

**“Ordenanza por la que se aprueban los criterios objetivos para la adjudicación de las viviendas sociales en el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.**

**Exposición de Motivos.**

El Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón es propietario de una serie de viviendas que tradicionalmente han sido destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento de aquellas personas o familias que se encuentran en una situación de necesidad.

La adjudicación de estas viviendas sirve como un instrumento más de apoyo a la intervención social, que tiene como objeto fundamental la promoción de los ciudadanos y las familias, con el fin de potenciar su desarrollo personal y favorecer su autonomía, así como, asegurar unas condiciones de vida dignas a las personas que carezcan de recursos económicos suficientes y no se encuentren protegidas por otros sistemas de protección pública.

Los Servicios Sociales han visto la necesidad de mejorar el sistema de adjudicación de viviendas municipales mediante contrato de arrendamiento, establecido con anterioridad, de acuerdo con las evaluaciones realizadas en los últimos años y la idea de buscar una forma que consolide un sistema de adjudicación del uso de estas viviendas de manera objetiva, imparcial y estable.

La presente Ordenanza pretende establecer, de una forma técnica y objetiva, el sistema que se va a aplicar para la adjudicación de las Viviendas Sociales Municipales y la revisión de los contratos una vez finalizado su plazo.

Esta norma se dicta al amparo de lo establecido en el Art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por Ley 11/1999 de 21 de abril y Ley 57/2003 de 16 de diciembre y en el Art. 46.1 de la Ley 11/2003, de 27 de marzo reguladora de los servicios sociales de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 1: Objeto.**

1. Es objeto de la presente Ordenanza establecer el sistema que va a resultar de aplicación, para la adjudicación mediante contrato de arrendamiento, de las viviendas sociales del municipio de Pozuelo de Alarcón, así como para la revisión de los contratos una vez finalizado el periodo fijado en el mismo.
2. Con carácter excepcional, también podrán beneficiarse de forma temporal del uso de estas viviendas, quienes a pesar de no cumplir con los criterios establecidos en esta Ordenanza, se encuentren en una situación de desprotección, especial necesidad, grave riesgo social o hayan sido víctimas de una situación de emergencia (catástrofe, inundación, incendio...), que requieran un alojamiento inmediato y provisional. Corresponderá apreciar estas circunstancias al titular de la Concejalía de Familia y Bienestar social del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que determinará el modo y el tiempo en que se ocuparán estas viviendas.
3. Asimismo la Concejalía de Familia y Bienestar social podrá destinar estas viviendas a otros usos y fines de tipo social.

**Artículo 2: Requisitos para solicitar la adjudicación de viviendas sociales municipales en régimen de arrendamiento.**

1. Podrán solicitar viviendas sociales municipales en régimen de arrendamiento, las personas físicas, para sí o su unidad familiar, con expediente abierto en los Servicios Sociales municipales y que por sus escasos recursos o situación particular no pueden acceder a una vivienda a precio de mercado y en quienes concurren los siguientes requisitos:
  - a) Ser mayor de edad, o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con el Código Civil.
  - b) Acreditar tener nacionalidad española o residencia legal en España, con una antigüedad mínima de diez años desde la fecha de la solicitud.
  - c) Acreditar un periodo mínimo de empadronamiento en el municipio de Pozuelo de Alarcón, de diez años desde la fecha de la solicitud.
  - d) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, de vivienda en régimen de venta o en régimen de arrendamiento, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, sobre otra vivienda, en todo el territorio nacional (de acuerdo con el modelo del Anexo I). No obstante no será de aplicación este requisito en caso de sentencia judicial de separación o divorcio, cuando como consecuencia de éste, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
  - e) Alcanzar al menos 30 puntos del baremo establecido para las ayudas económicas aprobado por el Ayuntamiento Pleno, vigentes en el momento de la adjudicación de la vivienda.
  - f) No haber sido desahuciado por impago o por hacer mal uso de una vivienda municipal.
  - g) No recibir ayudas económicas o subvenciones para afrontar el pago de una vivienda de organismos distintos al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.
  - h) Aportar la documentación que requerirán los Servicios Sociales, al objeto de comprobar y acreditar la situación de necesidad, con el fin de realizar la valoración técnica que determinará el valor de la renta.
2. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

