

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA

4423

DECRETO 144/2019, de 17 de septiembre, por el que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

El Decreto 43/2012, de 27 de marzo, creó el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), con el objetivo de facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporasen al mercado del alquiler a un precio asequible para las personas arrendatarias. Para ello estableció un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que cubre a las personas propietarias de los impagos de la renta, los posibles desperfectos y la asistencia jurídica, a cambio de que las rentas no sobrepasasen unas cuantías máximas. La vigencia prevista de este Decreto se extendía hasta el 31 de diciembre de 2018.

Posteriormente el Decreto 180/2014, de 23 de septiembre, modificó el programa para introducir una serie de mejoras que lo hiciesen más atractivo tanto para las personas titulares de viviendas vacías como para las personas demandantes de alquileres asequibles.

El Plan Director de Vivienda 2018-2020, elevado al Consejo de Gobierno en su sesión del 10 de abril de 2018, hace una firme apuesta por impulsar el parque de viviendas en alquiler a través de la nueva promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, pero, principalmente, tratando de movilizar las viviendas privadas hacia el alquiler protegido a través de los programas ya existentes Bizigune y ASAP, indicando no obstante que este último deberá ser profundamente revisado y reformulado de cara a incrementar la captación de viviendas.

Concretamente el Plan Director de Vivienda, Eje 1.3.2, se plantea llevar a cabo las siguientes acciones:

1.3.2.1.: Revisar integralmente el programa ASAP. Potenciar la capacidad de gestión del programa. Destinar las viviendas de ASAP para beneficiarios/as con ingresos comprendidos entre los 21.000 euros y los 39.000 euros. Referenciar rentas a la nueva estadística EMA (Encuesta Mercado Alquiler).

1.3.2.2.: Vincular mediante programas específicos la política de rehabilitación con el sistema de captación de las viviendas de ASAP (y Bizigune).

1.3.2.3.: Colaboración público-privada para la captación de viviendas a incluir en el programa ASAP.

1.3.2.4.: Realizar una campaña de comunicación dirigida tanto a propietarios como inquilinos.

1.3.2.5.: Atraer los pisos turísticos hacia el programa ASAP. El Plan Director establece como objetivo captar vivienda vacía para que el Programa ASAP alcance la cifra de 800 viviendas en 2020.

El presente Decreto pretende dar cumplimiento a la primera de tales acciones, ampliando y redefiniendo los caracteres esenciales del programa y dotándolo de una vigencia indefinida. Y lo hace para fomentar el cumplimiento de la función social de la vivienda, en línea con lo previsto en los artículos 4.3 y 63.1 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, que dicen textualmente:

«El departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco y las entidades locales promoverán las acciones de fomento y concertación, así como las intervenciones de advertencia y persuasión que resulten necesarias, en el ámbito de sus competencias respectivas, al objeto del cumplimiento de la función social de las viviendas, alojamientos y edificaciones.»

«Para garantizar el uso adecuado de las viviendas y el efectivo cumplimiento de la función social que les corresponde, las administraciones competentes adoptarán las medidas de fomento y estímulo procedentes, que se desarrollarán por vía reglamentaria.»

Se debe señalar también que la formulación y tramitación de este Decreto se ha sujetado a lo señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de género aprobadas por Consejo de Gobierno del País Vasco en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

Por todo lo expuesto, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 17 de septiembre de 2019,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Objeto.

1.– El presente Decreto tiene por objeto regular el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), dirigido a facilitar que las viviendas de titularidad privada se incorporen al mercado del arrendamiento a un precio asequible para las personas arrendatarias.

Artículo 2.– Características.

1.– A través del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), el Departamento competente en materia de vivienda garantiza a las personas arrendadoras de las viviendas incluidas en él, el cobro de las rentas, la defensa jurídica y la reparación de desperfectos derivados de los daños ocurridos, y que no sean como consecuencia del deterioro por el uso o el paso del tiempo, mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir estas contingencias.

2.– También garantiza a las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda que las rentas iniciales de las viviendas incluidas en él no excederán de los límites establecidos en este Decreto, sin perjuicio de su actualización de conformidad con lo regulado en el artículo 21.3.

