

SEC MA/ac.

**ORDENANZA REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION ,  
NORMAS DE FUNCIONAMIENTO Y UTILIZACIÓN DE VIVIENDAS DE EMERGENCIA  
SOCIAL Y VIVIENDAS SOCIALES.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es un derecho de todos los ciudadanos tal como se establece en la Declaración Universal de los Derechos Humanos. En la Constitución Española se recoge en el artículo 47 la obligación de los poderes públicos de garantizar el Derecho a una vivienda digna. Este derecho se reconoce constitucionalmente 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 vivienda dignas a las personas que carezcan de los recursos económicos suficientes.

El Ayuntamiento de Pinto, propietario de varias viviendas en la localidad, es consciente de la situación de indefensión y desamparo en que se encuentran las personas y/o familias que, o bien se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual por determinadas causas, o bien, por sus condiciones personales y/o profesionales puntuales, carecen de recursos suficientes para acceder a una vivienda digna.

Por otra parte la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, con las modificaciones introducidas por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL) establece en su artículo 25.2 como competencia propia municipal la evaluación e información, de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, y en base a ese título competencial se pretende paliar situaciones de necesidad y realizar seguimiento de situaciones personales, para mejorar la situación económica y las circunstancias socio familiares.

La trascendencia de esta previsión es indudable, pues contribuye a la estabilidad temporal en una vivienda por unidades familiares especialmente vulnerables y cumple con el objetivo de hacer frente, sin más demora, a la situación de enorme dificultad que están viviendo las familias con graves problemáticas de vivienda, muchas de ellas sufriendo diariamente el desalojo de sus hogares, tratando en definitiva, de evitar que esta adversidad económica se convierta finalmente en exclusión social.

Por todo ello, este Ayuntamiento, en uso de la potestad reglamentaria que le confiere el artículo 4.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), ha redactado la presente ordenanza.

## **I - DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Artículo 1.Objeto.**

Es objeto de la presente ordenanza:

1º - La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso para la ocupación temporal de Viviendas de Emergencia Social de titularidad municipal, que tiene por finalidad dar alojamiento a aquellas personas y/o familias que se encuentren en las circunstancias que posteriormente se desarrollan y que por diversas causas, requieren un alojamiento inmediato y provisional. Se destinarán a Vivienda de Emergencia Social atendiendo a la demanda, alguna de las viviendas totalmente equipadas que el Ayuntamiento dispone en propiedad.

2º - La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso del resto de las Viviendas sociales, tanto de propiedad Municipal como aquellas otras que pueda gestionar el Ayuntamiento de Pinto en cada momento, destinadas a alojamiento alternativo de unidades familiares en riesgo de exclusión social, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 10, dotando a su estancia de un carácter temporal que permita su rotación.

3º - Determinación de viviendas. El Ayuntamiento Pleno determinará, en función de su disponibilidad, las viviendas que se destinarán a emergencia social y viviendas sociales, manteniendo actualizado el inventario de las mismas, pudiendo, si procediese, incorporar todas aquellas viviendas que considere oportuno.

### **Artículo 2.- Régimen jurídico.**

1.- Los inmuebles en los que se ubican tanto las viviendas destinadas a vivienda de Emergencia Social, como las Viviendas Sociales, se afectan a un servicio público y por tanto tienen la naturaleza jurídica de bienes de dominio público destinados a un servicio público. Los acuerdos de puesta a disposición temporal de la viviendas de Emergencia Social, como los de las Viviendas Sociales, tendrán naturaleza administrativa y se regirán por sus propias cláusulas, por esta Ordenanza y, en lo no dispuesto anteriormente, por la normativa de derecho administrativo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de la normativa de derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.

2.- La puesta a disposición de las mencionadas viviendas se formalizará en documento administrativo y no podrán ser objeto de cesión, ni en todo ni en parte de la vivienda, a un tercero.

3.- El Ayuntamiento de Pinto dispondrá de las facultades que otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación, por razones de interés público, de lo establecido en la presente ordenanza y será competente para la resolución de cuantas cuestiones se planteen en relación con los mismos la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

### **Artículo 3.- Régimen económico.**

Con carácter general la puesta a disposición de las viviendas conllevará un canon mensual del 30% de los ingresos mensuales familiares. No obstante, los Servicios Sociales Municipales, en los informes a que hace referencia el artículo 14 de esta ordenanza, podrán proponer un canon inferior a dicho porcentaje del 30%.

En el caso de adjudicación de viviendas de Emergencia Social la puesta a disposición podrá ser gratuita cuando las circunstancias socioeconómicas concurrentes no permitan hacer frente a dicho pago sin menoscabo de las necesidades básicas de la familia.

