

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 16 de abril de 2021, de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, Dirección del Área de Gestión del Parque Público de Viviendas, mediante el que se publica Resolución de la Dirección General, de 13 de abril de 2021, por la que se aprueba el Programa de Determinación Temporal de la Renta por circunstancias socioeconómicas coyunturales de la población residente del Parque Público de Viviendas de Andalucía.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 45.1.a) y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por el presente anuncio y para general conocimiento, se dispone la publicación de la Resolución de fecha 13 de abril de 2021, cuyo tenor literal a continuación se transcribe:

«RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE LA AGENCIA DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA POR LA QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DETERMINACIÓN TEMPORAL DE LA RENTA POR CIRCUNSTANCIAS SOCIOECONÓMICAS COYUNTURALES DE LA POBLACIÓN RESIDENTE DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE ANDALUCÍA

A N T E C E D E N T E S

Primero. El Parque Público de Viviendas gestionado por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía está integrado, principalmente, por viviendas protegidas en arrendamiento que en todos los casos se constituye como un servicio de interés social de la Comunidad Autónoma de Andalucía y que está destinado principalmente a hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada que tienen las personas con residencia administrativa en Andalucía, y especialmente aquellos colectivos que presentan una mayor dificultad por sus circunstancias económicas y sociales.

Segundo. Las circunstancias socioeconómicas de la población residente en el Parque Público de Viviendas titularidad de la Junta de Andalucía se caracterizan por sus bajos niveles de ingresos y/o por economías domésticas de gran fragilidad e inestabilidad que se agravan en momentos de crisis.

Tercero. La atención de las dificultades socioeconómicas para el abono de rentas de alquiler, dada su naturaleza, debe ser cubierta en primera instancia por organismos distintos al arrendador. Ello sin perjuicio de que, de forma complementaria, éste pudiera articular medidas de apoyo de forma potestativa.

En este sentido, indicar que según establece el artículo 2 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía, el Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía es el competente en la atención y cobertura de las necesidades sociales, derivadas de la interacción de las personas con su entorno, sea éste grupal o comunitario.

En el citado artículo 2 se define el concepto de necesidades sociales como «las carencias de las personas en el acceso a unos recursos que garanticen unas condiciones de vida dignas; contar con un adecuado entorno de convivencia personal, familiar y social; poder integrarse plenamente en la sociedad; alcanzar la plena autonomía personal, tanto

en lo relativo a las carencias materiales como a las funcionales, y disponer de cauces para la participación social».

La dificultad para el abono de las renta de alquiler representa un claro ejemplo de una necesidad social acorde con la definición anterior, máxime cuando se trata de las rentas de las viviendas protegidas cuyos precios se establecen por debajo de los de mercado.

Así mismo, el artículo referido especifica que la cobertura de las necesidades sociales se articula mediante el «conjunto de prestaciones y servicios contemplados en el Catálogo de Prestaciones del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía».

Por otro lado, indicar que existen otras ayudas públicas destinadas al pago de rentas de alquiler tales como el complemento de pensión para alquiler de vivienda a favor de los pensionistas de la Seguridad Social en su modalidad no contributiva o ayudas al alquiler de la vivienda habitual convocadas por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Cuarto. El Programa de Determinación Temporal de Renta se configura como una herramienta para dar respuesta a unidades convivenciales residentes en el Parque Público de Viviendas de Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que por determinadas circunstancias se encuentren en una situación de dificultad para hacer frente al pago correspondiente de alquiler.

La variación temporal en la determinación del importe de la renta de arrendamiento comprometida contractualmente permite adaptar, en los límites que se establecen en la presente resolución, el importe de las cantidades establecidas en concepto de renta a la merma de las capacidades de la población residente en el Parque Público de Viviendas titularidad de la Junta de Andalucía evitando así la incursión en el impago reiterado de manera involuntaria.

Sin embargo, y en relación a lo descrito en el antecedente tercero, El Programa de Determinación Temporal de Renta es una medida que se articula de forma complementaria una vez que las personas mayores de edad residentes en la vivienda afectada hayan gestionado todas aquellas ayudas y prestaciones a las que pudieran tener acceso por parte de los organismos competentes y siempre que tales ayudas no hayan proporcionado cobertura suficiente, de forma permanente o temporal, a las dificultades para el abono de la renta.