3.– El Departamento competente en materia de vivienda desarrolla el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) por medio de una red de intermediarios homologados que actuarán como Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco, y de su página web, en la que se publicarán las viviendas y se recibirán las solicitudes de las personas interesadas en acceder a ellas.

CAPÍTULO II

AGENTES COLABORADORES DEL GOBIERNO VASCO PARA LA INTERMEDIACIÓN EN
EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA LIBRE

SECCIÓN 1.ª

HOMOLOGACIÓN

Artículo 3.– Requisitos.

1.– Para su homologación, los Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Ser Agente de la Propiedad Inmobiliaria, cualificado conforme a su normativa específica, o ser persona, física o jurídica legalmente constituida que, sin estar en posesión de título alguno, ni pertenecer a ningún colegio oficial, cumpla las condiciones establecidas por el artículo 3 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliaria y de transportes, para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.

b) Acreditar una experiencia mínima de 5 años en el ejercicio de dicha actividad.

c) Tener un establecimiento abierto al público, que garantice su accesibilidad a tenor de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y su normativa de desarrollo.

d) Estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la seguridad Social con las Administraciones Públicas.

e) Tener un seguro de responsabilidad civil para el ejercicio de la actividad con una cobertura mínima de 600.000 euros anuales.

f) No haber sido condenado por sentencia firme en procesos penales relacionados directa o indirectamente con la actividad inmobiliaria, la veracidad de documentos o la gestión de patrimonios públicos y privados. No haber sido condenado por laudo arbitral firme dictado en un proceso de protección al consumidor.

g) Disponer de conexión Internet de alta velocidad. También será necesario disponer de un escáner para poder adjuntar los documentos requeridos en la herramienta informática que se pondrá a su disposición.

h) Disponer, durante toda la vigencia de su condición como Agente Colaborador, de medios personales necesarios para cumplir las obligaciones y realizar las funciones que les corresponden.

i) Disponer de un medio de identificación electrónico admitido.

2.– Los Agentes Colaboradores del Gobierno Vasco que, a la entrada en vigor del presente Decreto, tuvieran tal condición en virtud del Decreto 43/2012, de 27 de marzo, que creó el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), no deberán realizar una nueva solicitud.

Artículo 4.– Solicitud para obtener la homologación de Agente Colaborador del Gobierno Vasco.

1.– La persona o entidad interesada deberá presentar su solicitud de forma telemática en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

https://euskadi.eus/asap_es

para la versión castellano;

https://euskadi.eus/asap_eu

para la versión euskera.

2.– Las especificaciones sobre cómo tramitar las solicitudes, declaraciones responsables y demás modelos, estarán disponibles en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3.– La persona o entidad interesada podrá presentar la solicitud, junto con la documentación preceptiva, en el idioma oficial de su elección. Así mismo, en las actuaciones derivadas de la solicitud, y durante todo el procedimiento, se utilizará el idioma elegido por la persona solicitante, tal y como establecen los artículos 5.2.a) y 6.1 de la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, básica de normalización del uso del Euskera.

Artículo 5.– Documentación preceptiva.

1.– La solicitud deberá ir acompañada los siguientes documentos:

a) En su caso, Título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria o certificado expedido por el Colegio Profesional al que esté adscrita la persona solicitante, con indicación de fecha de alta en el mismo.

b) Documentación acreditativa de la dedicación profesional a la actividad de intermediación inmobiliaria durante un plazo de cinco años.

c) Documento acreditativo de las características del establecimiento público (contrato de arrendamiento, certificado del Registro Propiedad, etc.).

d) Póliza y último recibo correspondiente al contrato suscrito con una compañía de seguros de responsabilidad civil que cubra los riesgos propios de la actividad con la cobertura mínima prevista en el artículo 3.e).

e) Declaración responsable de no haber sido condenado en procedimientos judiciales o reclamaciones arbitrales relacionados con la actividad a llevar a cabo.

f) Documento que acredite el acceso a una conexión a Internet de 10 Mb o superior.

g) Relación de recursos personales de los que dispone.

