará en el portal web de HabitaRural.

En primera instancia, se buscará la adhesión de los ayuntamientos ya involucrados en otras líneas de acción de la estrategia HabitaRural (como es el caso de las localidades que participan en el inventario-catalogación de las viviendas, las actuaciones relativas a ruinas y solares o el fomento del alquiler de los inmuebles municipales).

Para lograr el objetivo de integración de los ayuntamientos, HabitaRural plantea las siguientes líneas de trabajo:

- Arranque del Programa con una jornada de presentación con invitaciones a todos los alcaldes y responsables municipales. Se plantea como un evento presencial que garantice el máximo impacto y proximidad con los actores locales, pero también posibilitará la participación online para garantizar el máximo alcance posible en el territorio.
- De manera previa a esta jornada de presentación, se realizará una difusión del Programa en redes sociales y medios locales, así como el envío a los ayuntamientos de un email con el presente Manual del Programa.



- Reuniones con los ayuntamientos, con explicaciones detalladas por parte de los técnicos de HabitaRural, para resolver dudas y propiciar consensos. Además de la organización de reuniones, HabitaRural dispondrá de un servicio permanente de consultas por teléfono o email.

El funcionamiento del Programa se sustenta en que los ayuntamientos adheridos destinen las rentas generadas en los arrendamientos para financiar las reformas o instalaciones necesarias y la aseguración de las viviendas, así como los servicios de gestión.

Además de los ingresos obtenidos en las rentas de los arrendamientos, los ayuntamientos pueden recurrir a recursos propios, especialmente en la fase de arranque del Programa en el municipio, pensando en el inicio de las obras para el acondicionamiento de sus viviendas en la Modalidad B. Para ello, se recomienda destinar una partida específica en el presupuesto municipal. Asimismo, HabitaRural apoyará a los ayuntamientos en la búsqueda de líneas de ayuda de las AAPP en materia de promoción del alquiler, rehabilitación, eficiencia energética y accesibilidad de las viviendas (a escala de Diputación Provincial y Comunidad Autónoma).

En cuanto a la aseguración de las viviendas cedidas, los ayuntamientos dispondrán del fondo generado a partir del diez por ciento de las rentas de alquiler (en las modalidades A y B) reservado para cubrir los seguros de las viviendas incorporadas y la gestión del Programa. Para garantizar la seguridad de las viviendas y de los ingresos del arrendamiento los ayuntamientos procederán a contratar dos tipos de seguros:

- Contrato de una póliza de seguro general de la vivienda. Repercutido directamente en el diez por ciento de la renta del alquiler.
- Contrato de seguro de impago de alquiler. Cuyo gasto se recomienda sea compartido a partes iguales entre el ayuntamiento –arrendador– (recurriendo al diez por ciento de la renta de alquiler) y el arrendatario¹⁷.

A continuación, en el Anexo 1 se ha elaborado un documento que facilite el procedimiento de adhesión de los ayuntamientos, señalando los deberes o tareas asignadas tanto para los ayuntamientos como la asociación de Tierras del Cid que gestiona el Programa. Otro documento de gran importancia es el referido al acto de cesión del usufructo temporal de una propiedad privada al ayuntamiento para su arrendamiento, analizado más adelante en el Anexo 4 (incluido en el apartado 3 de la Guía práctica de incorporación de las viviendas particulares en el Programa).

¹⁷ Por lo general arrendatario suele asumir pagar el seguro, que es el interesado en la contratación y en asegurarse que se le pagarán las mensualidades. Además, que difícilmente el inquilino pagará el seguro de alquiler si no paga la renta. Aunque en muchos casos, el seguro del alquiler y su pago se negocia entre arrendador y arrendatario, ya que es dependiente de la voluntad de ambas partes. Al tratarse de un contrato de alquiler asequible recomendamos esta opción. El coste de un seguro de impago para una vivienda con renta de 500 euros con una cobertura de 6 meses ronda los 200 euros.



ANEXO 1. DOCUMENTO DE ADHESIÓN DEL AYUNTAMIENTO AL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE HABITARURAL

CONSTITUCIÓN DE LA ADHESIÓN

REUNIDOS

La Asociación de Tierras Sorianas del Cid/AGUJAMA/PRODESE en calidad de gestor del Programa Alquila HabitaRural

y el Ayuntamiento___ que se adhiere al Programa Alquila HabitaRural.

Todos ellos en su propio nombre y derecho, se reconocen mutuamente la capacidad para suscribir el presente contrato de constitución de adhesión y, a tales efectos, exponen:

EXPONEN

CLÁUSULA 1. DISPOSICIONES GENERALES

1. Las viviendas captadas en el municipio se destinarán a satisfacer la demanda de arrendamiento de las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Alquiler Asequible.
2. La gestión del Programa Alquila corresponde al servicio HabitaRural de la Asociación Tierras Sorianas del Cid/AGUJAMA/PRODESE.
3. Las viviendas se incorporarán al Programa mediante la cesión del usufructo por parte de sus titulares al Ayuntamiento, durante un tiempo estipulado en base a las dos modalidades del Programa: Modalidad A, tres años; y Modalidad B, de cuatro a diez años, en función de los años de amortización de la inversión para su reforma-acondicionamiento.
4. La cesión en usufructo faculta al Ayuntamiento para arrendar posteriormente la vivienda.
5. Una vez incorporadas la vivienda al Programa, HabitaRural auxiliará al Ayuntamiento en el proceso de adjudicación de la vivienda en alquiler asequible a través del Registro de Solicitantes de Alquiler Asequible y los trámites necesarios. Asimismo, HabitaRural facilitará el modelo de contrato de arrendamiento entre el Ayuntamiento y el arrendatario.
6. Al finalizar el plazo de cesión del usufructo, se entregará a las viviendas a sus titulares.
7. Las viviendas que hayan estado incorporadas al Programa podrán ser objeto de posteriores cesiones.

CLÁUSULA 2. REQUISITOS, PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN AL PROGRAMA Y DEVOLUCIÓN DE LAS VIVIENDAS

1. Para su incorporación al Programa, las viviendas cedidas en usufructo han de cumplir los siguientes requisitos:



- a) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.
 - b) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.
 - c) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad.
 - d) Tener la cocina equipada con muebles, placa de cocinar, fregadero, lavadora y frigorífico.
 - e) Tener un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera.
2. Procedimiento de incorporación de las viviendas:
- a) Las personas titulares de viviendas libres vacías o sin uso interesadas en incorporarlas al Programa deberán solicitarlo por escrito a HabitaRural.
 - b) Tras la revisión de la vivienda, HabitaRural deberá elaborar un informe técnico en el plazo de un mes sobre el estado de la vivienda y su grado de adecuación para ser alquilada, que finalizará con una valoración favorable o desfavorable para su incorporación al Programa.
 - c) En caso de que sea favorable en la Modalidad A, vivienda apta para alquilar, el informe incluirá un inventario de todas las instalaciones, así como del mobiliario y de los electrodomésticos exigidos, con indicación de su estado.
 - d) En caso de que sea favorable en la Modalidad B, vivienda que precisa un acondicionamiento para su alquiler, el informe recogerá las actuaciones necesarias para ello (obras menores e instalaciones) y su presupuesto indicativo para llevarlas a cabo. La aceptación de las viviendas en esta modalidad tendrá en cuenta el límite presupuestario de financiación, hasta 30.000 euros (IVA incluido), y los recursos disponibles del Ayuntamiento para iniciar las obras de reforma o instalaciones necesarias para acondicionar la vivienda para su alquiler.
 - e) En caso de que la valoración sea desfavorable, porque la vivienda no se encuentre situada en el municipio adherido o se haya alcanzado el número máximo de viviendas a captar por parte del Ayuntamiento, HabitaRural comunicará a los titulares de las viviendas el rechazo de su solicitud.
 - f) Si los titulares aceptan la propuesta, se procederá a formalizar el documento de cesión del usufructo de la vivienda al Ayuntamiento para su posterior alquiler. El rechazo de la propuesta implica la renuncia a la solicitud y pone fin al procedimiento de incorporación.
 - g) En el documento de cesión del usufructo de la vivienda deberá incluirse el inventario de las instalaciones, del mobiliario y de los electrodomésticos exigidos.
3. Contraprestación por la cesión del usufructo:
- a) La cesión se realiza a título oneroso. El propietario cedente de la vivienda recibirá una contraprestación económica, consistente en una parte de la renta generada por el



arrendamiento que el Ayuntamiento usufructuario les abonará de forma mensual una vez se haya firmado el contrato de arrendamiento.