**Artículo 3: Unidad familiar.**

- 1.-A los efectos de esta Ordenanza, se considera como unidad familiar:

- a) Los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.
- b) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar del solicitante siempre que se acredite ostentar la guardia y custodia legal de los mismos, con excepción de los hijos procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos, que se entenderán integrantes de la misma unidad familiar.
- c) A petición del solicitante, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar de éstos, siempre que tengan menos de treinta y cinco años a la fecha de presentación de la solicitud.

2.-Se considerarán, asimismo, como miembros de la unidad familiar del solicitante:

- a) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad, o incapacitados total o permanentemente, cuando aquél sea mayor de edad y ostente la tutela legal,
- b) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquél, con una antigüedad al menos de dos años de forma ininterrumpida y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad,
- c) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo,
- d) En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro, y que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de la composición familiar.

#### Artículo 4: Cuantificación de la renta.

1. Para el cálculo de la renta a aplicar en las viviendas sociales del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, se aplicarán los siguientes criterios:

#### Módulo de Renta aplicable con carácter general:

Modulo de venta: 1.181,15 €

Alquiler renta anual 7%

Para una vivienda de 50 m2:

Renta anual = 1.181,15 x 50 x 7% = 4.134,03 €

Renta mensual = 4.134,03 / 12 = **344,50 €**

2.- En aquellos casos en los que, por los Servicios Sociales del Ayuntamiento se valore que la cantidad establecida en concepto de renta de carácter general es excesiva para una unidad familiar, se establecerá una cuantía inferior fijándose un coeficiente corrector a la renta mensual general del 0,6, dando lugar al Régimen Especial.

3.- En aquellos casos en los que, una vez realizada una valoración individual de cada caso, los técnicos de los Servicios Sociales consideraran aún excesiva dicha renta, se aplicaría el Régimen de Especial Necesidad, fijándose un coeficiente corrector aún mayor, en concreto, del 0,3. En cualquiera de los casos, la renta mensual se actualizará anualmente conforme al Índice de Precios al Consumo.

4.- Los regímenes de renta a aplicar serán los siguientes:

	COEFICIENTE CORRECTOR	RENTA MENSUAL (*)
<b>Régimen General</b>	1	<b>344,50 €</b>
<b>Régimen Especial</b>	0,6	<b>206,70 €</b>
<b>Régimen de Especial Necesidad</b>	0,3	<b>103,35 €</b>

(\*) Actualizable anualmente conforme al IPC

Estos regímenes se determinarán una vez analizada la documentación presentada y valorada la situación de necesidad por los Servicios Sociales Municipales, pertenecientes a la Concejalía de Familia y Bienestar Social.

4.- Estos regímenes de renta serán actualizados anualmente conforme al Índice de precios al Consumo.

#### Artículo 5: Solicitudes y Documentación a presentar.

1. Las solicitudes de contrato de arrendamiento de viviendas sociales, se presentarán en la Concejalía de Familia y Bienestar social del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.
2. A la solicitud deberán adjuntarse los siguientes documentos:
  - a) Original y fotocopia del DNI o NIF del solicitante o documento acreditativo de su personalidad o de su representante legal, así como documentación acreditativa de tal circunstancia, en su caso. En el caso de solicitantes o beneficiarios no nacionales, documento acreditativo de su situación legal en España, así como de la antigüedad de su permiso de residencia.
  - b) Libro de Familia y, en su caso, certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid.
  - c) Certificado de Empadronamiento Familiar, en el que conste los años de empadronamiento, de todos los miembros de la unidad

de convivencia.