En relación a lo anterior, cabe mencionar que la ciudadanía andaluza cuenta con un itinerario establecido en el artículo 27.2 de la Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía mediante el cual se realiza la activación de la demanda: «los servicios sociales comunitarios se configuran como el primer nivel de referencia para la valoración de las necesidades, la planificación, la intervención, tratamiento, seguimiento, evaluación de la atención y coordinación con otros agentes institucionales del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía».

Así mismo, el artículo 28.1.º de dicha ley establece entre las funciones de los Servicios Sociales Comunitarios «La información, valoración, orientación y asesoramiento a la población sobre las prestaciones y servicios del Sistema Público de Servicios Sociales y de otros posibles recursos de otros sistemas de protección social en Andalucía».

Quinto. La realidad socioeconómica de un sector de la población residente en el Parque Público de Viviendas de la Junta de Andalucía se ha visto mermada por diferentes situaciones desfavorables. Se trata de unidades convivenciales caracterizadas por una vulnerabilidad de partida que, a su vez, se han visto afectadas por la sucesión de diferentes crisis económicas, sanitarias, etc.

Por ello, Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía establece en la presente resolución dos tipologías especiales de unidades convivenciales que podrán beneficiarse del programa cuya situación de dificultad socioeconómica no se encuentre motivada por circunstancias sobrevenidas pero, sin embargo, de no poder acogerse al programa, se encontrarían sin apoyo desde la Agencia.

La primera de las tipologías se corresponde con aquellas cuyas viviendas se encuentren en promociones de producción propia de la Agencia cuyas rentas, dado el programa al que se acogieron, se sitúan muy por encima de la media de rentas de alquiler del Parque Público de Viviendas de la Junta de Andalucía y el importe de las mismas supera considerablemente la capacidad socioeconómica de los destinatarios. Las medidas de apoyo se establecen en tanto en cuanto se encuentran soluciones definitivas a tales desajustes.

La segunda de las tipologías se corresponde con aquellas que han contraído una deuda considerable y manifiestan interés por satisfacer la misma de una forma adaptada a sus circunstancias.

Sexto. El carácter de cuantía máxima que tiene en la actualidad la renta de viviendas protegidas en arrendamiento en la Comunidad Autónoma de Andalucía según la normativa administrativa de aplicación, permite al Director de Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía variar la determinación de la renta del contrato, siempre por debajo de ese umbral máximo.

Séptimo. Bien entendido que por tratarse de rentas máximas según la normativa administrativa y de contratos privados de la Administración, y partiendo de la renta establecida en contrato como elemento real del mismo, que el inquilino cumpla con los requisitos del programa no le da derecho a la variación de la determinación temporal de la renta. De ahí el carácter potestativo, provisional y excepcional en el marco del principio dispositivo por lo que su aplicación siempre es facultativa por parte de Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía sin perjuicio del carácter rogado de las mismas, sin que se altere, en ningún momento, las obligaciones contractuales y legales (abono de la renta pactada, repercusión de impuestos y cantidades asimiladas, etc), adquiridas por el arrendatario.

Así mismo, las medidas están sometidas a revisión permanente, pudiendo ser revocadas unilateralmente por el arrendador mediante sucinta comunicación. Por ello, la arrendadora podrá, en cualquier momento y, de manera unilateral, poner fin a las medidas provisionales y exigir íntegramente el cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y en la legislación administrativa y civil que resulte de aplicación. Bastará, para ello, una mera comunicación al inquilino que se efectuará, en todo caso, en la vivienda arrendada o en el propio recibo.

Octavo. A partir del año 2020, la Dirección de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía establece entre sus prioridades estratégicas la «Reducción de la morosidad y la mejora de recaudación». En este sentido se hace necesario efectuar modificaciones en el Programa de Determinación Temporal de la Renta de forma que, por un lado, se fortalezca la interacción con otros organismos competentes en materia de protección social y se racionalice el uso de los recursos existentes destinados a tal fin, y por otro lado, se ajuste el perfil socioeconómico de las personas adjudicatarias susceptibles de acogerse al mismo.