En cualquier caso los gastos derivados de los servicios de la vivienda (agua, luz, gas,...) serán abonados por la persona beneficiaria. En la viviendas de emergencia la titularidad y el abono de los servicios corresponderán al Ayuntamiento, que posteriormente se lo repercutirá a la persona beneficiaria. En las viviendas sociales será el beneficiario el encargado de cambiar la titularidad de los servicios y de abonarlos directamente.

## **II.- VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL**

### **Artículo 4.- Requisitos y condiciones para el ingreso.**

1.- Tendrán acceso al ingreso en la vivienda de Emergencia Social las personas y/o unidades familiares que lo soliciten y que acrediten cumplir los siguientes **requisitos**:

- 1.1. Ser persona física mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitada para obligarse contractualmente.
- 1.2. Residir y estar empadronado en el municipio de manera continuada e ininterumpida con anterioridad a la fecha de solicitud por un plazo no inferior a un año.
- 1.3. En caso de solicitantes que no tengan nacionalidad española o de un país de la UE deberán acreditar estar en posesión del permiso de residencia en vigor.
- 1.4. Formar una unidad familiar.
- 1.5. No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte de la vivienda no superior al 50% y se haya adquirido la misma a título de herencia. Tampoco será de aplicación este requisito en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía el domicilio familiar.
- 1.6. No superar el límite de ingresos máximos establecido en el artículo 12.
- 1.7. Firmar y comprometerse a cumplir un contrato de intervención con los Servicios Sociales municipales que se materializará en un Programa de Intervención Social.

- 1.8. No haber renunciado a otra vivienda pública, con las siguientes excepciones:
- Problemas de personas con minusvalías y barreras arquitectónicas cuando la vivienda propuesta no esté adaptada.
  - Tener un miembro de la familia que por circunstancias médicas necesite un centro médico (hospital o centro de especialidades) o centro de educación especial para continuar con su tratamiento y este se encuentre a más de 30 kilómetros de la vivienda propuesta, o que no haya transporte público en la zona para poder acudir a un centro sanitario donde continuar con el tratamiento.
  - Que la trabajadora social de referencia considere que no es un recurso adecuado a través de un informe técnico.
- 1.9. Acreditar la situación de necesidad de vivienda:
- Desahucio con fecha de lanzamiento
  - Situaciones de violencia de género y/o familiar acreditadas mediante sentencia judicial y/o informe del PMORVG.
  - Siniestro de la vivienda
  - Carecer de alojamiento adecuado por causas sobrevenidas o de índole socio-familiar, por graves conflictos en la convivencia y/o hacinamiento. Acreditar estas situaciones con Informe Social u otra documentación.
  - Declaración de ruina inminente, derribo o malas condiciones de habitabilidad.
  - Residir en albergues, casas, refugio, pisos tutelados o establecimientos similares con fecha de finalización del recurso.

En determinadas circunstancias se podrá emitir un informe social en el que se determinen situaciones especiales que requieran una valoración técnica que aconseje la admisión de la solicitud aunque no se cumpla alguno de los requisitos.

## 2.- **Documentación** a presentar:

- 2.1 DNI/NIE del solicitante y de los miembros de la unidad familiar mayores de edad o menores emancipados.
- 2.2 Libro de Familia o documentación justificativa de acogimiento de un menor/es.
- 2.3 Volante de empadronamiento colectivo en el que conste la antigüedad en el municipio.
- 2.4 Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia:
- Declaración de IRPF o Certificado de Imputaciones
  - Tres últimas nóminas.
  - Certificado de pensiones y/o prestaciones
  - Certificado de Vida Laboral
  - Otros documentos que se consideren oportunos desde Servicios Sociales
- 2.5 Certificado de titularidades expedido por el Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

- 2.6 Orden judicial con la fecha de lanzamiento de la vivienda
- 2.7 Documentación que justifique la situación de necesidad de vivienda recogida en el punto 1.9 del presente artículo.
- 2.8 Cualquier otro documento que el Ayuntamiento de Pinto tenga a bien de solicitar

### **Artículo 5.- Plazo de ocupación.**

El plazo de estancia en la vivienda de emergencia no será superior a Seis Meses, por lo que, finalizado dicho plazo, cesará automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda, salvo que, por razones debidamente acreditadas por los servicios sociales, proceda la prórroga de hasta otros seis meses más.

En cualquier caso la ocupación tiene carácter temporal y rotatorio.

### **Artículo 6.- Procedimiento.**

1.- La persona o unidad familiar necesitada de una vivienda de Emergencia Social deberá formalizar la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Pinto, siendo imprescindible que la persona o personas cumplan los requisitos establecidos en el artículo 4.