- d) Documentos acreditativos del nivel de ingresos del solicitante y del resto de los miembros de la unidad familiar:
- o Original y fotocopia de la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de los miembros de la unidad de convivencia. En el caso de no tener obligación de presentarla se aportará el precedente certificado negativo de Hacienda.
  - o Copia de las seis últimas nóminas.
  - o En los casos de Autónomos, alta en Licencia Fiscal, dos últimas declaraciones trimestrales de ingresos a cuenta del impuesto sobre la Renta de personas físicas o justificación de la exención efectuada, últimas dos declaraciones trimestrales del Impuesto sobre el Valor Añadido o justificación de la exención y cotización de los últimos seis meses al Reglamento General de Autónomos o Regímenes especiales de la Seguridad Social o Entidades alternativas de carácter obligatorio.
  - o En el caso de actividades no regladas se presentará declaración expresa del empleador en la que conste la aportación por el servicio, y en su defecto el solicitante deberá presentar declaración expresa y responsable en la que conste los ingresos obtenidos durante los últimos seis meses.
  - o Certificado positivo o negativo de pensiones del INSS.
  - o En el caso de personas en situación de desempleo, tarjeta de demanda de empleo, y certificado de la cuantía de las prestaciones por desempleo o en su defecto certificado negativo de las mismas.
- e) Certificado de Vida Laboral.
- f) En el caso de personas con discapacidad o enfermedad, deberán aportar certificado del grado de minusvalía o certificado médico oficial, acreditativo de la enfermedad invalidante.
- g) Justificantes de gastos de vivienda: Fotocopia del contrato de alquiler de la vivienda familiar, justificante bancario del préstamo hipotecario, fotocopia de los recibos de alquiler. En el caso de viviendas compartidas, declaración jurada del propietario de la vivienda en el que conste lo que cobra por la habitación/es.
- h) Declaración jurada del solicitante de no estar recibiendo una ayuda de otro organismo por el mismo concepto.
- i) Declaración jurada de no haber sido desahuciado por impago de una vivienda municipal o de hacer mal uso de la misma.
- j) En el caso de separación y/o divorcio, deberán presentar sentencia judicial acreditativa y convenio regulador correspondiente. En su defecto deberá presentar documento acreditativo de haberlo reclamado.
- k) Certificación expedida por el Registro de la Propiedad y/o Certificado de Propiedades Inmobiliarias expedido por la Gerencia Territorial de Catastro a nombre de cada uno de los miembros del grupo de convivencia en los que se acredite que éstos no son titulares del pleno dominio o de algún derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional.
2. Con independencia de esta documentación, los Servicios Sociales podrán exigir los documentos complementarios que durante la tramitación del expediente estime oportunos.
3. Esta misma documentación será requerida para la solicitud de un nuevo contrato de arrendamiento, una vez se haya finalizado el plazo del anterior, tal como se establece en el artículo 10 de esta Ordenanza.

#### **Artículo 6: Denegación de la adjudicación**

Serán causas de denegación de la adjudicación de contrato de arrendamiento de vivienda social:

- a) Que los solicitantes o miembros del grupo de convivencia no cumplan con los requisitos señalados en esta norma.
- b) Que el solicitante o cualquiera de los miembros del grupo de convivencia sean titulares del pleno dominio o de algún derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, o que cuenten con un patrimonio suficientemente significativo para sufragar el pago del alquiler de una vivienda.
- c) Recibir ayudas económicas o subvenciones para afrontar el pago de una vivienda, de organismos distintos al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.
- d) Haber sido desahuciado por impago o por hacer mal uso de otra vivienda municipal.

No serán susceptibles de adjudicación cuando aunque cumplan el baremo establecido, a juicio técnico no sean susceptibles de concesión cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Por falta de colaboración con la intervención social.
- b) Porque no está debidamente justificada la situación de necesidad.
- c) Porque la concesión de la vivienda no resuelva significativamente la necesidad planteada.
- d) Porque no se haya presentado por completo la documentación requerida.

#### **Artículo 7: Adjudicación y formalización de los contratos de arrendamiento.**

1. Una vez valorado el expediente y acreditada la situación de necesidad, se procederá en su caso y si el Ayuntamiento dispusiera de alguna

vivienda social disponible, a la adjudicación del contrato de arrendamiento.