PARTE DISPOSITIVA

Primera. Objeto.

El objeto del Programa de Determinación Temporal de la Renta es la implementación de medidas para la atención de situaciones socioeconómicas de las unidades convivenciales residentes en el Parque Público de Viviendas titularidad de la Junta de Andalucía que puedan surgir de forma coyuntural y que dificulten el abono del importe de la renta o de las deudas comprometidas debidamente acreditadas y estudiadas; y ello durante el tiempo en que tales unidades convivenciales no cuenten con cobertura

suficiente permanente o temporal del Sistema Público de Servicios Sociales o de alguna otra ayuda o prestación destinada al pago del alquiler de su vivienda habitual; o mejoren sus circunstancias socioeconómicas por otra vía.

Segunda. Medidas aplicables.

El Programa de Determinación Temporal de Renta contiene las medidas que se relacionan a continuación, de aplicación a considerar desde cada Dirección Provincial previa valoración correspondiente desde el equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas, en base a las solicitudes recibidas y mediante la tramitación del correspondiente expediente de acuerdo a lo establecido en la Disposición Sexta de la presente Resolución.

a. Medida de Minoración de la Renta.

La aplicación de esta medida supone determinar temporalmente la renta mensual reduciendo su importe durante el periodo de aplicación establecido.

La minoración se realizará exclusivamente sobre el concepto de Renta, independientemente de otros conceptos que pudieran ser atribuibles a éste y se calculará mediante herramienta habilitada a tal efecto. Los indicadores determinantes para el cálculo de la minoración se describen en la disposición adicional segunda de la presente resolución.

En cualquier caso, el importe resultante de la renta mensual minorada no podrá ser inferior a 20 € y el porcentaje de minoración sobre la renta real no podrá superar el 75%.

Para los casos en los que la persona solicitante mantenga deuda con la Agencia, será necesario establecer para la gestión de la misma alguna de las medidas complementarias descritas en la disposición cuarta de la presente resolución.

b. Medida de aplazamiento del Compromiso de Abono de Deuda.

La aplicación de esta medida supone el aplazamiento temporal del compromiso ordinario de abono de deuda que la persona solicitante tuviera vigente con la Agencia.

Para la aplicación de esta medida será necesario establecer alguna de las medidas complementarias para la gestión de la deuda descritas en la disposición cuarta de la presente resolución.

c. Medida de Acuerdo adaptado para el abono de deuda.

La aplicación de esta medida supone el establecimiento y suscripción a través de la intervención social con el inquilino deudor de un acuerdo para el abono de la deuda adaptado a sus posibilidades económicas puesto que no puede asumir los compromisos ordinarios de abono de deuda, sin que ello suponga alteración en el importe de la renta mensual.

Esta medida no estará condicionada al cumplimiento de los requisitos b, c, d y e establecidos en la disposición tercera de la presente resolución.

Así mismo no estará sujeta a lo establecido en la disposición quinta de la presente resolución relativa a plazo de duración, estando éste supeditado a la calendarización que se establezca en el documento de acuerdo correspondiente.

Tercera. Requisitos generales y condiciones de acceso al Programa.

Con carácter general, para la aplicación de cualquiera de las medidas establecidas en la Disposición segunda, la persona solicitante deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Ser titular, en arrendamiento, de vivienda protegida gestionada por la Agencia y cumplir los requisitos para ser adjudicatario de la misma.

b. En lo relativo a ingresos familiares:

1. De forma general, para el acceso al programa será necesario que la suma de ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia en los doce meses anteriores a la solicitud, no supere los importes máximos establecidos desde el Área de Gestión de Parque Público de Viviendas.

2. Específicamente para aplicación de medida de minoración de renta será necesario que la suma de ingresos mensuales de todos los miembros de la unidad de convivencia en el momento de la solicitud y tras aplicación de factores de baremación establecidos en la disposición adicional segunda, no superen los importes máximos de ingresos económicos establecidos desde el Área de Gestión de Parque Público de Viviendas.