2.– En caso de oponerse a que la Administración actuante recabe los documentos que ya obran en su poder, además de los anteriores deberá aportarse certificación acreditativa del cumplimiento de obligaciones tributarias y de Seguridad Social, expedida por las Haciendas Forales y por la Tesorería de la Seguridad Social.

Artículo 6.– Resolución de homologación.

1.– La resolución por la que se conceda o se deniegue la homologación se dictará por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, notificándose al interesado en el plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción de la solicitud.

2.– El plazo para dictar y notificar la resolución se podrá suspender en los casos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.– La persona interesada podrá entender estimada por silencio administrativo su solicitud en el caso del vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa al efecto.

4.– La resolución de homologación especificará las obligaciones que corresponden al Agente Colaborador como encargado de tratamiento de datos de carácter personal y el ámbito territorial en el que este podrá desarrollar su actividad.

5.– Contra la resolución podrá interponerse recurso de alzada ante el Viceconsejero o Viceconsejera competente en materia de vivienda en la forma y plazos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 7.– Revocación de la homologación.

La homologación como Agente Colaborador podrá ser revocada por incumplimiento sobrevenido de los requisitos que dieron lugar a su concesión o por incumplimiento de sus obligaciones, bien de oficio o a instancia de persona interesada, mediante resolución motivada de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, previa instrucción del correspondiente procedimiento administrativo que, en todo caso, incluirá un trámite de audiencia al interesado.

Artículo 8.– Relación actualizada de la Red de Agentes Colaboradores.

El Departamento competente en materia de vivienda hará pública la relación actualizada de los Agentes Colaboradores homologados a través de su página web.

SECCIÓN 2.^a

ESTATUTO DE LOS AGENTES COLABORADORES

Artículo 9.– Publicidad.

1.– Una vez homologado, el Agente Colaborador deberá exponer tal condición en un sitio visible del local donde desarrolle su actividad.

2.– Los Agentes Colaboradores podrán hacer publicidad del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), así como utilizar el nombre y el logo del Gobierno Vasco y del Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 10.– Formación.

1.– Los Agentes Colaboradores recibirán una formación específica sobre la implantación y gestión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) salvo que ya la hubieran recibido en virtud del Decreto 43/2012, de 27 de marzo por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

2.– Así mismo, recibirán copias de las pólizas de seguro vinculadas al Programa y modelos de contratos de arrendamiento y de mandato aprobados por el Departamento competente en materia de vivienda.

Artículo 11.– Obligaciones y funciones generales.

En relación con el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), los Agentes Colaboradores tendrán las siguientes funciones y obligaciones generales:

1.– Informar, tanto a las personas arrendadoras como a las arrendatarias, sobre el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) y colaborar en las acciones informativas del Gobierno Vasco sobre las ayudas públicas disponibles para el fomento del arrendamiento, facilitando su tramitación cuando así se requiera.

2.– Actuar como intermediarios en la firma de los contratos entre personas arrendadoras y arrendatarias, una vez que el Gobierno Vasco haya resuelto la inclusión de cada operación en el Programa.

3.– Favorecer una adecuada relación arrendaticia entre la persona arrendadora y la arrendataria, mediar entre ellos para buscar acuerdos en los conflictos que surjan durante la vida del contrato, utilizando preferentemente los servicios públicos gratuitos ofrecidos por las Delegaciones Territoriales de Vivienda del Gobierno Vasco.

4.– Tener hojas oficiales de reclamación a disposición de los usuarios del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) que las soliciten, con el fin de hacer constar en ellas las quejas y reclamaciones que deseen formular sobre su funcionamiento. En el plazo de dos días desde la presentación de la reclamación, el Agente Colaborador deberá informar al Departamento competente en materia de vivienda de la misma, sin perjuicio de la tramitación que haya de darse a la hoja de reclamación, de conformidad con lo previsto en el Decreto 142/2014, de 1 de julio, de hojas de reclamaciones de Consumo y del procedimiento de atención de quejas, reclamaciones y denuncias de las personas consumidoras y usuarias.

Artículo 12.– Obligaciones y funciones de los Agentes Colaboradores con respecto a las personas arrendadoras de las viviendas.