- b) Se plantean dos opciones para establecer la asignación de la renta al propietario en el respectivo contrato de cesión:
 - A partir de un porcentaje de la renta, según las modalidades de la vivienda: 85 por ciento de la renta en la Modalidad A (viviendas aptas para el alquiler) y entre un 45 y un 25 por ciento en la Modalidad B (según la inversión necesaria para el acondicionamiento de la vivienda). El cálculo del precio de la renta tendrá como referencia la normativa autonómica de alquiler asequible. HabitaRural proporcionará al Ayuntamiento usufructuario de la vivienda una herramienta para facilitar dicho cálculo.
 - Cantidades fijas por superficie, según las modalidades: 4,5 euros por metro cuadrado de superficie útil en la Modalidad A, hasta un máximo de 400 euros por vivienda; 2 euros por metro cuadrado de superficie útil en la Modalidad B, hasta un máximo de 200 euros por vivienda.
- c) Sobre estas cantidades, el Programa también contempla incrementos de la renta en el alquiler de hasta un 40% de los anteriores precios de referencia si el inmueble cedido presenta las siguientes características:
 - En el caso de que la vivienda sea de obra nueva o casi nueva (menos de 10 años de antigüedad), o se haya reformado recientemente (menos de 5 años) y obtenga una certificación energética en las letras A, B y C), un 20% de incremento de la renta.
 - Por contar con 3 y más habitaciones-dormitorios, un 10% de incremento de la renta.
 - Por contar con los siguientes extras: aparcamiento, patio, jardín, terreno anexo o local disponible, un 10% de incremento de la renta.
- d) La renta se actualizará anualmente en base a la evolución interanual del IPC, a fecha del 1 de enero.
- e) De manera opcional, el Ayuntamiento concederá las siguientes bonificaciones o reducciones en los impuestos locales al propietario de la vivienda cedida:
 - Una rebaja del % en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
 - Una rebaja del % en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

4. Reparaciones durante la cesión:

- a) Mientras estén incorporadas al Programa, el Ayuntamiento usufructuario se hará cargo subsidiariamente de aquellas reparaciones de las viviendas, de las instalaciones, del mobiliario y electrodomésticos exigidos, conforme a la legislación arrendaticia, deba asumir el arrendador.



- b) En tal caso, descontará el importe de tales reparaciones de la contraprestación que deba satisfacer a las personas propietarias.
5. Informe previo a la devolución de las viviendas:
- a) Finalizado el plazo de cesión, HabitaRural elaborará un informe técnico sobre el estado de la vivienda, de las instalaciones, del mobiliario y de los electrodomésticos inventariados.
 - b) Si se aprecia deterioro o menoscabo con respecto al estado que presentaban en el momento de la cesión, el informe debe indicar si son debidos al dolo o culpa de las personas arrendatarias, a su uso normal o a cualquier otra causa.
6. Devolución de las viviendas:
- a) El Ayuntamiento como usufructuario de la vivienda tiene la obligación de conservarla y devolverla al propietario en las mismas condiciones en que se le entregó.
 - b) Al finalizar la cesión, el Ayuntamiento entregará a su titular la vivienda, las instalaciones, el mobiliario y los electrodomésticos inventariados en el mismo estado de conservación en que los recibió, dejando a salvo el desgaste que hayan podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal.
 - c) El Ayuntamiento responde por el valor de reposición en caso de desaparición o deterioro del mobiliario y electrodomésticos inventariados debidos al dolo o culpa de las personas arrendatarias, sin perjuicio de actuar contra éstas en caso de dolo.

CLÁUSULA 3. ARRENDAMIENTO Y ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

1. Destino de las viviendas:
- a) HabitaRural en colaboración con el Ayuntamiento destinará las viviendas incorporadas al Programa de alquiler asequible.
 - b) Los arrendamientos se extinguirán, además de por el resto de las causas previstas en la legislación arrendaticia, cuando concluya el plazo de incorporación de las viviendas al Programa.
 - c) Las viviendas incorporadas al Programa deberán ser arrendadas a las personas físicas y unidades convivenciales que cumplan los requisitos previstos y estén inscritas en el Registro de Solicitantes de Alquiler Sostenible.
2. Procedimiento de adjudicación y firma del contrato:
- a) Con carácter mensual, HabitaRural comunicará al Ayuntamiento adherido al Programa una relación de personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Alquiler Asequible.



- b) HabitaRural auxiliará al Ayuntamiento en el procedimiento de adjudicación por cada una de las viviendas incorporadas al Programa.
- c) En cada procedimiento se procederá a agrupar a las personas o unidades convivenciales con arreglo al siguiente orden de prioridades:
- Personas o unidades convivenciales que demandan vivienda en el municipio adherido.
 - Adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad convivencial en términos de tamaño e instalaciones.
 - Puntuación total recibida según el baremo aplicado.
- d) Los criterios tenidos en cuenta en la puntuación de los participantes en el Registro de solicitantes de un alquiler asequible son:
- Antigüedad de la inscripción en el Registro: se otorgarán 5 puntos por cada año de inscripción del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad. Un máximo de 20 puntos.
 - Número de miembros de la unidad convivencial: se otorgarán 5 puntos por cada miembro de la unidad convivencial, a cuyo efecto se computarán sólo las personas titulares, sus hijos e hijas y las personas sometidas a su tutela legal o acogimiento familiar que estén empadronadas en su domicilio o sobre las que tengan reconocido judicialmente un régimen de visitas. Un máximo de 30 puntos para las solicitudes de más de 6 miembros y un mínimo de 5 puntos para las solicitudes de 1 miembro.
 - 10 puntos cada miembro de la unidad familiar / núcleo de convivencia que lleve empadronado más de 2 años en el municipio, hasta un máximo de 30 puntos.
 - 10 puntos por cada miembro de la unidad familiar / núcleo de convivencia que tenga menos de 36 años que vaya a crear un nuevo hogar, hasta un máximo de 30 puntos.
 - 10 puntos por cada miembro de la unidad familiar / núcleo de convivencia menor de edad que resida en la vivienda y estudie en la zona, hasta un máximo de 40 puntos.
 - 10 puntos cada miembro de la unidad familiar/núcleo de convivencia que trabaje – incluido teletrabajo– o desarrolle una actividad económica en el municipio y ámbito territorial de Tierras del Cid, hasta un máximo de 30 puntos.
 - 10 puntos por cada miembro de la unidad familiar / núcleo de convivencia mayor dependiente, con discapacidad y víctimas de violencia de género, hasta un máximo de 20 puntos.

Los empates se resolverán a favor de la persona o unidad convivencial con mayor antigüedad de inscripción en régimen de alquiler en el Registro de Solicitantes.



- e) Los candidatos sólo podrán renunciar –o desestimar– en una ocasión a la adjudicación de la vivienda ofrecida en alquiler. Si lo hacen por segunda vez, perderían su antigüedad en el Registro de Solicitantes y tendrían que esperar al menos dos años para recibir otra propuesta de adjudicación.
3. Comunicación de la adjudicación:
- a) El Ayuntamiento se encargará de comunicar la adjudicación de la vivienda por correo certificado y con acuse de recibo a la persona o unidad convivencial que haya quedado en el primer lugar de la relación. Dicha comunicación se completará con un envío por email a la dirección del adjudicatario de la copia del contrato de arrendamiento.
- b) En el plazo de quince días naturales siguientes a la recepción de la comunicación, la persona o unidad convivencial adjudicataria deberá solicitar una cita con el Ayuntamiento para concretar la documentación que ha de aportar para la formalización del contrato, así como la fecha de firma del éste.
- c) No solicitar la cita con el Ayuntamiento en el plazo indicado en el párrafo anterior o no acudir a ella se considerarán renuncias a la vivienda adjudicada.
- d) Se considerarán así mismo renuncias a la vivienda adjudicada el no aportar la documentación requerida, no acudir al acto de firma del contrato de arrendamiento o no firmarlo.
- e) La imposibilidad de comunicar a una persona o unidad convivencial la adjudicación de una vivienda del Programa supondrá la baja en el Registro de Solicitantes con las consecuencias previstas para los casos de renuncia a la vivienda adjudicada.
- f) La imposibilidad de practicar la comunicación y la renuncia a la vivienda facultarán a HabitaRural para iniciar un nuevo procedimiento de adjudicación de la misma.
- g) La renuncia a la vivienda adjudicada en dos ocasiones consecutivas será causa de baja del Registro de Solicitantes de Alquiler.
4. Comunicación al Registro de Solicitud de Vivienda:
- a) HabitaRural deberá remitir mensualmente al Registro de Solicitantes la relación de personas o unidades convivenciales adjudicatarias de viviendas incorporadas al Programa.
- b) Asimismo, remitirá mensualmente relación de personas o unidades convivenciales que deben causar baja en el Registro de Solicitantes.

Las partes se encuentran conformes con el contenido del presente contrato de adhesión, que aceptan, otorgan y firman por duplicado

Firma la adhesión del Ayuntamiento _____ al Programa Alquiler HabitaRural,



el Alcalde/sa _____

A __ de _____ de _____

Firma _____, como responsable del Programa HabitaRural de la Asociación de Tierras Sorianas del Cid/AGUJAMA/PRODESE

A __ de _____ de _____

Fase 2. Promoción-difusión del Programa

► Campaña de sensibilización de los propietarios sobre la oportunidad y conveniencia de incorporar sus viviendas al Programa de Alquiler Sostenible.

Informar a los propietarios, vecinos y personas vinculadas a los pueblos de los tres territorios rurales sobre la importancia de aumentar la oferta de alquiler, aprovechando las viviendas vacías o sin apenas uso, para propiciar la creación de nuevos hogares y atracción de nuevos pobladores.