Los cálculos correspondientes se realizarán en la herramienta habilitada a tal efecto desde el equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas.

c. Acreditar que las circunstancias de dificultad socioeconómica de todos los miembros de la unidad convivencial mayores de edad se encuentran en fase de estudio y/o atención por parte de los Servicios Sociales Comunitarios de referencia.

En base a tal acreditación, se podrán tramitar expedientes del Programa de Determinación Temporal de la Renta en alguna de las siguientes situaciones:

- Que la solicitud de ayudas y/o prestaciones se encuentre pendiente de resolución, de cobro o denegada.

- Que el importe concedido de ayudas y/o prestaciones no dé cobertura suficiente para satisfacer el importe de la renta mensual de arrendamiento.

- Que en el momento de la solicitud no existan convocatorias abiertas para solicitar ayudas o prestaciones que pudiesen corresponder a algún miembro de la unidad de convivencia.

d. Encontrarse al corriente en el pago de todas las mensualidades devengadas sobre la vivienda de la que es titular a fecha de la solicitud, así como de cualquier otra de la que haya podido ser titular con anterioridad. En su defecto, tener establecido con anterioridad a la solicitud compromiso de abono de deuda con la Agencia y encontrarse al corriente con el mismo, así como contar con los 6 últimos recibos corrientes abonados.

Si aún no cumpliendo este requisito, los recibos impagados se correspondieran con el periodo inmediatamente anterior a la solicitud (máximo seis meses) y este impago hubiera sido consecuencia de la situación sobrevenida que motiva el expediente, podría tramitarse el mismo justificándose tal circunstancia en el informe social correspondiente. En este caso, será necesario que para la tramitación del expediente se establezca alguna de las medidas complementarias para la gestión de deuda que se especifican en la disposición cuarta de la presente resolución.

e. No haber sido beneficiario de medidas del Programa de Determinación Temporal de la Renta que se haya extinguido por incumplimiento en los 6 meses anteriores a la fecha de la nueva solicitud de acogimiento al programa.

f. Destinar la vivienda a un uso adecuado.

Cuarta. Medidas complementarias para gestión de la deuda.

De acuerdo a lo establecido en la disposición tercera letra d de la presente Resolución relativa a requisitos de acceso, así como en la disposición adicional primera relativa a tipologías especiales de acogimiento al Programa, en los casos que la persona solicitante contara con deuda contraída, será necesario que la misma sea gestionada mediante la aplicación de alguna de las siguientes medidas complementarias de gestión de la deuda.

- Reconocimiento de deuda: La persona solicitante, mediante la suscripción del documento habilitado a tal efecto, reconoce el importe de deuda pendiente con la Agencia, así como su obligación de abono de la misma.

- Compromiso de Abono de deuda personalizado: La persona solicitante, mediante la suscripción del documento habilitado a tal efecto, además de reconocer la deuda en los términos de la medida anterior, se compromete el abono de un número determinado de recibos impagados durante la vigencia de las medidas a aplicar.

- Compromiso de Abono de deuda mensual: La persona solicitante, mediante la suscripción del documento habilitado a tal efecto, además de reconocer la deuda en los términos de la medida anterior, se compromete a abonar mensualmente el recibo corriente minorado y un recibo atrasado impagado durante la vigencia de las medidas a aplicar.

Quinta. Plazo de duración de las medidas a aplicar.

Las medidas contenidas en el Programa de Determinación Temporal de Renta se aplicarán por un periodo máximo de un año.

Asimismo las prórrogas de las medidas que se tramiten en base a lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la presente Resolución tendrán una duración máxima de un año .

Sexta. Expediente de tramitación.

1. Los expedientes a conformar y custodiar por las direcciones provinciales deberán contener la siguiente documentación dependiendo de las medidas a aplicar:

a. Documentación para expediente con medida de minoración de renta:

- Solicitud.
- Consentimiento informado.
- Documentación acreditativa de cumplimiento de requisitos y condiciones aportada por la persona interesada.