Los Agentes Colaboradores tendrán las siguientes funciones y obligaciones con respecto a las personas arrendadoras de las viviendas:

1.– Captar viviendas libres susceptibles de ser incorporadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

2.– Presentar las solicitudes de inclusión de dichas viviendas en el Programa y realizar informes de evaluación, con reportaje fotográfico, necesarios para ello.

3.– Proponer la realización de las obras de adecuación que sean precisas para la inclusión de las viviendas en el Programa y revisarlas una vez concluidas.

4.– Recabar de las personas arrendadoras toda la documentación de las viviendas necesaria para verificar la idoneidad de las mismas y de los futuros contratos de arrendamiento.

5.– Realizar un inventario completo del estado de las viviendas para garantizar su recuperación en las mismas condiciones.

6.– Realizar las gestiones necesarias para depositar y cancelar en la Delegación Territorial de Vivienda del Gobierno Vasco las fianzas de los contratos de arrendamiento en nombre de las personas arrendadoras.

7.– Presentar las solicitudes de inclusión de los contratos en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

8.– Gestionar en exclusiva las viviendas que haya captado para su incorporación al Programa.

9.– En el caso de viviendas que hubieran contado con algún ciclo de alquiler, desplegar la máxima diligencia para su nueva ocupación.

10.– Cumplir la normativa vigente en materia de protección de datos personales, como responsables del tratamiento, respecto de las personas interesadas en incluir sus viviendas en el programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

11.– Entregar a las personas propietarias una copia de las resoluciones de inclusión de su vivienda y de inclusión del contrato en el programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), así como de las pólizas de seguros.

Artículo 13.– Obligaciones y funciones de los Agentes Colaboradores con respecto a las personas arrendatarias.

Los Agentes Colaboradores tendrán las siguientes funciones y obligaciones con respecto a las personas arrendatarias:

1.– Mostrar cada una de las viviendas a los potenciales personas arrendatarias, siguiendo estrictamente el orden de prelación establecido en la relación remitida por el Departamento competente en materia de vivienda, hasta obtener una persona o unidad convivencial que la acepte.

2.– Dejar constancia escrita de todas las visitas efectuadas a las viviendas, las renunciaciones registradas y la aceptación de las mismas.

3.– Recopilar toda la documentación relativa a las futuras personas arrendatarias que sea necesaria para que el Departamento competente en materia de vivienda pueda incluir la operación en el Programa y realizar un informe de evaluación sobre la misma.

4.– Realizar las gestiones necesarias para tramitar en nombre de la persona arrendataria la liquidación de los impuestos correspondientes al contrato de arrendamiento.

5.– Recuperar la vivienda cuando la persona arrendataria la abandone voluntariamente una vez finalizado el contrato. Se exceptúan los casos en los que la recuperación precise de una intervención judicial, en los que únicamente habrá de documentar la negativa al abandono de la vivienda.

6.– Visitar la vivienda una vez finalizado un contrato de arrendamiento, para evaluar su estado, verificar el inventario y constatar posibles desperfectos, realizando un informe, para proceder, en su caso, y con la autorización expresa de la persona arrendadora, bien a la devolución total de la fianza, o bien a la devolución parcial de la misma, una vez descontados los costes de reparación de desperfectos y reposición del inventario, o bien a su retención.

7.– Prestar sus equipos informáticos y su colaboración para que las personas o unidades convivenciales que lo soliciten de manera presencial puedan formular, rectificar y cancelar las solicitudes de acceso a las viviendas incorporadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

8.– Entregar a las personas arrendatarias una copia de las resoluciones de inclusión del contrato en el programa ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

Artículo 14.– Obligaciones y funciones de los Agentes Colaboradores con respecto al Gobierno Vasco.

Los Agentes Colaboradores tendrán las siguientes funciones y obligaciones con respecto al Departamento competente en materia de vivienda:

1.– Tratar los datos personales procedentes del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y Alojamientos Dotacionales que le facilite el Departamento competente en materia de vivienda, en calidad de encargados del tratamiento, con la debida reserva y confidencialidad, y con estricto cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento y el Consejo, de 26 de abril de 2016, y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

2.– Comunicarse únicamente por medio de la aplicación electrónica del Programa, incluyendo la práctica de notificaciones electrónicas y la utilización del registro electrónico.