Junto con la solicitud, o en caso de presentarse ésta con urgencia en el plazo de 5 días (Artículo 7 de la presente Ordenanza), deberán presentar la documentación que se establece en el artículo 4, así como cualquier otra documentación que le pueda ser exigida por los servicios sociales del Ayuntamiento de Pinto.

2.- Recibida la solicitud los servicios sociales emitirán un informe social, preceptivo, en el que se valorará la situación de las personas solicitantes, aplicando los criterios de adjudicación contenidos en el artículo 15 de esta ordenanza y estableciendo el canon a abonar por la unidad familiar.

La puntuación obtenida por cada unidad familiar solicitante determinará el orden de prioridad en la adjudicación

3.- Vistos los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, mediante Resolución del órgano que tenga atribuida la competencia, se resolverá sobre la solicitud de ingreso temporal en la vivienda.

4.- Previamente a la ocupación temporal de la vivienda de Emergencia Social la persona beneficiaria, tendrá que firmar un documento de autorización de ocupación.

### **Artículo 7.- Supuestos de urgencia.**

En aquellas situaciones en las que se precise el ingreso urgente e inmediato de alguna unidad familiar en el Piso de Emergencia, mediante el órgano que tenga atribuida la competencia, se

podrá autorizar provisionalmente la entrada en el piso de la/s persona/s que se estimen oportunas, incluso aun cuando no se haya formalizado la solicitud ni presentado la documentación preceptiva. Inmediatamente después, se dará inicio al procedimiento establecido en el artículo anterior hasta su resolución definitiva, en caso de no cumplir los requisitos establecidos en la presente Ordenanza deberá abandonar la vivienda en el plazo de 48 horas desde su puesta en conocimiento.

### **Artículo 8.- Derechos y obligaciones de los ocupantes de la vivienda de emergencia social.**

A.- Derechos. Son derechos de las personas beneficiarias:

1º.- Ser informado, por los Servicios Sociales Municipales, con claridad sobre las condiciones de utilización de la vivienda de emergencia, sus derechos y deberes.

2º.- Disponer de la documentación necesaria respecto al régimen de ocupación de la vivienda.

3º.- Recibir asesoramiento y ayuda de los Servicios Sociales acerca de los recursos que puedan necesitar.

4º.- Derecho a la confidencialidad de toda la información sobre su estancia y situación personal y familiar.

B.- Obligaciones. Son obligaciones de las personas beneficiarias:

1º.- Destinar la vivienda de emergencia social a domicilio habitual y permanente de los miembros de la unidad familiar que consten en el documento de autorización de ocupación, evitando el alojamiento de personas ajenas sin conocimiento y autorización previa de los Servicios Sociales.

2º.- Respetar las normas básicas de convivencia y aquellas que rijan el funcionamiento de la comunidad.

3º.- Mantener la vivienda en buen estado de conservación e higiene, cuidando sus elementos interiores y exteriores, no estando permitida la realización de obras o reformas sin autorización municipal.

4º.- Abonar los gastos relacionados con el consumo de suministros de luz, agua y gas relacionados con la vivienda en los términos establecidos en el contrato de autorización de ocupación.

5º.- Aceptar la visita en la vivienda por parte del personal técnico de los Servicios Sociales tanto para el seguimiento de la situación sociofamiliar, como para la comprobación del estado y conservación del inmueble.

6º.- Comunicar inmediatamente a los Servicios Sociales Municipales cualquier variación que pueda experimentar su situación sociofamiliar o económica.

7º.- Responder directamente, por los daños y desperfectos que puedan ocasionarse a las personas o cosas y que sean derivados del mal uso del inmueble y de los suministros de la vivienda.

8º.- El cumplimiento de las estipulaciones establecidas en el programa de intervención social que la persona beneficiaria de la vivienda de emergencia social vendrá obligado a firmar junto con el documento de autorización de ocupación de la vivienda.

### **Artículo 9.- Extinción del derecho de ocupación temporal. Revocación.**

1.- El derecho a la ocupación temporal de la vivienda de Emergencia Social cesará, automáticamente, por el transcurso del plazo establecido o de su prórroga. También cesará automáticamente a petición voluntaria de la persona beneficiaria.

2.- Podrá acordarse la revocación de la autorización para la ocupación temporal, estando vigente el plazo de cesión, por la concurrencia de alguna de las siguientes causas:

- a).- Por fallecimiento de la persona adjudicataria.
- b).- Por desaparición de las causas que motivaron su concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos...).
- c).- Por incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidas en la presente Ordenanza y/o en el acuerdo de autorización de ocupación.
- d).- Por abandono de la vivienda, sin previo aviso, y sin existir un motivo que justifique la ausencia por un tiempo superior a 7 días.
- e).- Por falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- f).- Por incumplimiento del programa de intervención social.
- g).- Por supresión del servicio, previo acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Pinto.