Para ello, se propone una campaña de información y sensibilización ciudadana estructurada en diversos canales de comunicación combinados, para asegurar la máxima difusión o impacto.

Canal de promoción 1. Difusión en los medios de comunicación

En primer lugar, aprovechar la plataforma web de HabitaRural y los diversos medios para amplificar el alcance de la comunicación: tanto en las plataformas digitales (redes sociales, *newsletter*, *mailing*, vídeo editado en Youtube sobre el Programa, etc.) como en los medios tradicionales del entorno local (anuncios en prensa, entrevistas y cuñas radiofónicas).

Esta presencia en los medios tratará de resaltar la conveniencia de alquilar la vivienda y las posibilidades que brinda la fórmula de cesión planteada en el Programa: exponiendo las ventajas que supone para los propietarios¹⁸, remarcando el valor social y para la reactivación

¹⁸ Entre otras ventajas que supone alquilar una vivienda en un entorno rural, cabrían ensalzar en la campaña de sensibilización: se evita el deterioro o permite mantener el valor de la propiedad; los ingresos recibidos compensan los gastos y se obtiene unas ganancias extra; mayor seguridad que dejar la vivienda vacía o sin



de los pueblos de los diversos perfiles de demandantes de alquiler, así como mostrar los principales servicios de apoyo para acompañar a los propietarios en el proceso de alquiler.

Canal de promoción 2. Comunicación directa de los ayuntamientos adheridos a los vecinos

En segundo lugar, se recomienda que los ayuntamientos comuniquen de forma oficial a los vecinos que el municipio se ha adherido al Programa y de los objetivos que se persigue con ello: ampliar el parque de alquiler del municipio a partir de las cesiones de viviendas particulares vacías o sin uso.

Junto a la carta del ayuntamiento adherido se incluirá el documento de la Guía creada para facilitar la incorporación de viviendas al Programa (analizada más adelante en el tercer apartado).

Asimismo, se recomienda que los ayuntamientos adheridos se comuniquen también con los propietarios que residen fuera del municipio por correo ordinario, confeccionando para ello un listado de contactos confeccionada con las aportaciones de los vecinos.

Canal de promoción 3. Presencia en el territorio

En tercer lugar, en colaboración con los ayuntamientos adheridos, se organizarán jornadas o eventos específicos que permitan dar mayor eco social al Programa. Preferentemente en la temporada estival cuando los pueblos están más frecuentados (teniendo en cuenta que muchos propietarios de viviendas vacías o desocupadas residen fuera y sólo visitan el pueblo en estos meses).

Durante estos eventos, el personal técnico de HabitaRural se encargaría de asesorar y resolver las dudas a los propietarios acerca de cómo se puede incorporar su vivienda al Programa, resaltando las ventajas que ello supone.

La presencia en el territorio se reforzará a través de la búsqueda de implicación de tejido social, a través de dos líneas de trabajo:

- La colaboración de las asociaciones, empezando por la divulgación por correo electrónico o postal entre sus socios y redes sociales de los principales objetivos del Programa de Alquiler Asequible.
- Recabar el apoyo de los informadores-facilitadores locales, que se han involucrado en el trabajo campo de los inventarios-catalogación de las viviendas, ahora en la transmisión del Programa entre sus vecinos.

usar por largas temporadas; contribuir a que los jóvenes se emancipen o que puedan instalarse en el pueblo personas trabajan en la zona o familias que quieren vivir en el pueblo.



Fase 3. Registro de solicitantes de alquiler asequible

► La adjudicación del arrendatario de un alquiler asequible se realizará a partir de los candidatos apuntados en el Registro de solicitantes gestionado por HabitaRural.

El Programa tiene la finalidad de **conectar la oferta y demanda de alquiler en el territorio**. Es decir, combina la captación de viviendas de particulares con las personas que demandan una vivienda en alquiler.

Al respecto, la creación de un Registro de solicitantes de alquiler asequible es un eslabón necesario para propiciar dicha conexión, además de permitir articular una herramienta a escala comarcal que facilita a los ayuntamientos el proceso de selección de los arrendatarios de las viviendas cedidas.

HabitaRural es el agente responsable de la creación, difusión y actualización del Registro de solicitantes para el conjunto del territorio.

Para participar en el Registro se exigirá al candidato solvencia económica para alquilar y no disponer de una vivienda en propiedad, a excepción de que se justifique que necesita un alquiler en la zona por motivos de trabajo y su vivienda se sitúe a más de 50 kilómetros¹⁹ del municipio.

En el documento formal para la adhesión de los ayuntamientos al Programa se explican los hitos clave del funcionamiento del Registro: la comunicación mensual por parte de HabitaRural a los ayuntamientos de la relación de personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro, y los criterios tenidos en cuenta en la puntuación de los participantes en el Registro de solicitantes de un alquiler asequible.

Además de la puntuación obtenida en el Registro, para la selección de los arrendatarios se tendrá en cuenta los vínculos o preferencias con el respectivo municipio adherido, así como las características de la vivienda ofertada en relación con el perfil de la familia o unidad convivencial que solicita el alquiler.

Véase ANEXO 1. DOCUMENTO DE ADHESIÓN DEL AYUNTAMIENTO AL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE HABITARURAL

Asimismo, en la Guía para la incorporación de las viviendas de particulares se explica el procedimiento en la búsqueda y selección de los candidatos al arrendamiento. Se incide especialmente en la supervisión de HabitaRural para garantizar que la información aportada por los solicitantes sea correcta, particularmente en cuanto su solvencia económica.

Véase GUÍA PRÁCTICA PARA INCORPORAR VIVIENDAS DE PARTICULARES EN EL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE, Paso 4 Búsqueda de candidatos para alquilar tu vivienda

¹⁹ Esta distancia suele establecerse como disuasoria, a partir de la cual se dificultan los movimientos de tipo pendular. Esta circunstancia es importante a tener en cuenta en trabajadores interesados en residir en algún municipio de los tres territorios rurales para evitar largos desplazamientos (de más de 100 km ida y vuelta).



En la labor de difusión del Programa es fundamental llegar a los potenciales demandantes de alquileres, tanto residentes o con vínculos locales como las personas interesadas en instalarse el territorio, es decir, atender los diversos perfiles de demanda.

El cuestionario lanzado en Presura 2024 constituyó una primera iniciativa para detectar posibles demandantes urbanos de vivienda en los tres territorios rurales. Aprovechando esta primera exploración, se enviará información sobre el Programa a los contactos recabados de personas que manifestaron su interés de venir a vivir a nuestros pueblos.

Los canales de comunicación del Programa establecidos para la captación de viviendas de particulares (Fase 2) también servirán como palancas para acceder a la demanda. Especialmente, la plataforma web de HabitaRural, acompañada con una fuerte presencia en las redes sociales y campañas de impacto mediático, serán los instrumentos más habituales para invitar a participar en el Programa a los potenciales solicitantes de un alquiler asequible.

El Registro de solicitantes se realizará en una plataforma digital, para lo cual se habilitará una sección específica en la web de HabitaRural donde los solicitantes se puedan registrarse.

Los ayuntamientos colaborarán de forma activa en la retroalimentación del Registro, informando a los vecinos o familias identificadas en el municipio interesadas en un alquiler asequible de su existencia y procedimiento para apuntarse.

**ANEXO 2. SOLICITUD DEL REGISTRO DE DEMANDANTES
DE VIVIENDA EN ALQUILER ASEQUIBLE EN EL PROGRAMA HABITARURAL**

Si no proporciona los datos solicitados, no podrá tramitarse su solicitud

REQUISITOS PRESENTACIÓN SOLICITUD

- 1. Una sola solicitud por unidad familiar.
- 2. Ser mayor de edad o menor emancipado.
- 4. No ser el solicitante ni ningún otro miembro de su unidad familiar/convivencial, titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, libre o con cualquier clase de protección, en todo el territorio nacional. A excepción: 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; cuando la vivienda se encuentre a más de 50 km del municipio solicitado.
- 5. Requisitos económicos: mínimo 1 y máximo 5,5 veces el IPREM (2024: 8.400,00 €)