3.– Remitir los informes de evaluación tanto de las viviendas como de las operaciones, junto con la documentación necesaria para resolver sobre su inclusión y/o mantenimiento en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

4.– Enviar la documentación original de los contratos firmados con las personas arrendadoras y arrendatarias, así como la documentación asociada: resumen de las visitas efectuadas a la vivienda y renunciadas registradas, contrato de mandato, contrato de arrendamiento, documento acreditativo de depósito de fianza.

5.– Facilitar la labor del Gobierno Vasco y de las empresas aseguradoras que este contrate para la comunicación de las pólizas, gestión de incidencias y demás cuestiones que surjan en la gestión del aseguramiento de las operaciones de alquiler que gestionen dentro del Programa.

6.– Enviar un informe ordinario de seguimiento de actividades y de gestión con carácter semestral, y los informes extraordinarios que se le soliciten.

7.– Facilitar las labores de control, inspección y auditoría que el Gobierno Vasco lleve a cabo sobre el cumplimiento de los requisitos y la gestión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), y aportar la documentación que le sea requerida.

8.– Acometer las acciones correctivas, preventivas y de mejora de su gestión que proponga el Gobierno Vasco.

9.– Comunicar, en el plazo máximo de quince días, cualquier modificación en los requisitos que dieron lugar a su homologación.

CAPÍTULO III

VIVIENDAS

Artículo 15.– Requisitos.

1.– Para su incorporación al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) No estar sometidas a régimen alguno de protección pública.
- b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad señaladas en los anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones prologadas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya.
- c) Presentar un aspecto pulcro y aseado.
- d) Tener la cocina amueblada y dotada de placa de cocinar, fregadero, lavadora, frigorífico y campana extractora, y un baño provisto de inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.
- e) No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.
- f) Tener una renta no superior al límite establecido a tal efecto en el anexo de este Decreto. El importe a abonar en concepto de renta se determinará en función del informe técnico, características y estado de la vivienda y circunstancias del mercado.
- g) Estar ubicadas en los términos municipales o comarcas en las que, a criterio del Departamento competente en materia de vivienda, exista demanda suficiente de alquiler.

2.– No se admitirán en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) las que incumplan los referidos requisitos.

Artículo 16.– Procedimiento de inclusión de las viviendas.

1.– La solicitud de inclusión de cada vivienda en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) la presentará de forma telemática el Agente Colaborador en la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, acompañada por el contrato de mandato, la declaración responsable, las escrituras de propiedad o nota simple del Registro de la Propiedad y el informe de evaluación.

2.– La resolución se dictará por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, notificándose al Agente Colaborador en el plazo máximo de tres meses.

3.– El plazo para dictar y notificar la resolución se podrá suspender en los casos previstos en el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4.– Al vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse que la vivienda se incluye en el Programa.

Artículo 17.– Exclusión.

1.– La resolución de inclusión de las viviendas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), podrá ser revocada cuando dejen de cumplir los requisitos previstos en el artículo 15 de este Decreto, mediante resolución dictada por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, previa audiencia a las personas interesadas.

2.– Las viviendas excluidas por incumplimiento sobrevenido de los requisitos podrán volver a incorporarse al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) tan pronto como vuelvan a reunirlos.

Artículo 18.– Publicidad.

Las viviendas incluidas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) serán publicitadas en la página web del Departamento competente en materia de vivienda, con indicación de su ubicación, principales características, rentas máximas y datos de contacto de los Agentes Colaboradores que las gestionan.

CAPÍTULO IV

PERSONAS ARRENDADORAS

Artículo 19.– Requisitos generales.

Para la incorporación de las viviendas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), las personas arrendadoras deberán cumplir los siguientes requisitos:

1.– Estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la seguridad Social con las Administraciones Públicas.

2.– No haber sido sancionadas penal o administrativamente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni está incurso en prohibición legal que les inhabilite para ello, con inclusión de las que se hayan producido por discriminación por razón de sexo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 50 del Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco.

Artículo 20.– Obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores.