La revocación de la autorización de ocupación temporal, se resolverá, por resolución del órgano competente, previa audiencia al interesado, por plazo mínimo de diez días.

3.- Una vez extinguido automáticamente el derecho de ocupación temporal de la vivienda de Emergencia Social o declarada formalmente la revocación de la autorización de ocupación, así como en el supuesto de que el órgano competente no resuelva definitivamente la autorización en el procedimiento de urgencia, la persona interesada deberá abandonarla y dejarla libre y en las mismas condiciones en que la encontró, en el plazo de dos días hábiles, entregando las llaves en el Ayuntamiento.

4.- Si en el plazo de 2 días hábiles, la vivienda no se encontrara a disposición del Ayuntamiento, se procederá al desahucio, que se ejecutará por vía administrativa. La competencia y el procedimiento para disponer el desahucio y llevar a cabo el lanzamiento, tendrán carácter administrativo y sumario.

### III.- VIVIENDAS SOCIALES

#### **Artículo 10.- Requisitos y condiciones para la adjudicación de las viviendas sociales.**

1. Tendrán acceso al ingreso en una Vivienda Social las personas y/o unidades familiares que lo soliciten y que acrediten cumplir los siguientes **requisitos**:

- 1.1 Ser persona física mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.
- 1.2 Residir y estar empadronado en el municipio de manera continuada e ininterumpida con anterioridad a la fecha de solicitud por un plazo no inferior a un año.
- 1.3 En caso de solicitantes que no tengan nacionalidad española o de un país de la UE deberán acreditar estar en posesión del permiso de residencia en vigor.
- 1.4 Formar una unidad familiar.
- 1.5 No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte de la vivienda no superior al 50% y se haya adquirido la misma a título de herencia. Tampoco será de aplicación este requisito en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía el domicilio familiar.
- 1.6 No superar el límite de ingresos máximos establecido en el artículo 12.
- 1.7 Cumplir un compromiso de participación en aquellas actividades, programas y servicios que impliquen actuaciones conducentes a revertir las circunstancias que generaron la adjudicación temporal de la vivienda (Programa de Intervención social)
- 1.8 No haber renunciado a otra vivienda pública, con las siguientes excepciones:
  - Problemas de personas con minusvalías y barreras arquitectónicas cuando la vivienda propuesta no esté adaptada.
  - Tener un miembro de la familia que por circunstancias médicas necesite un centro médico (hospital o centro de especialidades) o centro de educación especial para continuar con su tratamiento y este se encuentre a más de 30 kilómetros de la vivienda propuesta, o que no haya transporte público en la zona para poder acudir a un centro sanitario donde continuar con el tratamiento.

- Que la trabajadora social de referencia considere que no es un recurso adecuado a través de un informe técnico.
- 

1.9 Acreditar la situación de necesidad de vivienda:

- Desahucio con fecha de lanzamiento
- Situaciones de violencia de género y/o familiar acreditado mediante sentencia judicial y/o informe del PMORVG.
- Carecer de alojamiento adecuado por causas sobrevenidas o de índole socio-familiar, por graves conflictos en la convivencia y/o hacinamiento. Acreditar estas situaciones con Informe Social u otra documentación.
- Que el porcentaje destinado al alquiler de vivienda suponga un gasto a la unidad familiar que exceda en más de un 40% de sus ingresos.
- Residencia en espacios no destinados a uso residencial, en infraviviendas, construcciones provisionales o declaradas en estado ruinoso.
- Residir en albergues, casas, refugio, pisos tutelados o establecimientos similares con fecha de finalización del recurso.

En determinadas circunstancias se podrá emitir un informe social en el que se determinen situaciones especiales que requieran una valoración técnica que aconseje la admisión de la solicitud aunque no se cumpla alguno de los requisitos.

2.- **Documentación** a presentar:

- 2.1 DNI/NIE del solicitante y de los miembros de la unidad familiar mayores de edad o menores emancipados.
- 2.2 Libro de Familia o documentación justificativa de acogimiento de un menor/es.
- 2.3 Volante de empadronamiento colectivo en el que conste la antigüedad en el municipio.
- 2.4 Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia:
  - Declaración de IRPF o Certificado de Imputaciones
  - Tres últimas nóminas.
  - Certificado de pensiones y/o prestaciones
  - Certificado de Vida Laboral
  - Otros documentos que se consideren oportunos desde Servicios Sociales
- 2.5 Certificado de titularidades expedido por el Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.
- 2.6 Orden judicial con la fecha de lanzamiento de la vivienda
- 2.7 Documentación que justifique la situación de necesidad de vivienda recogida en el punto 1.9 del presente artículo.
- 2.8 Cualquier otro documento que el Ayuntamiento de Pinto tenga a bien de solicitar

**Artículo 11.- Unidad familiar.**

La unidad familiar puede estar compuesta por una o varias personas, es decir, una sola persona puede formar una unidad familiar.