DATOS DEL SOLICITANTE			
D.N.I / N.I.E		NOMBRE Y APELLIDOS	
PROVINCIA	MUNICIPIO	LOCALIDAD	CÓDIGO POSTAL



DIRECCIÓN		NÚMERO	PORTAL	ESCALERA	PISO	LETRA	
TELÉFONO	MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO					
EMPADRONAMIENTO VIVIENDA ACTUAL							
MUNICIPIO				PROVINCIA			
RÉGIMEN DE TENENCIA EN LA VIVIENDA QUE RESIDE ACTUALMENTE							
<input type="checkbox"/> PROPIEDAD <input type="checkbox"/> ALQUILER <input type="checkbox"/> USUFRUCTO <input type="checkbox"/> OTROS							
CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA (señale lo que proceda)							
<input type="checkbox"/> MENOR 16 AÑOS <input type="checkbox"/> JOVEN 16-35 AÑOS <input type="checkbox"/> FAMILIA MONOPARENTAL <input type="checkbox"/> MAYOR 65 AÑOS <input type="checkbox"/> EMIGRANTE RETORNADO <input type="checkbox"/> INMIGRANTE							
<input type="checkbox"/> UNIDAD CON ALGUN MIEMBRO CON DISCAPACIDAD Tipo de discapacidad:							
<input type="checkbox"/> FAMILIA NUMEROSA Nº título de familia numerosa:							
Ingresos totales de la unidad familiar (€) (Titular + resto de miembros):							
COMPOSICIÓN DE LA UNIDAD FAMILIAR (especificar los miembros que la componen)							
EDAD		RELACIÓN CON EL SOLICITANTE					
MUNICIPIO EN EL QUE DESEA UNA VIVIENDA EN ALQUILER (señale hasta un máximo de 3) Actualizar a partir de los municipios que se adheridos al Programa Alquiler Asequible HabitaRural							
<input type="checkbox"/> Alcubilla de Avellaneda <input type="checkbox"/> Blacos <input type="checkbox"/> Burgo de Osma-Ciudad de Osma <input type="checkbox"/> Calatañazor <input type="checkbox"/> Caracena <input type="checkbox"/> Carrascosa de Abajo <input type="checkbox"/> Castillejo de Robledo <input type="checkbox"/> Espeja de San Marcelino <input type="checkbox"/> Espejón <input type="checkbox"/> Fresno de Caracena		<input type="checkbox"/> Fuentecambrón <input type="checkbox"/> Golmayo <input type="checkbox"/> Gormaz <input type="checkbox"/> Langa de Duero <input type="checkbox"/> Liceras <input type="checkbox"/> Miño de San Esteban <input type="checkbox"/> Montejo de Tiermes <input type="checkbox"/> Muriel de la Fuente <input type="checkbox"/> Nafría de Ucero <input type="checkbox"/> Quintanas de Gormaz		<input type="checkbox"/> Retortillo de Soria <input type="checkbox"/> Rioseco de Soria <input type="checkbox"/> San Esteban de Gormaz <input type="checkbox"/> Santa María de las Hoyas <input type="checkbox"/> Torreblacos <input type="checkbox"/> Ucero <input type="checkbox"/> Valderaluque <input type="checkbox"/> Valdenebro <input type="checkbox"/> Villaciervos <input type="checkbox"/> Villanueva de Gormaz			



Fuentearmegil

Recuerda

DOCUMENTOS A PRESENTAR CON LA SOLICITUD

- 1.- Fotocopia del DNI o del permiso de residencia y/o trabajo en vigor, en el caso de personas extranjeras, del solicitante y de todos los miembros de su unidad familiar/convivencial mayores de catorce años.
- 2.- Fotocopia del Libro de Familia.
- 3.- En caso de separación o divorcio, fotocopia de la correspondiente sentencia judicial.
- 4.- En los supuestos de cupos especiales, como discapacidad y de víctimas de violencia de género, se requerirán aquellos documentos que acrediten dichas situaciones de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.
- 5.- Fotocopia completa de la declaración de la renta del último ejercicio. En caso de que no se hubiera presentado declaración, se aportará declaración responsable de ingresos familiares.

EL FIRMANTE DE LA SOLICITUD DECLARA RESPONSABLEMENTE:

- 1º Tener unos ingresos comprendidos entre un mínimo de 1 y un máximo de 5,5 veces el IPREM (*) u otro indicador que pudiera sustituirle.
- 2º No ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, libre o con cualquier clase de protección, en todo el territorio nacional
- 3º Conocer la obligación de proporcionar información veraz sobre los datos y documentos aportados en esta solicitud. La falsedad en cualquiera de los datos o manifestaciones que se hacen constar en este documento dará lugar a lo no inscripción o en su caso pérdida de la condición de adjudicatario provisional de vivienda con protección pública en arrendamiento.
- 4º Conocer la obligación de comunicar al HabitaRural cualquier modificación de los requisitos, circunstancias o datos que consten en esta solicitud, en un plazo máximo de un mes desde que se produzca la modificación.
- 5º Aceptar que la inclusión en este Registro de la presente solicitud no supone, en ningún caso, el reconocimiento por HabitaRural de que cumple los requisitos necesarios para acceder en arrendamiento a una vivienda con protección pública.
- 6º Conocer que la permanencia que en este Registro será de dos años desde la fecha de inscripción en el mismo o desde la fecha de la última actualización o modificación de datos, siendo notificada la baja por correo ordinario.

INFORMACIÓN RELATIVA AL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES

Responsable: Tierras Sorianas del Cid/AGUJAMA/PRODESE.

Finalidad: *gestión de los procesos de intermediación e incorporación de viviendas de titularidad privada al alquiler público de vivienda.*

Derechos e información adicional: *pueden ejercerse los derechos relativos al tratamiento de sus datos y obtener información adicional sobre dicho tratamiento en el portal de privacidad de nuestro sitio web www.habitarural.com*

Firma del solicitante titular:

Fecha:



Fase 4. Incorporación de las viviendas de particulares en el Programa

► Claves del Programa en la incorporación de viviendas de particulares cedidas en usufructo temporal a los ayuntamientos para su alquiler

Los propietarios de viviendas vacías o sin apenas uso ubicadas en los municipios adheridos al Programa podrán solicitar su incorporación.

Las modalidades previstas para participar en el Programa HabitaRural varían en función del estado de la vivienda y del cumplimiento de los requisitos establecidos para poder incorporar la misma en el Programa. Se plantean dos modalidades, con diferentes condiciones y procesos en su inclusión:

- Modalidad A, viviendas aptas, que cumplen los requisitos establecidos para ser alquiladas (reseñados más adelante en la Guía, apartado 3).
- Modalidad B, viviendas que precisan algunas mejoras (particularmente, en términos de eficiencia energética e instalaciones). Los ayuntamientos financiarán esta inversión a través de un porcentaje renta del arrendamiento en periodos de tiempo ajustados al presupuesto concedido.

La inclusión en una u otra modalidad dependerá del resultado del **informe técnico del estado de la vivienda** emitido por HabitaRural.

En el caso de que la vivienda no reúna los requisitos establecidos, el informe recogerá las **actuaciones necesarias** para el cumplimiento de los requisitos de habitabilidad y equipamiento de las viviendas, y un presupuesto estimado para llevarlas a cabo. A partir de ese momento, el propietario tiene las siguientes opciones:

- Financiar por su cuenta las actuaciones requeridas, y una vez terminadas solicitar de nuevo la incorporación en el Programa. HabitaRural validará si dichas actuaciones resuelven los déficits detectados de la vivienda, emitiendo un segundo informe técnico. En caso de ser satisfactorio, la vivienda entrará en el Programa dentro de la Modalidad A.
- Solicitar la financiación de las actuaciones requeridas dentro de la Modalidad B, aceptando que su coste se abone como parte de las rentas que se obtengan de la cesión de esa vivienda. Para lo cual, el propietario formalizará con el ayuntamiento un contrato de cesión del usufructo de la vivienda al ayuntamiento por el periodo estipulado. A cambio, el ayuntamiento asumirá las obras de reforma o instalaciones necesarias para adecuar la vivienda para el alquiler. Las viviendas incluidas dentro de la modalidad B se equiparán a una Vivienda de Rehabilitación Oficial de Alquiler VRO^A.



La aceptación de las viviendas y su incorporación al Programa estará supeditada a las disponibilidades presupuestarias existentes. Se dará prioridad a las viviendas dentro de la modalidad A y las de la modalidad B que requieran una inversión reducida en su acondicionamiento para el alquiler. Se priorizarán las candidaturas cuyo informe técnico estime que la inversión para acondicionamiento de la vivienda no excede los 30.000 euros.

El tiempo de vigencia del contrato de cesión de la vivienda en el Programa Alquila HabitaRural varía según las modalidades:

- En la modalidad A, siguiendo la normativa de alquiler vigente, comprende hasta siete años²⁰.
- En la modalidad B, también se aplica el periodo máximo prorrogable de siete años, diferenciando dos fases: la primera, se corresponde con los años necesarios para la amortización de la inversión para la reforma-acondicionamiento; una vez transcurridos, el alquiler pasaría a la modalidad A hasta completar el periodo de siete años (en el caso de no haberse cumplido). A continuación, se especifican los periodos contemplados para la amortización de la inversión concedida en la modalidad B:
 - Cuatro años si el presupuesto de las obras de reforma o equipamiento es inferior a 6.000 euros;
 - Siete años en presupuestos entre 6.000 y 12.000 euros;
 - Diez años en presupuestos entre 12.000 y 20.000 euros;
 - Catorce años en presupuestos entre 20.000 y 30.000 euros.

Estas cantidades incluyen el prescriptivo IVA. Para la definición de estos periodos se tiene en cuenta el tiempo efectivo de arrendamiento de la vivienda (teniendo en cuenta que 12 meses de arrendamiento equivalen a 1 año del Programa).

El porcentaje de participación en la renta del alquiler también se ajusta a las modalidades contempladas:

- Para la modalidad A, el Programa garantiza al propietario de la vivienda el cobro del 85 por ciento de la renta de alquiler. El 15 por ciento restante se destina a la gestión del Programa Alquila HabitaRural (incluyendo la aseguración de tu vivienda y del contrato de arrendamiento).