1.– Para la incorporación de las viviendas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), las personas arrendadoras asumirán las siguientes obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores:

a) Atribuir en exclusiva durante un plazo mínimo de seis meses, mediante la firma de un contrato de mandato, la gestión de la vivienda al Agente Colaborador que la haya captado, incluidos el depósito y la cancelación de las fianzas de los contratos de arrendamiento.

b) Abonar una suma de 100 euros que garantice dicha exclusividad, que el Agente Colaborador retendrá en caso de no respetarse esta, o devolverá o descontará de las retribuciones que le corresponda percibir en caso contrario.

c) Entregar al Agente Colaborador toda la documentación necesaria para verificar la idoneidad de las mismas y de los contratos de arrendamiento.

d) Permitir la entrada del Agente Colaborador en la vivienda tantas veces como sea necesario para cumplir con sus funciones y obligaciones.

e) Retribuir al Agente Colaborador con:

1) Una mensualidad de alquiler correspondiente al primer contrato de arrendamiento de la vivienda, que se devengará en el momento de la firma del mismo.

2) La mitad de una mensualidad del alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda con la misma persona arrendataria, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos. Las prórrogas de contratos que se ajusten a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no tienen la consideración de arrendamientos posteriores, por lo que la retribución no será necesaria.

3) Una mensualidad de alquiler correspondiente a cada uno de los contratos de arrendamiento posteriores al primero que se formalicen sobre la vivienda con una persona arrendataria distinta, que se devengará en el momento de la firma de cada uno de dichos contratos.

4) Una comisión máxima equivalente al tres por ciento de la renta, que se devengará mensualmente mientras el contrato permanezca en vigor.

2.– A las retribuciones a que se refiere la letra e) del párrafo anterior se les aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido vigente a la fecha de su devengo.

CAPÍTULO V

PERSONAS ARRENDATARIAS

Artículo 21.– Requisitos generales.

Podrán ser demandantes de las viviendas incluidas en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) las personas o unidades convivenciales, previamente inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda, que soliciten vivienda en alquiler y que cumplan las siguientes condiciones:

1.– Tener unos ingresos brutos anuales comprendidos entre 15.000 y 39.000 euros, sin ponderar, con arreglo a lo previsto en el artículo 21 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, o normativa que lo sustituya.

2.– No tener deudas pendientes por impago de rentas o cánones o por daños causados en viviendas de protección pública adjudicadas en régimen de arrendamiento, alojamientos dotacionales o viviendas asimiladas.

3.– Que la renta de las viviendas, tanto inicial como actualizada de conformidad con el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, no supere el 30% de sus ingresos brutos anuales, sin ponderar.

Artículo 22.– Obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores.

Las personas arrendatarias deberán cumplir las siguientes obligaciones en relación con los Agentes Colaboradores:

1.– Entregar toda la documentación necesaria para formalizar los contratos de arrendamiento y para gestionar la liquidación de los impuestos correspondientes.

2.– Entregar la vivienda a la finalización del contrato.

Artículo 23.– Solicitud de vivienda.

1.– Las personas o unidades convivenciales que cumplan los requisitos generales previstos en el artículo 21 y deseen acceder a una vivienda incluida en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre, ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), deberán formular su solicitud a través de la página web del Departamento competente en materia de vivienda, bien directamente o bien a través del Agente Colaborador correspondiente.

2.– Podrán solicitarse viviendas que se encuentren ubicadas en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3.– Por cada vivienda se admitirá un máximo de diez solicitudes.

4.– Una vez alcanzado dicho número máximo, la vivienda dejará de estar disponible para nuevas peticiones.

5.– Cada persona o unidad convivencial solo podrá tener activa una solicitud de vivienda, de forma que se inadmitirá cualquier petición que formule mientras no haya sido cancelada la anterior.

Artículo 24.– Asignación de las viviendas.

1.– Corresponderá a los Agentes Colaboradores la asignación de las viviendas incluidas en el Programa a las personas o unidades convivenciales por estricto orden de recepción de las solicitudes.

2.– Una vez aceptadas las viviendas, se procederá a la formalización de los contratos de arrendamiento, al depósito de las fianzas y a la liquidación de impuestos que correspondan.

3.– Al aceptarse una vivienda, quedan canceladas las solicitudes de acceso a la misma que se hayan formulado con posterioridad.