2. Una vez adjudicado el contrato se procederá a su formalización por parte del representante del Ayuntamiento y el adjudicatario.
3. La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que la negativa a su formalización o la no entrega de las cantidades fijadas como fianza o depósito, será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación.
4. En los contratos de arrendamiento se establecerán unas cláusulas sociales en las que los adjudicatarios se comprometan a facilitar a los Servicios Sociales la documentación que les requieran anualmente, a aceptar las visitas domiciliarias que se precisen y a notificar las variaciones en su situación socioeconómica .
5. El incumplimiento de estos requisitos, podrá dar lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por parte del Ayuntamiento, al igual que la incorrecta utilización de la vivienda, así como la desaparición de las circunstancias por las que fue concedida.
6. Asimismo la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes, a contar desde la formalización del contrato.

#### **Artículo 8: Causas de resolución del contrato.**

1. Serán causas de resolución de los contratos las previstas en la legislación civil aplicable al contrato y las que se incluyan en el propio contrato.
2. Los contratos incluirán como causa de resolución, que por alguna circunstancia sobrevenida, el beneficiario deje de cumplir algunos de los requisitos recogidos en el artículo 2 con posterioridad a la fecha de adjudicación del contrato o que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente del adjudicatario.
3. Asimismo será considerada como causa de resolución del contrato, el falseamiento u ocultación de datos para obtener y conservar la vivienda y la baja en el padrón municipal.

#### **Artículo 9: Cambios de titularidad del contrato.**

1. La sucesión por causa de muerte en las viviendas adjudicadas se regirá por lo dispuesto en la legislación civil.
2. La cesión y subrogación de los contratos de arrendamiento se regirá por la legislación de arrendamientos urbanos, pero será precisa la autorización expresa de la Concejalía de Familia y Bienestar Social y la acreditación por parte del cesionario o persona que pretenda la subrogación, del cumplimiento de los requisitos exigidos en esta Ordenanza para ser adjudicatario de la vivienda.

#### **Artículo 10: Procedimiento de adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda social, solicitado por el inquilino de la misma.**

1. El inquilino de una vivienda social del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, podrá solicitar la adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento, antes de la extinción del anterior por expiración del plazo de vigencia. Para ello deberá aportar la documentación que se solicita en el artículo 2 de esta Ordenanza.
2. Los Servicios Sociales determinarán a la vista de esta documentación presentada, si resulta procedente adjudicar un nuevo contrato de arrendamiento y la renta a aplicar.
3. Si no resulta acreditada la situación de necesidad, se procederá a la denegación de la solicitud de adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento, con la correspondiente comunicación de la extinción del contrato anterior, y la necesidad de desalojar la vivienda en un plazo no superior a tres meses. Serán causas de denegación de la solicitud las establecidas en el artículo 6 de esta Ordenanza.

**Disposición Adicional:** Las renovaciones de los contratos actualmente en vigor, se realizarán de acuerdo con lo establecido en esta Ordenanza. Asimismo aquellas situaciones de ocupación de viviendas del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que no cuenten con un contrato de alquiler en vigor, serán resueltas de acuerdo con los criterios que vienen siendo aplicados por los Servicios Sociales para la adjudicación de las Viviendas Sociales Municipales y que se sistematizan y recogen en la presente ordenanza.

**Disposición Final Primera.-** La presente Ordenanza entrará en vigor de conformidad en lo dispuesto en el Artículo 70.2 de la Ley 7/ 1985, de 2 de abril, en su redacción dada por Ley 11/1999 de 21 de abril y Ley 57/2003 de 16 de diciembre, una vez se haya publicado su texto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y transcurrido plazo previsto en el artículo 65.2 del mismo texto legal.

**Disposición Final Segunda.-** La Alcaldía- Presidencia queda facultada para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para el adecuado desarrollo y aplicación de esta ordenanza”.