²⁰ La normativa de alquiler establece un periodo de prórroga obligatoria de 7 años, si el arrendador es persona jurídica, como es el caso de los ayuntamientos). Véase: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/alquila-bien-es-tu-derecho/alquiler/nueva-ley-estabilidad-mercado-alquiler>.



- En la modalidad B, el propietario dispondrá entre un 45 y un 25 por ciento de la renta del alquiler, dependiendo de la inversión requerida para la reforma- acondicionamiento de la vivienda (véase tabla adjunta). La cantidad restante se reparte entre el porcentaje variable correspondiente al ayuntamiento para la amortización de la inversión y un 15 por ciento del mencionado canon de gestión del Programa.

Distribución porcentual de la renta del alquiler

Modalidad	Por gestión Programa	Ayuntamiento (por inversión reforma)		Propietario
		Intervalos inversión	%	
A	15%			85%
B	15%	< 10.000 €	40%	45%
		10.000–20.000 €	50%	35%
		20.000–30.000 €	60%	25%

En caso de que la vivienda incorporada constituya un piso en un edificio con varias viviendas, HabitaRural proporcionará servicios de acompañamiento en las gestiones de la comunidad de propietarios, tales como: consultas o peticiones que desde la comunidad o la administración de fincas se necesiten trasladar a los propietarios del piso, gestiones requeridas por intervenciones en los espacios comunes que puedan afectar al uso de la vivienda.

3

GUÍA PRÁCTICA PARA INCORPORAR VIVIENDAS DE PARTICULARES EN EL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE HABITARURAL



3 GUÍA PRÁCTICA PARA INCORPORAR VIVIENDAS DE PARTICULARES EN EL PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE HABITARURAL

A través de la siguiente Guía se detallan el procedimiento que los propietarios pueden seguir para incorporar su vivienda al Programa.

Guía práctica para incorporar tu vivienda en el Programa Alquiler HabitaRural

Estimada propietaria y/o propietario:

En primer lugar, queremos agradecerte tu contribución y participación en el Programa de Alquiler Asequible desarrollado por HabitaRural para **Tierras Sorianas del Cid/AGUJAMA/PRODESE**.

Gracias a tu colaboración, facilitamos que familias y nuevos pobladores puedan acceder a una vivienda digna a un precio asequible, contribuyendo así a la recuperación de nuestros pueblos.

La incorporación de tu vivienda al Programa se realizará mediante un contrato de usufructo al Ayuntamiento de tu localidad que se ocupará de alquilar tu vivienda durante el tiempo acordado.

El objetivo de esta guía es informarte de algunos aspectos clave para la incorporación y el mantenimiento de tu vivienda en Alquiler HabitaRural.

Tanto a la incorporación de la vivienda al Programa como en distintos momentos de la gestión del usufructo podremos realizar revisiones de la vivienda para conocer su estado y las reparaciones que pudieran ser necesario realizar para cumplir con estos requisitos.

Esperamos que esta guía te pueda resultar de utilidad, consúltanos cualquier duda que pueda surgir a la Unidad Técnica de Gestión de Alquiler HabitaRural.

<i>Ventajas</i>	<i>Requisitos</i>	<i>Pasos para alquilar tu vivienda</i>
<i>Financia la reforma de tu vivienda</i>	<i>Alquiler seguro</i>	<i>Vigencia del contrato</i>



Ventajas

- ✓ El modelo contractual de cesión permite el uso de tu propiedad al Ayuntamiento de tu localidad, pero **tu propiedad seguirá siendo tuya**.
- ✓ **Contribuyes a dar vida a tu pueblo**: favoreces que los jóvenes se puedan quedar y emancipar, y la instalación de personas que trabajan en la zona y familias que quieren venir al pueblo.
- ✓ **Tu vivienda estará más segura**. Está más segura porque no está vacía. El contrato incluye una póliza de seguro de la vivienda, y una vez alquilada contará con un seguro de impago que garantice el cobro de la renta todos los meses, así como los gastos jurídicos, los daños por actos de vandalismo y defensa jurídica en caso de *okupación* mientras no esté arrendada.
- ✓ Elaboramos el **Certificado de Eficiencia Energética** de la vivienda y su inscripción en el Registro, de forma gratuita.
- ✓ Nos ocuparemos de encontrar **inquilinos de confianza** para tu vivienda, que cumplan una serie de requisitos, para lo cual contamos con un Registro de demandantes de vivienda en la zona.
- ✓ **Publicitamos el alquiler** de tu vivienda en la plataforma web de HabitaRural y los portales inmobiliarios online, con fotografías y planos profesionales.
- ✓ **Recibes una renta de alquiler que compensa los gastos de tu vivienda** vacía o sin apenas uso, obteniendo así unos ingresos por ella.
- ✓ En el caso de que tu vivienda precise ser acondicionada, el ayuntamiento usufructuario asumirá la **inversión financiera para su reforma**, mejora de eficiencia energética o nivel de instalaciones. Y acabado el periodo de cesión dispondrás de una vivienda renovada.
- ✓ Podrás disfrutar de **descuentos en los impuestos y tasas locales**: IBI y ICIO, basuras, alcantarillado y suministro de agua.



✓ Asesoramiento especializado para que puedas acceder a las diversas **líneas de ayuda** en materia de rehabilitación y alquiler.

✓ En caso de que la vivienda sea un piso en un edificio de varias viviendas, HabitaRural proporcionará servicios de acompañamiento en las **gestiones de la comunidad de propietarios**.



Requisitos

Para incorporar tu vivienda en Alquiler HabitaRural comprueba que cumple los siguientes requisitos:

- 01.** La vivienda se localiza en alguno de los municipios adheridos al Programa Alquiler HabitaRural (en los respectivos ámbitos territoriales de AGUJAMA, PRODESE y TIERRAS DEL CID).
- 02.** La vivienda y los anejos a ella vinculados, que deberán alquilarse conjuntamente, habrán de estar desocupados.
- 03.** La titularidad de la vivienda deberá de corresponder a una o varias personas físicas, y constar en el correspondiente Registro de la Propiedad, o en su defecto Escritura Pública.
- 04.** La vivienda deberá de estar en perfectas condiciones de uso y habitabilidad.
- 05.** Disponer de sistema de calefacción y producción de ACS (Agua Caliente Sanitaria) para cubrir la demanda térmica.
- 06.** Instalación eléctrica adecuada y de potencia suficiente (al menos 3.300 W), que garantice la seguridad de los aparatos eléctricos y de las personas que vivan en la vivienda.
- 07.** Tener la cocina equipada (con muebles, placa de cocinar, fregadero, lavadora, campana o ventilación y frigorífico), así como un baño provisto de inodoro, lavabo, espejo, armario y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.

Los suministros de luz y agua se entregarán dados de baja, y a la finalización del contrato se devolverán en la misma manera, sin cargas, ni problemas de impagos.



Cinco pasos para alquilar tu vivienda

Paso 1. Solicita tu incorporación al Programa Alquila HabitaRural

Si cuentas con una vivienda localizada en alguno de los municipios adheridos al Programa y que actualmente se encuentre vacía –o sin apenas uso– y no esté arrendada, podrás presentar tu solicitud a la dirección que habilitemos a tal efecto en la plataforma web de HabitaRural o en el Ayuntamiento de tu localidad.

En el anexo se incluye el modelo oficial para formalizar tu solicitud.

Véase ANEXO 3. SOLICITUD DE INCORPORACION DE VIVIENDA AL PROGRAMA ALQUILA HABITARURAL

Dicha solicitud se acompañará de la entrega de la siguiente documentación que permita comprobar la titularidad de tu vivienda:

- Fotocopia del DNI de las personas propietarias.
- Nota Simple registral.
- Copia del recibo del IBI donde aparezca la referencia catastral.
- Últimos recibos de suministros (agua, electricidad).

Una vez recibida tu solicitud, HabitaRural te enviará la información sobre el Programa (la presente Guía) y concertará contigo una visita para que puedas mostrar tu vivienda.



Paso 2. Informe técnico inicial

Una vez valorada tu vivienda, los servicios técnicos de HabitaRural deberán elaborar en el plazo de un mes un informe técnico sobre la adecuación de la vivienda a los requisitos establecidos en el Programa, que finalizará con una valoración favorable o desfavorable a su incorporación al Programa.



En caso de que tu candidatura sea admitida, el informe clasificará tu vivienda, en alguna de las siguientes categorías:

- Viviendas aptas para alquilar al cumplir todos los requisitos y, por ello, que pueden incorporarse en el Programa en la Modalidad A.
- Viviendas que requieren un acondicionamiento para su alquiler. El informe incluye una estimación del presupuesto de la inversión necesaria. Si te encuentras en esta situación, tienes dos opciones posibles para incorporarte al Programa:
 - Solicitar la financiación de la reforma y/o equipamiento de su vivienda para alquiler. Si se te concede, entrarías a formar parte del Programa en la Modalidad B, pudiendo optar a un presupuesto máximo de 30.000 euros para acondicionar tu vivienda, recibiendo el anticipo que te corresponda para el pago de las facturas. En el caso que el informe técnico estime un presupuesto superior a 30.000 euros, el propietario que quiera incorporar su vivienda en el Programa dentro de la Modalidad B deberá asumir el coste extra a esa cantidad.
 - También puedes asumir por tu cuenta dicha inversión, y solicitar de nuevo la validación técnica de HabitaRural una vez hayas realizado la adecuación de tu vivienda; en caso de que en la revisión técnica valide el cumplimiento de los requisitos, entrarías a formar parte del Programa en la Modalidad A.