Composición:

- Solicitante
- Cónyuges o relación análoga
- Hijos y menores en régimen de acogimiento familiar
- Familiares hasta segundo grado de consanguinidad o primer grado de afinidad
- Hermanos menores de edad o con incapacidad total o permanente, y/o con discapacidad y concurrencia de ayuda de tercera persona.

**Artículo 12.- Requisitos económicos, acreditativos de la situación de necesidad de vivienda.**

No superar los ingresos establecidos en la siguiente tabla, de conformidad con el número de miembros de la unidad familiar.

<b>Nº DE MIEMBROS EN LA UNIDAD FAMILIAR</b>	<b>LÍMITE MÁXIMO DE INGRESOS</b>
1	2 veces el IPREM mensual
1,5 - 2	2,5 veces el IPREM mensual
2,5 - 3	2,5 veces el IPREM mensual
3,5 - 4	3 veces el IPREM mensual
4,5 - 5	3 veces el IPREM mensual
5,5 - 6	3,5 veces el IPREM mensual
6,5 - 7	3,5 veces el IPREM mensual
7,5 - 8 o más	4 veces el IPREM mensual

Los miembros de la unidad familiar con necesidades especiales (discapacidad de más del 33 % y dependencia grado 1, 2 y 3 ) serán contabilizados como 1,5 cada uno dentro de la unidad familiar, a la hora de calcular el límite máximo de ingresos.

**Artículo 13.- Listado Municipal de demandantes de Vivienda.**

El Ayuntamiento de Pinto creará un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas admitidas, según el orden de puntuación obtenido y el grupo de vivienda al que ha sido asignado, según el proceso de valoración.

A los efectos contenidos en la presente ordenanza y con el fin de obtener la mejor distribución de las viviendas sociales y de sus solicitudes, las viviendas se distribuirán por grupos, de acuerdo al número de dormitorios de que consta cada una de ellas:

- GRUPO 1: Viviendas de un solo dormitorio, para composiciones familiares reducidas, hasta un máximo de 3 personas.
- GRUPO 2: Viviendas de dos dormitorios, para unidades familiares de entre 3 y 5 miembros.
- GRUPO 3: Viviendas de tres o más dormitorios, para unidades familiares de 5 o más miembros.

En todas las solicitudes se presumirá como representante de la unidad familiar, la persona que figure como solicitante, en el caso de que ésta dejara de ser miembro de la unidad familiar manteniéndose vigente la solicitud, deberá designarse nueva persona representante de la unidad.

Todas las solicitudes de vivienda efectuadas, una vez revisadas y admitidas, se incorporaran al listado municipal de Vivienda, constando en su expediente la totalidad de datos exigidos en la presente ordenanza así como la puntuación obtenida en el proceso de valoración y el grupo de vivienda al que ha sido asignado. Será incluido en el grupo que corresponda de conformidad al número de miembros de su unidad familiar.

En el caso de que no cumplan los requisitos aquí establecidos se comunicará a la persona interesada la no procedencia de su inclusión en el listado.

La renuncia a una vivienda municipal supone la exclusión de la lista municipal de vivienda.

#### **Artículo.- 14. Procedimiento.**

A.- Iniciación. La Concejalía competente en materia de servicios sociales, en función de las viviendas disponibles, iniciará el procedimiento para la adjudicación de las viviendas entre aquellas unidades familiares que consten en el Listado de demandantes de vivienda existente en los Servicios Sociales.

B.- Instrucción. Los servicios sociales requerirán a cada una de las familias que consten en el listado a fin de que en el plazo de 10 días desde el siguiente a la notificación, comuniquen por escrito a través del Registro General de entrada del Ayuntamiento, si desean o no participar en el procedimiento de adjudicación de la/s vivienda/s disponible/s al amparo de la presente ordenanza, requiriéndoles, en el mismo acto, la documentación exigida en el artículo 10, y que a juicio de los servicios sociales sea necesaria presentar.