- Informe Social.

- Plan de medidas: Documento suscrito por la dirección provincial de la Agencia (trabajador social y técnico de gestión) y la persona solicitante donde se establecerá, de acuerdo a lo dispuesto en la presente resolución, las medidas a adoptar, la duración de las mismas, las condiciones que posibilitan su vigencia (al menos será el abono de los recibos corrientes minorados) y, si procede, se hará mención a las medidas complementarias para la gestión de la deuda que se hayan suscrito.

- Documento de medidas complementarias de gestión de deuda, necesario para los casos en los que el inquilino solicitante tuviera deuda con la Agencia sin gestionar en los términos establecidos en la disposición cuarta.

- Ficha Prinex de modificación de datos económicos.

- Diligencia aprobatoria o denegatoria.

b. Documentación para expediente con medida de aplazamiento de Compromiso de Abono de Deuda:

- Solicitud.

- Consentimiento informado.

- Documentación acreditativa de cumplimiento de requisitos y condiciones aportada por la persona interesada.

- Nota social informativa.

- Documento de medida complementaria para gestión de la deuda en los términos establecidos en la disposición cuarta.

- Ficha Prinex de modificación de datos económicos.

Para casos en los que se apliquen conjuntamente las dos medidas anteriores, se conformará un único expediente con ambas medidas en todos los documentos. Respecto a la información de tipo social, únicamente se emitirá Informe Social.

c. Documentación para Medida de Acuerdo adaptado para el abono de deuda:

- Solicitud.

- Consentimiento informado.

- Nota social informativa.

- Documento de Acuerdo Adaptado de Abono de deuda suscrito por el interesado

2. Respecto a la tramitación del expediente, que se iniciará a solicitud del arrendatario, esta se realizará mediante el siguiente procedimiento:

- La Dirección Provincial recepcionará las solicitudes, recopilará la documentación necesaria para la conformación del expediente y remitirá al equipo de Intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas la siguiente documentación a efectos de revisión y valoración correspondiente:

- Para expedientes con medida de minoración de renta:

- Informe Social.

- Plan de medidas.
- Documento de medidas complementarias de gestión de deuda, si procede.
- Para expedientes con medida de Aplazamiento de Compromiso de Abono de Deuda:

- Nota social informativa.
- Documento de medida complementaria para gestión de la deuda.
- Para expedientes con Medida de Acuerdo adaptado para el abono de deuda:
- Nota social informativa.
- Documento de Acuerdo Adaptado de Abono de deuda suscrito por el interesado.
- El Equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas procederá a la revisión de la documentación remitida y trasladará la valoración correspondiente a la Dirección Provincial.

- La Dirección provincial, tras la valoración recibida del equipo de intervención social, procederá a la emisión de Diligencia correspondiente (aprobatoria o denegatoria) y al traslado de la misma a la persona solicitante y a dicho equipo. En caso de Diligencia aprobatoria, además generará Ficha Prinex de modificación de datos económicos y la remitirá para su aplicación en facturación correspondiente.

3. El procedimiento de tramitación descrito en el apartado 2 de la presente disposición podrá ser derogado, modificado parcialmente o sustituido por cualquier otro que sea aprobado por la dirección de la Agencia.

Séptima. Obligaciones del beneficiario y causas de extinción de las medidas aplicadas.

Se establecen las siguientes obligaciones a cumplir por parte de las personas beneficiarias de este Programa:

- Cumplimiento íntegro de las condiciones establecidas en el Plan de medidas correspondiente.
- Comunicación a la dirección provincial correspondiente de cualquier cambio en su situación socio-familiar, económica-laboral que pudiese conllevar la extinción o modificación de las medidas vigentes. El plazo máximo para tal comunicación se establece en un mes desde que se produzca dicho cambio.
- Aportación en tiempo y forma de los documentos requeridos por la dirección provincial para la valoración y seguimiento del expediente.