En el caso que no sea admitida la solicitud de incorporación de la vivienda, HabitaRural informará al titular de la propiedad los motivos. Al respecto, viviendas no localizadas en un municipio no adherido, o cuando en el municipio adherido se haya alcanzado el número máximo de viviendas a captar en la Modalidad B (atendiendo a la disponibilidad de financiación para la adecuación de las viviendas que disponga el Ayuntamiento donde se ubica la vivienda candidata), son dos criterios de exclusión.



Paso 3. Firma del contrato de cesión del usufructo temporal de la vivienda para su alquiler

Tras la firma, tu vivienda entra a formar parte del Programa Alquiler HabitaRural.

Si tu vivienda reúne todos los requisitos –Modalidad A–, puedes firmar el contrato de forma inmediata.



En el caso de que tu vivienda tenga que acondicionarse –Modalidad B–, la firma tendrá lugar una vez comprobado por HabitaRural que las actuaciones requeridas en el informe técnico se han llevado a término.

Previamente a la firma, te enviaremos el modelo de contrato de cesión de tu vivienda en usufructo temporal, y una propuesta de renta de arrendamiento de la vivienda (véase el apartado 'Cálculo de la renta').

En los anexos, se incluye el modelo de contrato.

Véase ANEXO 4. DOCUMENTO DE CESIÓN DE USUFRUCTO

En el contrato de cesión se establecerá el periodo de tiempo de vigencia de la cesión, variable en función de la modalidad de tu vivienda (véase apartado Vigencia). En los anexos te mostramos un modelo de contrato de cesión.

En el día acordado, la firma del contrato de usufructo se realizará por parte del titular o titulares en caso de multipropiedad de la vivienda –cedente/s del usufructo– y el Ayuntamiento que recibe el bien cedido –usufructuario–.

Asimismo, el acto de la firma incluye una póliza hogar, y se adjunta el certificado de eficiencia energética que hemos tramitado en caso de que tu vivienda no disponga del mismo²¹. El seguro de impago para el arrendamiento se realizará posteriormente, una vez la vivienda se haya arrendado.



Paso 4. Búsqueda de candidatos para alquilar tu vivienda

A partir de la firma de contrato, se inicia el proceso de adjudicación de la vivienda a la familia o unidad de convivencia.

HabitaRural apoyará al Ayuntamiento en el procedimiento de adjudicación por cada una de las viviendas incorporadas al Programa.

La elección de los candidatos se realizará a partir del listado de candidatos del **Registro de Solicitantes de Alquiler Asequible**, con arreglo al siguiente orden de prioridades: 1) personas o unidades convivenciales que demandan vivienda en el municipio donde se ubica tu vivienda; 2) adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad convivencial en términos de tamaño y equipamientos; y 3) posición en el listado de acuerdo

²¹ Para poder gestionar el CEE previamente será necesario que firmes la plantilla de autorización de realización de CEE que te facilitaremos cuando sea necesario.



con la puntuación concedida²². Para participar en el Registro se exige al candidato solvencia económica y no disponer de una vivienda en propiedad²³.

HabitaRural vela en todo momento para que el proceso sea transparente y comprueba que la información aportada por los solicitantes sea correcta, particularmente en cuanto a las garantías que demuestren su solvencia para hacer frente a los pagos mensuales de la renta²⁴.

De forma periódica, HabitaRural comunicará al Ayuntamiento una relación de personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Alquiler Asequible.



Paso 5. Adjudicación del alquiler: contrato de arrendamiento y entrega de llaves

HabitaRural proporciona el modelo de contrato de arrendamiento (incluido en la Guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento).

En el día acordado, el contrato de arrendamiento se firmará por el Ayuntamiento usufructuario de tu vivienda cedida y que actúa de arrendador y al candidato seleccionado como arrendatario.

Dependiendo del Ayuntamiento, en el contrato se exigirá al arrendatario entre un mes y dos meses de fianza.

La vivienda se destinará exclusivamente a residencia habitual de los arrendatarios.

²² Para lo cual se ha tenido en cuenta: la antigüedad en la inscripción en el Registro, el número de miembros de la unidad convivencial, empadronamiento de más de 2 años, jóvenes de menos de 36 años, menores de edad escolarizados en la zona, personas con trabajo o actividad en el municipio y la zona, personas con discapacidad y violencia de género. Para más información, solicitar a HabitaRural los criterios de puntuación seguidos en el Registro de Solicitantes de Alquiler Asequible.

²³ A excepción de que se justifique que necesita un alquiler en la zona por motivos de trabajo y su vivienda se sitúe a más de 50 kilómetros del municipio.

²⁴ Al respecto, estos son los aspectos más relevantes tenidos en cuenta por HabitaRural para comprobar la solvencia económica de los arrendatarios: aportar las dos o tres últimas nóminas, contrato de trabajo (para comprobar si es temporal o indefinido, si trabaja en una empresa pública o privada), informe de vida laboral, a los autónomos la última declaración de la renta o las 4 últimas declaraciones trimestrales del IRPF e IVA, y el extracto bancario de los últimos doce meses. Los arrendatarios que no demuestren su solvencia económica en base a los anteriores criterios también tienen la opción de aportar un aval bancario o avalista. La contratación de un seguro de impago facilita la formalización y verificación de estos requisitos.



Tras la firma, se producirá la entrega de llaves.

Una vez adjudicada y arrendada la vivienda, se inicia el plazo del usufructo y de pago de rentas a la propiedad, según las cuantías establecidas en las correspondientes modalidades.

Tanto los gastos de comunidad ordinarios como los extraordinarios (derramas), son por cuenta de la propiedad.

El agua, luz y cualquier otro consumo individual corre a cargo del arrendatario.



Financia con el Programa la reforma de tu vivienda

En el caso, de que tu vivienda se incorpore en el Programa a través de la Modalidad B, podrás acceder a la financiación de las obras de mejora y/o instalaciones de tu vivienda, señaladas en el informe técnico para que tu vivienda cumpla así los requisitos para alquilarse.

El Programa ofrece un anticipo, ajustado al presupuesto indicado en el informe técnico, que no podrá superar los 30.000 euros.

En caso de estar interesado/a, deberás rellenar el impreso que te facilitaremos a tal efecto, con el compromiso firmado de ejecución del presupuesto y de devolución de la cantidad concedida en caso de que posteriormente no decidas incorporar tu vivienda al Programa.

Tras la finalización de las obras o equipamiento de tu vivienda, deberás contactar con el servicio técnico de HabitaRural, para que se confirme su realización y pueda tramitarse el abono de las cantidades.

Para realizarse el abono de la cantidad prevista en la solicitud, deberás enviar las facturas correspondientes.



Alquiler seguro

Al incorporarte al Programa Alquila HabitaRural se contrata de forma gratuita una **póliza hogar** que en caso de siniestro garantiza las siguientes coberturas:

- a. Incendio y riesgos complementarios.
- b. Daños por agua, gastos de localización y reparación de tuberías.
- c. Rotura de cristales, lunas, espejos, rótulos y aparatos sanitarios.
- d. Robo y/o daños por robo.
- e. Daños estéticos al continente.
- f. Responsabilidad civil como personas propietarias de inmuebles.
- g. Riesgos extraordinarios (consorcio de compensación de seguros).

Conforme HabitaRural tramita las nuevas incorporaciones de viviendas al programa, y las comunica al Seguro, éste enviará por correo ordinario a cada persona propietaria un Certificado del seguro concreto de su vivienda, indicando el anterior resumen de coberturas.

En caso de siniestros, HabitaRural se coordinará con el Seguro para gestionar las correspondientes reparaciones y/o indemnizaciones que correspondieran en cada caso.

HabitaRural garantiza el pago acordado de las mensualidades de la renta de arrendamiento y la devolución de la vivienda al finalizar el contrato en las mismas condiciones que se entregó.

Se contratará un **Seguro de impago**, que no solo se encargan de hacer frente al impago de las rentas, también cubren el impago de suministros, la vandalización del hogar o la protección jurídica frente a problemas legales, el procedimiento legal que conlleva el desahucio, entre otros.

Para poder asegurar la vivienda frente a problemas con el alquiler, hay una serie de requisitos que es preciso comprobar en el candidato arrendatario²⁵:

- Morosidad. El inquilino no debe constar en ningún registro oficial como moroso.

²⁵ La aseguradora contratada realizará un estudio previo de la **viabilidad** de los posibles inquilinos.