Las comunicaciones positivas presentadas dentro del plazo y acompañadas de la documentación exigida, se considerarán como solicitud para participar en el procedimiento. Transcurrido el plazo de 10 días sin presentar ninguna comunicación, se entenderá que renuncia a participar en el procedimiento. En el caso de que el interesado presentara comunicación positiva en plazo, pero sin acompañar de la documentación exigida, o, que ésta fuera incompleta, quedará excluido de participar en el procedimiento, salvo que la falta

de presentación de documentación fuera debida a no poder disponer de la misma dentro del plazo exigido, siempre que, junto con la documentación, se hubiese presentado la solicitud de dicha documentación con el sello de su presentación ante el organismo pertinente. En tal caso, dichas certificaciones deberán presentarse en el plazo máximo de 10 días desde la fecha de presentación de la comunicación de participación.

Presentadas las comunicaciones y documentación, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, los Servicios Sociales elaborarán los informes correspondientes de las unidades familiares participantes en el procedimiento de adjudicación, aplicando los criterios de adjudicación establecidos en el artículo 15 de esta ordenanza y estableciendo el canon a abonar por la unidad familiar.

La puntuación obtenida por cada unidad familiar solicitante determinará el orden de prioridad en la adjudicación, de conformidad con el grupo en el que haya sido incluido.

C.- Resolución La Junta de Gobierno, a la vista de la propuesta elaborada por el órgano competente, dictará resolución sobre la puesta a disposición de las viviendas con el canon a satisfacer por los adjudicatarios, notificándose el acuerdo a los interesados.

El adjudicatario vendrá obligado a formalizar la autorización de ocupación de la vivienda en el correspondiente documento administrativo en el plazo máximo de 15 días desde la notificación de la adjudicación. Transcurrido dicho plazo sin haberlo suscrito, se entenderá que renuncia a la adjudicación.

### **Artículo 15.- Criterios de adjudicación.**

Se baremarán los siguientes apartados:

- 1.- Factores económicos
- 2.- Factores sociales
- 3.- Factores de acreditación de necesidad de vivienda

#### **1.- FACTORES ECONÓMICOS:**

Se tendrá en cuenta **la renta neta mensual per cápita** de la unidad familiar, que se obtiene restando a los ingresos netos mensuales de la unidad familiar los gastos de vivienda y dividiendo el resultado entre el número de miembros de la unidad familiar.

$$\text{RMPC} = \frac{\text{INGRESOS NETOS MENSUALES U.F.} - \text{GASTOS DE VIVIENDA}}{\text{Nº DE MIEMBROS DE LA U.F.}}$$

**Ingresos netos mensuales:** son la totalidad de salarios, pensiones, prestaciones, subsidios y cualquier ingreso mensual computable de la unidad familiar.

**Gastos de vivienda:** son los gastos derivados del alquiler o hipoteca. No se computarán estos gastos en los casos de impagos de dichos recibos. Se computarán hasta un máximo de los establecidos en la siguiente tabla:

<b>MIEMBROS (U.F)</b>	<b>MAXIMO COMPUTABLE</b>
1-2	450 €
3-4	500 €
5-6	550 €
7 o más	600 €

**Número de miembros de la unidad familiar:** a efectos del cálculo de la renta neta mensual per cápita si la persona solicitante de la ayuda vive sola la cantidad resultante de las variables anteriores se dividirá entre 1,5. Si la unidad familiar está formada por más de un miembro se dividirá por el nº de miembros existente.

Computará como 1,5 cada miembro de la unidad familiar con necesidades especiales (discapacidad igual o superior a un 33 % e inferior a un 65 %, o dependencia grado 1)

Computará como 2 cada miembro de la unidad familiar con necesidades especiales (discapacidad igual o superior a un 65 %, o dependencia grado 2 o 3)

En las unidades familiares en cuyo seno convivan mayores de 65 años (no aplicable a las unidades familiares formadas por mayores de 65 años), la persona mayor dará lugar a su cómputo como un miembro más de la familia, pero solo se computará el 50% de los ingresos económicos que perciba.

Puntuación obtenida según la renta mensual per cápita de la unidad familiar:

<b>RMPC</b>	<b>PUNTOS</b>
0 - 1 veces IPREM	5
1 - 1.5 veces IPREM	4
1.5 - 2 veces IPREM	3
2 - 2.5 veces IPREM	2
2.5 - 3 veces IPREM	1
+3 veces IPREM	0

## **2.- FACTORES SOCIALES:**

1. Unidades familiares afectadas por una problemática social grave y/o con menores en riesgo social: 5 puntos

2. Unidades familiares con graves carencias económicas que no puedan cubrir sus necesidades básicas y con dificultades sociales: 5 puntos
3. Unidades Familiares con una grave problemática de violencia intrafamiliar : 5 puntos
4. Mujeres víctimas de violencia de género: 5 puntos (Siempre que se acredite esta situación mediante la documentación requerida en los artículos 4.8 y 10.8 de esta ordenanza)

Estos apartados son excluyentes entre sí, pudiendo aplicarse solamente uno de ellos.