Asimismo, independientemente de lo establecido en el antecedente sexto de la presente resolución relativo al carácter potestativo de la Agencia en la aplicación de las medidas de este Programa, serán causas de extinción de las medidas aplicadas las siguientes:

- El incumplimiento injustificado por el beneficiario de las obligaciones establecidas en la presente disposición.
- La negativa injustificada a una propuesta de traslado efectuada por la Agencia a la persona beneficiaria hacia una vivienda que, además de cumplir las condiciones básicas de habitabilidad, se adecue a la composición numérica familiar y su renta se adapte a los ingresos familiares.
- No destinar íntegramente al pago de renta del alquiler, o de deuda pendiente si la hubiere, el importe percibido de otras ayudas específicas concedidas para este concepto.
- La negativa a la comprobación por parte de la Agencia de que la vivienda se destina a un uso adecuado.

Octava. Efectos ante incumplimientos.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la disposición séptima de la presente Resolución conllevará los siguientes efectos:

- Decaimiento automático de las medidas aplicadas en el expediente y restitución del plan de facturación correspondiente a las condiciones anteriores a la aplicación del plan de medidas.

- Imposibilidad de solicitar un nuevo expediente del Programa de Determinación Temporal de la Renta en un plazo no inferior a 6 meses a partir de la fecha del decaimiento anterior.

Excepcionalmente, dichos efectos podrían no aplicarse en aquellos casos debidamente justificados y autorizados por la dirección provincial correspondiente.

Las direcciones provinciales establecerán un sistema de seguimiento y verificación periódica de cumplimiento de las condiciones que originaron la tramitación de los expedientes del Programa de Determinación Temporal de la Renta al objeto de valoración de continuación o extinción de las medidas aplicadas.

Será necesario remitir documento de comunicación de extinción al interesado y dar traslado del mismo al Equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas para la extinción de la medida en facturación. Tal comunicación se incorporará al expediente.

Disposición adicional primera. Aplicación de medidas para unidades convivenciales de tipología especial.

Excepcionalmente, se podrán aplicar medidas del Programa de Determinación Temporal de la Renta sujeto a lo regulado en la presente resolución para aquellas unidades convivenciales afectadas por las siguientes tipologías especiales:

1. Unidades convivenciales cuya situación de dificultad socioeconómica no se encuentre motivada por circunstancias sobrevenidas sino como consecuencia de las características comerciales específicas de las promociones a las que pertenecen las viviendas que les han sido adjudicadas, resultando los ingresos disponibles insuficientes para satisfacer el importe total de gastos residenciales en los términos establecidos en la disposición adicional segunda de la presente resolución.

Las medidas se autorizarán para esta tipología en tanto en cuanto no se proponga desde la Agencia el traslado a una vivienda que cumpla las condiciones básicas de habitabilidad, se adecue a la composición numérica familiar y su renta se adapte a los ingresos familiares.

2. Unidades convivenciales deudoras que, aún incumpliendo con la establecido en la disposición tercera letra d) de la presente resolución y cuya situación de dificultad socioeconómica no se encuentre motivada por circunstancias sobrevenidas, manifiesten y acrediten su disposición a invertir su tendencia e incorporarse al pago ordinario y cuenta para ello con pronóstico favorable del personal técnico social de referencia en la Dirección Provincial.

Para esta tipología será necesario, previo al inicio de la tramitación del expediente del Programa de Determinación Temporal de la Renta, que la persona solicitante haya cumplido un compromiso suscrito y aplicado con antelación con el fin de acreditar su intención de invertir la dinámica de impago. Las características y duración de dichos compromisos previos se establecerán mediante indicaciones emitidas desde el equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas.

Disposición adicional segunda. Cuantía de la minoración de renta.

La cuantía de la minoración se determinará mediante la herramienta de cálculo habilitada a tal efecto en la que, tomando como dato de partida la composición real numérica de la unidad convivencial, se realizará una baremación en función de los siguientes factores:

- Ingresos mensuales de la unidad convivencial, de acuerdo con lo establecido en la disposición tercera letra b.