- Solvencia. La renta anual del alquiler debe ser menor al 40-45% de los ingresos anuales de la unidad familiar del arrendatario.
- Contrato. Tiene que haber un contrato oficial y vinculante de alquiler entre arrendatario y arrendador (Ayuntamiento).
- Estabilidad laboral. Comprobar que el futuro arrendatario tenga un contrato laboral con duración superior a un año, indefinido preferentemente, o se verifique su actividad económica.
- Documentación exigida para trabajadores por cuenta ajena (2 últimas nóminas, contrato laboral), autónomos (dos últimas declaraciones IVA, declaración de la renta), pensionista (justificante acreditación como pensionista, prueba de sus ingresos mensuales).



Cómo se calcula la renta que recibirás por alquilar tu vivienda

El **porcentaje de la renta de alquiler** que cobrarás dependerá de la modalidad del Programa en que participes:

- En la Modalidad A: el 85 por ciento de la renta de alquiler. El 15 por ciento restante se destina a la gestión del Programa Alquila HabitaRural (incluyendo la aseguración de tu vivienda y del contrato de arrendamiento).
- En la modalidad B, entre el 45 y el 25 por ciento de la renta del alquiler, dependiendo de la inversión necesaria para la reforma-acondicionamiento de la vivienda. El montante restante se distribuye en la amortización de la inversión por acondicionamiento de la vivienda correspondiente al ayuntamiento; y un 15 por ciento para el canon de gestión del Programa.

HabitaRural proporciona una herramienta al Ayuntamiento para calcular la **renta de arrendamiento**. Al tratarse de un Alquiler Asequible, la renta se calcula a partir de la



normativa estatal y autonómica referente a alquiler asequible o vivienda de protección oficial en alquiler, a partir de la siguiente fórmula:

$$\text{Precio mensual} = \left(\left(\text{Módulo básico estatal} * \text{Coeficiente precio máximo en ámbito} \right) * \text{superficie útil de la vivienda} \right) * \% \text{ sobre precio máximo de venta} / 12 \text{ meses}$$

NOTAS de referencia para los cálculos del Simulador de precios:

(1) Módulo básico estatal aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 que asciende a 758 euros.

(2) Coeficiente de precios máximos de venta, adjudicación o precio legal de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección pública en el medio rural para el ámbito 3º (resto de municipios). Establecido en la Orden MAV/1445/2023, de 15 de diciembre, por la que se actualizan los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.

(3) Precio legal de referencia en cómputo anual para el alquiler de las viviendas será el resultante de aplicar el 3,5 % al precio máximo de venta en primera transmisión que correspondería a la vivienda protegida que se alquile. Establecido en ORDEN MAV/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.

Otra opción para calcular la renta es establecer una cuantía máxima a abonar al propietario, según las modalidades:

- En la Modalidad A, cuando no es necesario realizar ningún tipo de obra e instalaciones para el alquiler de la vivienda, se propone establecer un máximo 4 euros por metro cuadrado de superficie útil con un límite máximo mensual de 400 euros.
- En la Modalidad B, cuando sí es necesario realizar obras y/o instalaciones para el alquiler de la vivienda, se propone establecer un máximo 2 euros por metro cuadrado de superficie útil con un límite máximo mensual de 200 euros; y durante el tiempo necesario para que pueda financiarse la adecuación de la vivienda (más adelante se especifican los tiempos de vigencia contemplados en la cesión de la Modalidad B). Finalizado ese tiempo de vigencia, existe la posibilidad de acceder a la Modalidad A del Programa.

Todas esas cantidades serán incrementadas anualmente (a fecha de 1 de enero) a partir de la de la variación interanual del IPC.

El Programa también contempla incrementos de la renta en el alquiler de hasta un 40% de los anteriores precios de referencia si el inmueble cedido presenta las siguientes características:



- En el caso de que la vivienda sea de obra nueva o casi nueva (menos de 10 años de antigüedad), o se haya reformado recientemente (menos de 5 años) y obtenga una certificación energética en las letras A, B y C), un 20% de incremento de la renta
- Por contar con más de 2 habitaciones-dormitorios, un 10% de incremento de la renta.
- Por contar con los siguientes extras: aparcamiento, patio, jardín, terreno anexo o local disponible, un 10% de incremento de la renta.

Asimismo, el propietario de la vivienda cedida en usufructo podrá disfrutar de las diversas **bonificaciones en impuestos y tasas locales** que establezcan los respectivos ayuntamientos: Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), tasas de basura y agua.



Vigencia, devolución de la vivienda y renovación del contrato

El periodo de tiempo de vigencia del contrato de cesión del usufructo varía en función de la modalidad en que se haya incorporado tu vivienda:

- 7 años en la Modalidad A, en base al periodo prorrogable contemplado en la normativa de alquileres para personas jurídicas.
- De 4 a 14 años en la Modalidad B, dependiendo de la financiación de las obras de reforma y/o instalaciones:
 - 4 años, en presupuestos inferiores a 6.000 euros; los 3 años restantes hasta completar el periodo prorrogable de siete años se realizarían dentro de la Modalidad A.
 - 7 años, entre 6.000 y 12.000 euros;
 - 10 años, entre 12.000 y 20.000 euros;



- 14 años, entre 20.000 y 30.000 euros.

Dichos periodos se refieren a los tiempos mínimos de vigencia del contrato. Las cantidades del presupuesto incluyen el prescriptivo IVA. Para la consideración de estos periodos en la Modalidad B se considerará el tiempo efectivo de arrendamiento de la vivienda (esto es 12 meses de arrendamiento equivalen a 1 año en el Programa).

El contrato podrá ser revisado a los 3 años en caso de fallecimiento de las personas titulares o en caso de separación/divorcio de las mismas o de ascendientes o descendientes en primer grado (cuando se justifique la necesidad).

En la Modalidad A, si la entrada de la familia arrendataria no se produce durante los primeros 6 meses desde la firma del contrato de cesión, cualquiera de las partes (propietario de la vivienda y ayuntamiento al que se ha cedido la vivienda para su alquiler asequible) podrá resolver el contrato con un preaviso de 30 días naturales. El Ayuntamiento sólo ejercerá la opción de devolución de la vivienda tras este periodo en el caso de no existir demanda.

En el caso de la Modalidad B, se amplía el plazo del Ayuntamiento para poder arrendar la vivienda a 12 meses. Transcurrido ese tiempo, el propietario tendrá derecho a recuperar el usufructo de la vivienda, pero tendrá que asumir el 50 por ciento del coste de las obras de reforma e instalaciones. La devolución de esta cantidad al Ayuntamiento se realizará en la mitad de tiempo del plazo que se estableció en contrato de cesión (por ejemplo, en un contrato de cesión de seis años, el tiempo para devolver la deuda será de tres años).

Devolución de la vivienda

Llegada la finalización del contrato, se realizará una **puesta a punto previa de la vivienda** para entregártela en buen estado de conservación, dejando al margen el desgaste que haya podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal y al transcurso ordinario del tiempo.

A la entrega de las llaves, podrás revisar la vivienda y te facilitaremos una **ficha de chequeo** para que, en caso de considerarlo oportuno, recojas en dicha ficha las no conformidades de manera que un técnico de HabitaRural pueda valorarlas a la mayor brevedad que sea posible.

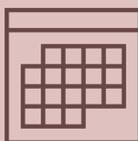
Renovación del contrato

Una vez terminado el periodo de vigencia del contrato, podrás continuar participando en el Programa. Si lo habías hecho en la Modalidad B, ahora podrás acceder a la Modalidad A.



Llegada la fecha de vencimiento del contrato y con antelación suficiente, te avisaremos para iniciar el protocolo de renovación del contrato y:

1. Valoraremos la necesidad de la vivienda atendiendo a la demanda en el municipio y calcularemos la renta actualizada.
2. Realizaremos una revisión completa comparativa del estado vivienda (si fuera necesario).
3. Podrás pedir cambios de titularidad u otros datos (dirección de contacto) del contrato aportando la documentación necesaria.
4. Firmaremos contigo un nuevo contrato en caso de cumplir los requisitos y querer continuar, o, en caso contrario, devolveremos la vivienda en el estado requerido.