5. Familia numerosa:
  - General: 1 punto
  - Especial: 2 puntos
6. Familias monomarentales o monoparentales: 2 puntos.
7. Que uno de los miembros de la unidad familiar del solicitante tenga una discapacidad y/o dependencia reconocida (excluyentes entre sí, sólo a baremar uno de estos subgrupos):
  - 7.1. Discapacidad
    - Superior al 33% e inferior al 65%: 2 puntos
    - Igual o superior al 65%: 3 puntos.
  - 7.2. Dependencia
    - Grado I: 2 punto
    - Grado II: 2.5 puntos
    - Grado III: 3 puntos
8. Por ser persona parada de larga duración, tendrán dicha consideración las personas demandantes de empleo inscritas como desempleadas en la oficina de empleo durante 12 o más meses, no se considerará interrumpida la demanda de empleo por haber trabajado menos de 90 días en los 365 días anteriores: 2 puntos.

Esta circunstancia solo se puntuará en el solicitante o en uno de los miembros de la unidad familiar, si hay más de uno, solo se contabilizarán 2 puntos.

### **3.-FACTORES ACREDITACIÓN NECESIDAD DE VIVIENDA**

1. Por lanzamiento inminente de la vivienda por procedimiento judicial
  - Con fecha de lanzamiento antes de 1 mes. 5 puntos
  - Con fecha de lanzamiento antes de 2 meses. 4 puntos
  - Con fecha de lanzamiento después de 2 meses. 3 puntos
2. Residir en establecimientos públicos (albergues, casas refugio, pisos tutelados o establecimientos similares):
  - Con fecha de finalización del recurso antes de 2 meses. 4 puntos
  - Con fecha de finalización del recurso después de 2 meses. 3 puntos.
3. Por residir en una vivienda de emergencia social del Ayuntamiento de Pinto. 5 puntos.
4. Residir en una vivienda en malas condiciones de habitabilidad. 3 puntos
5. Hacinamiento. 3 puntos

6. Residencia en precario. 3 puntos
7. Residencia en espacios no destinados a uso residencial, en infraviviendas o construcciones provisionales. 3 puntos
8. Que el porcentaje destinado al alquiler de vivienda suponga un gasto a la unidad familiar que se encuentre en alguno de los siguientes tramos:
  - Entre el 40% y el 60% de los ingresos. 2 puntos
  - Entre el 61% y el 80% de los ingresos. 3 puntos
  - Más del 80% de los ingresos. 4 puntos

### **Artículo 16.- Denegación de la adjudicación.**

Son causas de denegación de la adjudicación de viviendas sociales, el no cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ordenanza o el falseamiento de los requisitos por parte de la persona solicitante o de su unidad familiar.

### **Artículo 17.- Plazo.**

1.- El plazo de ocupación de las viviendas sociales será como mínimo de un 1 año, prorrogable hasta un máximo de 4 años, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la presente ordenanza.

2.- Finalizado el plazo de concesión, cesará automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda.

3.- La persona adjudicataria podrá solicitar la prórroga del plazo de ocupación de la vivienda social, con una antelación mínima de dos meses previos a la expiración del plazo de vigencia establecido. Esta solicitud será valorada por los servicios sociales atendiendo a la situación de las personas solicitantes, a la demanda existente y a la disponibilidad de viviendas. El informe de los servicios sociales favorable a la prórroga de la autorización de ocupación señalará el plazo y el canon a abonar por la unidad familiar.

### **Artículo 18.- Derechos y obligaciones de los adjudicatarios de las viviendas sociales.**

#### A.- Derechos

Son derechos de las personas beneficiarias:

1º.- Ser informado, por los Servicios Sociales Municipales, con claridad sobre las condiciones de utilización de la vivienda social, sus derechos y deberes.

2º.- Disponer de la documentación necesaria respecto al régimen de ocupación de la vivienda.

3º.- Recibir asesoramiento y ayuda de los Servicios Sociales acerca de los recursos que puedan necesitar.

4º.- Derecho a la confidencialidad de toda la información sobre su estancia y situación personal y familiar.

#### B.- Obligaciones

1º.- Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de los miembros de la unidad familiar que constan en la autorización de ocupación, evitando el alojamiento de personas ajenas sin conocimiento y autorización previa de los Servicios Sociales.

2º.- Respetar las normas básicas de convivencia y aquellas que rijan el funcionamiento de la comunidad.