- Gastos residenciales mensuales: A efectos del programa, se considerarán como gastos residenciales exclusivamente, y previa acreditación documental por parte del solicitante, los correspondientes a renta corriente de alquiler, comunidad, tasas y demás impuestos que grave la Junta de Andalucía cuyo pago corresponda al inquilino, IVA, prorrateo mensual del seguro de la vivienda, obras repercutidas y suministros de agua, gas, electricidad y acceso a internet en domicilio.

Los gastos relativos a suministros y seguro de la vivienda se tendrán en cuenta hasta un importe de gasto mensual máximo establecido en función de la composición de la unidad de convivencia y aplicando para los suministros una estimación de las bonificaciones existentes en compañías suministradoras. Tales consumos máximos bonificados se considerarán en calidad de consumos normalizados. Los importes máximos, incorporados en la herramienta de cálculo y sujetos a las actualizaciones pertinentes, se especificarán mediante indicaciones emitidas desde el equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas.

En cualquier caso, el importe resultante de la renta mensual minorada no podrá ser inferior a 20 € y el porcentaje de minoración sobre la renta real no podrá superar el 75% de la misma.

Disposición adicional tercera. Modificación de circunstancias socioeconómicas durante la vigencia de medidas aplicadas.

En caso de que durante la vigencia de las medidas aplicadas se produjesen cambios en las circunstancias socioeconómicas que motivaron el expediente, el beneficiario tiene la obligación, tal como se establece en la disposición séptima de la presente Resolución, de comunicarlo a la dirección provincial correspondiente en el plazo de un mes desde que se produzca.

Ante esta situación, desde la dirección provincial correspondiente se procederá a la revisión del expediente en función de los cambios acontecidos y de acuerdo a las indicaciones que se establecerán desde el equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas. Ello podrá suponer, según proceda, la modificación tanto de la medida aplicada como de las condiciones establecidas, o la extinción de las medidas correspondientes.

A tal efecto, desde la dirección provincial se remitirá al equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas la siguiente documentación:

a. Para los casos que suponga modificación de porcentaje de minoración:

Será necesario remitir nota social informativa justificativa de la modificación correspondiente, y tras la remisión de valoración de dicha modificación por parte del equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas, se generará desde la dirección provincial la ficha Prinex de modificación de datos económicos y se remitirá al citado Equipo para su aplicación en facturación junto con el documento de comunicación de modificación de porcentaje de minoración que, a su vez, será remitida al interesado desde la Dirección Provincial.

b. Para los casos en que la modificación suponga la extinción de la medida:

Será necesario remitir documento de comunicación de extinción al interesado y dar traslado del mismo al Equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas para la extinción de la medida en facturación. Tal comunicación se incorporará al expediente.

Disposición adicional cuarta. Prórrogas de aplicación de medidas.

De forma excepcional, transcurrido el periodo máximo de aplicación, podrán tramitarse las prórrogas de las medidas que se soliciten siempre que la persona interesada continúe reuniendo los requisitos y condiciones de acceso al programa y se haya dado cumplimiento íntegro a lo establecido en el Plan de medidas del expediente correspondiente. Por ende,

será necesario haber cumplido con la medida complementaria establecida para la gestión de deuda en aquellos casos en los que hubiese procedido.

1. Los expedientes de prórroga a conformar y custodiar por las direcciones provinciales deberán contener la siguiente documentación dependiendo de las medidas a aplicar:

a. Documentación para expediente de prórroga con medida de minoración de renta:

- Solicitud.
- Documentación acreditativa de cumplimiento de requisitos y condiciones aportada por la persona interesada.

- Informe de valoración social de prórroga de la medida.

- Documento de medidas complementarias de gestión de deuda, necesario para los casos en los que el inquilino solicitante tuviera deuda con la Agencia sin gestionar en los términos establecidos en la disposición cuarta.

- Ficha Prinex de modificación de datos económicos.

b. Documentación para expediente de prórroga con medida de aplazamiento de Compromiso de Abono de Deuda:

- Solicitud.

- Documentación acreditativa de cumplimiento de requisitos y condiciones aportada por la persona interesada.

- Nota social informativa de prórroga de la medida.

- Documento de medida complementaria para gestión de la deuda en los términos establecidos en la disposición cuarta.

- Ficha Prinex de modificación de datos económicos.