SERVICIO DE ATENCION PRESENCIAL (con cita previa)

Dirección: Asociación Tierras Sorianas del Cid, en Plaza Mayor N° 8 Bajo,
42330, San Esteban de Gormaz (Soria)

SERVICIO DE ATENCIÓN TELEFÓNICA

Teléfono: 975 350 560

OTROS CANALES DE ATENCIÓN

Correo electrónico: vivienda@tierrasdelcid.es

Web: www.habitarural.com

Completar la información de contacto de las otras dos Asociaciones de HabitaRural:

AGUJAMA/PRODESE



ANEXO 3. SOLICITUD DE INCORPORACION DE VIVIENDA AL PROGRAMA ALQUILA HABITA_RURAL

Si no proporciona los datos solicitados, no podrá tramitarse su solicitud

PROPIETARIOS/AS SOLICITANTES			
DNI/CIF		NOMBRE Y APELLIDOS	
DATOS DE CONTACTO DE PROPIETARIOS/AS			
DIRECCIÓN COMPLETA		CÓDIGO POSTAL	LOCALIDAD
E-MAIL			
TELÉFONO/MÓVIL 1		TELÉFONO/MÓVIL 2	
DATOS DE LA VIVIENDA PROPUESTA PARA INCORPORAR AL PROGRAMA			
DIRECCIÓN		NÚMERO	PISO
C. P.	MUNICIPIO	LOCALIDAD	
SUPERFICIE ÚTIL	Nº HABITACIONES	SITUACIÓN ACTUAL	
		<input type="checkbox"/> Ocupada <input type="checkbox"/> Sin ocupar	
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	AÑO ÚLTIMA REFORMA	TIPO DE VIVIENDA	
		<input type="checkbox"/> Piso <input type="checkbox"/> Unifamiliar	
CALEFACCIÓN	AGUA CALIENTE SANITARIA	INSTALACIÓN ELÉCTRICA POTENCIA AL MENOS DE 3.300 W	
<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	
CERTIFICADO EFICIENCIA ENERGÉTICA	COCINA EQUIPADA	BAÑO EQUIPADO	
<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	



DOCUMENTACION A APORTAR	
Nota Simple del Registro de la Propiedad (con una vigencia no superior a 3 meses).	<input type="checkbox"/>
Fotocopia de las últimas facturas de Agua, Luz, en la que conste el punto de suministro – CUPS- para el caso de la luz.	<input type="checkbox"/>
Fotocopia del último recibo del IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles-Contribución) en el que conste el número fijo catastral.	<input type="checkbox"/>
Fotocopia DNI / CIF de los propietarios (Anverso y reverso).	<input type="checkbox"/>
OBSERVACIONES	

La propiedad solicita incorporarse al Programa HabitaRural de Tierras del Cid Sorianas y autoriza para ello a la revisión técnica inicial de la vivienda:

Firman los/las Propietarios/as Solicitantes:

....., adede 202__.

INFORMACIÓN RELATIVA AL TRATAMIENTO DE SUS DATOS PERSONALES Responsable: **Tierras Sorianas del Cid/AGUJAMA/PRODESE**. Finalidad: gestión de los procesos de intermediación e incorporación de viviendas de titularidad privada al alquiler público de vivienda Derechos e información adicional: Pueden ejercerse los derechos relativos al tratamiento de sus datos y obtener información adicional sobre dicho tratamiento en el portal de privacidad de nuestro sitio web www.habitarural.com



ANEXO 4. DOCUMENTO DE CESIÓN DE USUFRUCTO

CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO TEMPORAL PARA ARRENDAMIENTO

REUNIDOS

De una parte, D./D^a _____, mayor de edad, titular de _____ y domicilio en _____, en adelante «el Propietario»,

Y de otra parte, D./D^a _____, representante legal del Ayuntamiento _____, en adelante «el Usufructuario»,

Todos ellos en su propio nombre y derecho, se reconocen mutuamente la capacidad para suscribir el presente contrato de constitución de usufructo temporal y, a tales efectos,

EXPONEN

Que D./D^a _____ es propietario/a único/a y titular en pleno dominio de la vivienda mediante. El inmueble se encuentra sito en _____, con referencia catastral _____, e inscrito en el Registro de la Propiedad número _____ de _____, al Tomo _____, Libro _____, Folio _____, Inscripción número _____

Que es voluntad del Propietario constituir a favor de derecho de usufructo sobre la referida vivienda, conservando para sí la nuda propiedad, lo que lleva efecto mediante al presente documento con base en las siguientes.

CLÁUSULAS

1. Objeto del contrato

Por el presente documento el Propietario constituye y cede en favor del Usufructuario derecho de usufructo temporal de la vivienda para su arrendamiento, el cual es aceptado por el Usufructuario.

El Usufructo que aquí se constituye y cede temporalmente se extiende a todas las partes integrantes y accesorias de la vivienda.

La vivienda cedida en usufructo temporal está incorporada en el Programa de Alquiler Asequible HabitaRural, con fecha de __/__/__, en la Modalidad ____, lo que garantiza que el Propietario tenga derecho a un ____ por ciento de la renta del arrendamiento.

Dos opciones: Modalidad A, 85 por ciento de la renta del arrendamiento / Modalidad B, 45 a 25 por ciento de la renta de arrendamiento.

2. Fianza

Se dispensa al Usufructuario de la obligación de prestar fianza establecida en el artículo 491 del Código Civil.

3. Derechos y obligaciones de las partes

Los derechos y obligaciones de las partes serán los contenidos en el Código Civil para ambos, sin perjuicio de los dispuesto en este acto, sea para los otorgantes o sus sucesores o terceros.

3.1. Son derechos y obligaciones atribuidas al Ayuntamiento como Usufructuario:



- El Usufructuario adquiere el uso y disfrute del mismo y tiene la potestad de redactar un contrato de alquiler.
- La vivienda cedida en usufructo se gestiona a través del Programa de Alquiler Asequible HabitaRural al que el Ayuntamiento está adherido.
- El Usufructuario actúa a todos los efectos como arrendador frente al inquilino por lo que deberá de hacerse cargo de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido. En caso de impago de las rentas, el usufructuario estará legitimado para interponer demanda.
- En consecuencia, el Usufructuario en el plazo de treinta días hábiles desde la firma presente contrato cesión del usufructo se compromete a contratar una Póliza de seguro de la vivienda, y a partir de la firma del contrato de arrendamiento dispondrá de un Seguro de impago de alquiler.
- Es deber del Usufructuario gestionar el cobro del arrendamiento cada mes, asumir los pagos de los impuestos pertinentes y, si llegara a ser necesario, es quien tiene la potestad de iniciar un proceso de desahucio.
- Mientras dure el contrato de arrendamiento, el Usufructuario tendrá la obligación de abonar un por ciento de la renta del arrendamiento al Propietario, en base a la incorporación de la vivienda la Modalidad del Programa de Alquiler Asequible.
- Asimismo, el Usufructuario asume los gastos de escritura de constitución del derecho de usufructo de la propiedad.

3.2. Son derechos y obligaciones atribuidas al Propietario:

- Estará obligado al abono de todos impuestos, tributos o cargas que recaigan sobre la propiedad.
- Ceder al Usufructuario la posesión del inmueble objeto del contrato en las condiciones adecuadas para el ejercicio del derecho de uso y disfrute.
- Tendrá derecho a recibir, al tiempo de extinguirse el usufructo, el inmueble en las condiciones en las que lo cedió, sin desperfectos o deterioros que no vengan derivados del normal uso o del paso del tiempo.
- Autoriza expresamente al Usufructuario a arrendar el bien inmueble, a cambio del derecho a percibir un por ciento de la renta mensual del arrendamiento.

4. Elevación a escritura pública

Se hace constar expresamente que al tratarse de la cesión de un derecho de usufructo sobre una vivienda es condición indispensable la elevación a público del presente contrato, sin cuyo otorgamiento el presente documento no tendrá efecto alguno hasta tanto no se formalice en escritura pública ante Notario, obligándose las partes a realizar el otorgamiento en un plazo máximo de quince días hábiles a partir de su firma.

5. Periodo de vigencia y extinción del contrato temporal de usufructo

- 5.1. El derecho de usufructo cedido es temporal, por años, cuya fecha comienza el , y finaliza el . Una vez transcurrido ese tiempo, el derecho al usufructo termina y la plena propiedad vuelve al nudo propietario. El alquiler de la vivienda a este periodo de tiempo concedido y, por ello, en ningún caso podrá exceder los años, ni superar la fecha de finalización del usufructo.



5.2. El derecho de usufructo en este contrato finalizará en caso de concurrir alguna o varias de las siguientes circunstancias:

- Expiración del plazo fijado en el contrato de cesión del usufructo.
- Renuncia del Usufructuario.
- La no materialización de un contrato de arrendamiento, según las modalidades:
 - o En la Modalidad A, el Ayuntamiento dispondrá de 6 meses para alquilar la vivienda a contar de desde la firma de cesión. Trascurrido ese tiempo, el propietario recuperará el usufructo de la vivienda.
 - o En el caso de la Modalidad B, se amplía el plazo del Ayuntamiento para poder arrendar la vivienda a 12 meses desde la firma de cesión. Trascurrido ese tiempo, el propietario recuperará el usufructo de la vivienda, asumiendo el 50 por ciento del coste de las obras de reforma e instalaciones. La devolución de esta cantidad al Ayuntamiento se realizará en la mitad de tiempo del derecho de cesión, es decir: años.

6. Notificaciones

Cualquier notificación que deba efectuarse entre las partes como consecuencia del mismo se realizará mediante correo certificado o correo electrónico a las siguientes personas y direcciones:

Propietario:

Domicilio:

Correo electrónico:

Ayuntamiento Usufructuario:

Domicilio:

Correo electrónico:

7. Modificación de los términos del contrato

Cualquier modificación de los términos del presente contrato deberán presentarse por escrito e incorporarse, en su caso, como Anexo a este documento.

8. Sometimiento a Juzgados y Tribunales

Para cualquier divergencia que pudiera surgir en la interpretación del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Burgo de Osma-Ciudad de Osma.

Las partes se encuentran conformes con el contenido del presente contrato de adhesión, que aceptan, otorgan y firman por duplicado.

En a fecha ,

El Propietario que cede temporalmente el usufructo de la vivienda, D./D^a

Firma

El representante del Ayuntamiento Usufructuario de la vivienda, D./D^a

Firma