Artículo 25.– Exclusión del Programa.

1.– Será motivo de exclusión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) durante seis meses:

a) La renuncia a una vivienda asignada en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

b) No atender los requerimientos del Agente Colaborador en orden a la formalización del contrato de arrendamiento, no aportar la documentación precisa en el plazo estipulado por el Agente Colaborador, no acudir al acto de firma del contrato o no firmarlo.

c) La imposibilidad por parte del Agente Colaborador de contactar en el plazo de tres días con la persona o unidad convivencial a la que corresponde asignar la vivienda.

2.– No supondrá la exclusión del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) la cancelación voluntaria de la solicitud de acceso a una vivienda siempre que la persona o unidad convivencial que la formule no ocupe el primer lugar para la asignación de dicha vivienda».

CAPÍTULO VI

PROCEDIMIENTO DE INCLUSIÓN DE LOS CONTRATOS

Artículo 26.– Solicitud.

1.– Los Agentes Colaboradores solicitarán a la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto la inclusión de los contratos firmados en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) a través de la aplicación informática del programa, adjuntando la documentación prevista en el artículo 14.4.

2.– La inclusión de los contratos supondrá la incorporación de las personas arrendadoras de las viviendas a las pólizas de seguro vinculadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) en calidad de asegurados.

Artículo 27.– Resolución.

1.– La resolución se dictará por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, notificándose al Agente Colaborador en el plazo máximo de un mes.

2.– Al vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, podrá entenderse que el contrato se incluye en el Programa.

Artículo 28.– Control, inspección y auditoría.

1.– El Departamento competente en materia de vivienda desarrollará las necesarias labores de control, inspección y auditoría sobre los contratos incluidos en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) a efectos de detectar posibles incumplimientos, con las consecuencias recogidas en este Decreto.

2.– No se considerarán incumplimiento de los requisitos las variaciones de las circunstancias de las personas o unidades convivenciales arrendatarias que tengan lugar después de la inclusión del contrato.

Artículo 29.– Exclusión.

1.– Se excluirán del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) aquellos contratos de arrendamiento en los que la persona arrendadora deje de cumplir las obligaciones previstas en el artículo 20 de este Decreto.

2.– Durante los dos años posteriores a la resolución de exclusión ni los contratos excluidos ni cualesquiera otros que suscriban las mismas personas arrendadoras podrán incorporarse al Programa.

3.– La exclusión de los contratos dará lugar al reintegro por parte de los propietarios del importe de las primas del seguro satisfechas por el Departamento competente en materia de vivienda a las compañías aseguradoras como consecuencia de la inclusión de dichos contratos.

4.– Se excluirán asimismo aquellos contratos en los que la renta actualizada supere el límite del artículo 21.3.

5.– Las resoluciones de exclusión serán dictadas por el titular de la Dirección competente en la materia objeto del presente Decreto, previa audiencia a las personas interesadas.

6.– La exclusión no afecta a la validez del contrato suscrito ni a las condiciones pactadas en el mismo con respecto a la persona arrendataria, que permanecerán inalterables en el plazo de vigencia del mismo.

CAPÍTULO VII

PÓLIZAS DE SEGURO

Artículo 30.– Características.

1.– El Departamento competente en materia de vivienda garantizará a las personas arrendadoras de los contratos incluidos en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) el cobro de la renta desde la fecha de su firma y la defensa jurídica en los conflictos directamente relacionados con la relación arrendaticia, dentro de los límites establecidos en los párrafos 3 y 4 de este artículo.

2.– También les garantizará la reparación de los desperfectos, que no sean como consecuencia del deterioro por el uso o paso del tiempo, que causen las personas arrendatarias en las viviendas y en el mobiliario arrendado, dentro de los límites establecidos en los párrafos 3 y 4 de este artículo.

3.– Para ello Departamento competente en materia de vivienda contratará la póliza o pólizas de seguro que sean precisas para la cobertura de impagos de rentas, daños materiales, actos vandálicos de las personas arrendatarias, responsabilidad civil, defensa jurídica y asistencia hogar, derivados de los daños o desperfectos ocurridos, y que no sean como consecuencia del deterioro por el uso o paso del tiempo.