Para casos en los que se haya aplicado conjuntamente las dos medidas anteriores, se conformará un único expediente de prórroga constando ambas en todos los documentos. Respecto a la información de tipo social, únicamente se emitirá un Informe de Valoración social de prórroga.

2. Respecto a la tramitación del expediente de prórroga, que se iniciará a solicitud del arrendatario, ésta se realizará mediante el siguiente procedimiento:

- La Dirección Provincial recepcionará las solicitudes, recopilará la documentación necesaria para la conformación del expediente de prórroga y remitirá al equipo de Intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas la siguiente documentación a efectos de revisión y valoración correspondiente:

- Para expedientes de prórroga con medida de minoración de renta:

- Informe de valoración social de prórroga de la medida.

- Documento de medidas complementarias de gestión de deuda, si procede.

- Para expedientes de prórroga con medida de Aplazamiento de Compromiso de Abono de Deuda:

- Nota social informativa de prórroga de la medida.

- Documento de medida complementaria para gestión de la deuda.

- El Equipo de intervención social del Área de Gestión de Parque Público de Viviendas procederá a la revisión de la documentación remitida y trasladará la valoración correspondiente a la Dirección Provincial.

- La Dirección provincial, tras la valoración recibida, procederá a la emisión de Ficha Prinex de modificación de datos económicos y se remitirá al equipo de intervención social para su aplicación en facturación correspondiente.

3. El procedimiento de tramitación descrito en el apartado 2 de la presente disposición adicional podrá ser derogado, modificado parcialmente o sustituido por cualquier otro que sea aprobado por la dirección de la Agencia.

4. Será necesario que las direcciones provinciales realicen las actuaciones necesarias al objeto de minimizar el número de prórrogas anuales y preservar el objeto del programa, que se dirige principalmente a dar respuesta a situaciones temporales de dificultad socioeconómica sobrevenidas.

Disposición adicional quinta. Expedientes en vigor en la fecha de aprobación de la presente resolución.

Aquellos expediente suscritos al amparo de la Resolución del 14 de marzo de 2017 de la Dirección General por la que se aprueba el programa de determinación temporal de la renta por circunstancias socioeconómicas sobrevenidas de la población residente del Parque Público de Viviendas y que en la fecha de aprobación de la presente se encuentre en vigor, agotarán el plazo de duración en las condiciones que se establecieron en el plan de medidas correspondiente.

Finalizado el plazo de duración, y en caso de que así se considere y proceda, su podrá suscribir nuevo expediente con la unidad convivencial afectada en las condiciones y términos de la presente.

En virtud de cuanto antecede, se formula el presente

ACUERDO

1.º Aprobar el Programa de Determinación Temporal de la Renta por circunstancias socioeconómicas coyunturales de la población residente del Parque Público de Viviendas de Andalucía.

2.º La aplicación del programa deberá estar justificada, previo estudio, valoración e informe social y su tramitación se realizará según los términos establecidos en la parte dispositiva de la presente resolución, así como mediante las diferentes instrucciones complementarias que se dicten desde la dirección de la Agencia o la dirección del Área de Gestión del Parque Público de Viviendas.

3.º La aprobación del Programa de Determinación Temporal de la Renta por circunstancias socioeconómicas coyunturales de la población residente del Parque Público de Viviendas de Andalucía de Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía supone la expresa autorización a la persona titular de la Dirección Provincial correspondiente para suscribir estas medidas provisionales.

4.º Cualquier otra resolución que fuera contraria a la presente, así como aquellas otras que vengan a regular lo dispuesto en la misma, quedarán igualmente derogadas.

5.º La presente resolución entrará en vigor a partir del día 1 de mes siguiente a su aprobación.

6.º Notifíquese la presente resolución a las Direcciones Provinciales, al Área de Gestión Financiera y al Área de Gestión el Parque Público de Viviendas para que se adopte cuantas acciones sean precisas y consecuencia de la presente Resolución.

Sevilla, 16 de abril de 2021.- La Directora del Área de Gestión del Parque Público de Viviendas, Leonor Cisneros Barrera.