4.– Los capitales asegurados serán, como mínimo:

a) continente: 80.000 euros a primer riesgo.

b) contenido: 10.000 euros.

c) responsabilidad civil: 450.000 euros.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda, se dará publicidad anualmente, en el Boletín Oficial del País Vasco, al importe de los créditos consignados en cada ejercicio presupuestario para la financiación de las primas correspondientes a dichas pólizas de seguro vinculadas al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

El número de contratos que se incluirán en el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), dentro de cada ejercicio presupuestario, no excederá del que resulte de la correspondiente consignación presupuestaria o de su actualización, en el caso de que se aprueben modificaciones presupuestarias de conformidad con la legislación vigente aplicable. Mediante Orden del Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda se hará público el incremento o el agotamiento del crédito correspondiente, sin que en este último caso proceda la incorporación de nuevos contratos. La citada Orden será objeto de publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

La renta inicial correspondiente al segundo y posteriores contratos de arrendamiento que se formalicen sobre una misma vivienda no estará sometida al límite máximo recogido en el anexo y se podrá equiparar a la renta de la última anualidad correspondiente al contrato inmediatamente anterior, siempre y cuando la actualización de la misma se haya realizado de conformidad con el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y no se supere el 30% de los ingresos brutos anuales, sin ponderar, de la persona o unidad convivencial arrendataria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Decreto 43/2012, de 27 de marzo por el que se crea el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa).

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

En todo lo no previsto en relación al régimen jurídico de las ayudas reguladas por el presente Decreto, será de aplicación lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto Legislativo 1/1997, de 11 de noviembre, en especial sus títulos VI y VII, Capítulo III, referentes al régimen de las ayudas y subvenciones de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi y al régimen de infracciones y sanciones en materia de ayudas y subvenciones públicas, respectivamente.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Se faculta al Consejero o Consejera del Departamento competente en materia de vivienda para modificar, mediante Orden, los ingresos brutos anuales establecidos en el artículo 21.1, el número máximo de solicitudes por vivienda a que se refiere el artículo 23.3 y las rentas máximas previstas en el anexo del presente Decreto.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 17 de septiembre de 2019.

El Lehendakari,
IÑIGO URKULLU RENTERIA.

El Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.

ANEXO AL DECRETO 144/2019, DE 17 DE SEPTIEMBRE

Las rentas máximas admisibles en el «Programa de Intermediación en el Mercado de Vivienda Libre», ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa), serán las siguientes:

Zonas precios máximos vivienda protegida	Rentas máximas mensuales programa intermediación
GRUPO I	750,00 euros
GRUPO II	650,00 euros
GRUPO III	600,00 euros

1.– Municipios Grupo I: las tres capitales vascas:

Álava: Vitoria-Gasteiz.

Bizkaia: Bilbao.

Gipuzkoa: San Sebastián.

2.– Municipios Grupo II: áreas metropolitanas, municipios intermedios y municipios de más de 10.000 habitantes:

Álava: Laudio, Amurrio.

Bizkaia: Barakaldo, Getxo, Portugalete, Santurtzi, Basauri, Leioa, Galdakao, Sestao, Durango, Erandio, Amorebieta-Etxano, Bermeo, Mungia, Gernika-Lumo, Ermua, Sopelana, Arrigorriaga, Valle de Trápaga-Trapagarán, Etxebarri, Abanto y Ciérvana/Abanto Zierbena, Ortuella, Muskiz, Berango, Derio, Gorniz, Sondika, Plentzia, Ugao-Miraballes, Urduliz, Zamudio, Alonsótegi, Loiu, Lezama, Larrabetzu, Zaratamo, Barrika, Zierbena, Zeberio, Lemoiz, Arrankudiaga.

Gipuzkoa: Irún, Errenteria, Eibar, Zarautz, Arrasate-Mondragón, Hernani, Tolosa, Lasarte-Oria, Hondarribia, Pasaia, Andoain, Bergara, Azpeitia, Beasain, Azkoitia, Elgoibar, Oñati, Oiartzun, Zumarraga, Urnieta, Usurbil, Lezo, Orío, Astigarraga.

3.– Municipios Grupo III: resto de municipios.