3º.- Mantener la vivienda en buen estado de conservación e higiene, cuidando sus elementos interiores y exteriores, evitando la realización de obras o reformas sin autorización municipal.

4º.- Abonar los gastos relacionados con la instalación y consumo de suministros de luz, agua y gas relacionados con la vivienda en los términos establecidos en la autorización de ocupación.

5º.- Abonar el canon mensual establecido en el documento de autorización de ocupación

6º.- Aceptar la visita en la vivienda por parte del personal técnico de los Servicios Sociales tanto para el seguimiento de la situación sociofamiliar, como para la comprobación del estado y conservación del inmueble.

7º.- Comunicar inmediatamente a los Servicios Sociales Municipales cualquier variación que pueda experimentar su situación sociofamiliar o económica.

8º.- Responder directamente, por los daños y desperfectos que puedan ocasionarse a las personas o cosas y que sean derivados del mal uso del inmueble y de los suministros de la vivienda.

9º.- El cumplimiento de las estipulaciones establecidas en el programa de intervención social que la persona beneficiaria de la vivienda vendrá obligado a firmar junto con el documento de autorización de ocupación de la vivienda.

10º.- En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona adjudicataria de la vivienda, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición.

11º.- Cumplir los compromisos asumidos en el documento de autorización de ocupación y las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, cumpliendo las normas de convivencia durante su estancia en la vivienda.

12º.- No podrán residir en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la solicitud como miembros de la unidad familiar, salvo el caso de nuevos descendientes o menores de edad, ya sean hijos o menores en régimen de acogimiento familiar. El incumplimiento de esta norma, supondrá la resolución de la autorización, salvo casos excepcionales que deberán ser valorados por los servicios sociales del Ayuntamiento de Pinto. En este caso, se revisará el canon a abonar, atendiendo al grado de parentesco y otras circunstancias que concurran, que serán tenidas en cuenta a la vista del informe emitido.

### **Artículo 19.- Extinción de la cesión. Resolución.**

1.- La autorización para la permanencia en la vivienda social cesará automáticamente, por el transcurso del plazo previsto inicialmente en la adjudicación o, en su caso, del plazo de la última prórroga expresamente prevista. También cesará automáticamente a petición voluntaria de la persona beneficiaria.

2.- Al finalizar la estancia en la vivienda, la persona beneficiaria deberá entregar las llaves en el Departamento de Patrimonio. El Ayuntamiento de Pinto procederá a comprobar el estado en el que se encuentra la vivienda y en el supuesto de encontrar desperfectos en la misma, ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona beneficiaria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición. En el caso de no proceder a sus reparaciones quedarán automáticamente excluidos de presentar solicitud de vivienda social por un periodo de 2 a 5 años, según valoración técnica.

### **Artículo 20.- Subrogación.**

1.- La subrogación para la permanencia de la vivienda solo podrá producirse en caso de fallecimiento de la persona adjudicataria y conforme a las siguientes reglas:

- Únicamente podrán subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste, en orden de preferencia, los siguientes, siempre y cuando hayan permanecido residiendo en la vivienda de manera habitual y continuada tras el fallecimiento:

- Cónyuge con quien al tiempo del fallecimiento conviviera.
- La persona que hubiera venido conviviendo con la persona fallecida de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo de su fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- Descendientes de la persona fallecida que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos/as a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.

- ❑ Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.
- ❑ Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.
- ❑ Las personas distintas de todas las indicadas anteriormente y que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que tenga relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con la persona fallecida y hayan convivido con ésta durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento no existiera ninguna de estas personas, la autorización de ocupación quedará extinguida.

En determinadas circunstancias se podrá emitir un informe social en el que se determinen situaciones especiales que requieran una valoración técnica que aconseje la subrogación, aunque no se cumpla alguno de los requisitos.

2.- La subrogación deberá solicitarse al Ayuntamiento de Pinto, por escrito, adjuntando los documentos que acrediten tanto el fallecimiento de la persona titular como el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 3 meses desde producido el fallecimiento.

3.- La subrogación conlleva la asunción de los derechos y obligaciones contenidos en la autorización de ocupación de la vivienda y, en particular, el abono del canon y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores al fallecimiento.

### **Artículo 21.- Causas de resolución.**

1.- Podrá acordarse, por el Ayuntamiento, la resolución de la autorización de ocupación de la Vivienda Social previo expediente administrativo en el que se dará audiencia a la persona adjudicataria, por plazo de 15 días hábiles.

Las causas que pueden motivar la resolución son:

- Fallecimiento de la persona adjudicataria, cuando no concurra ningún supuesto de subrogación o esta no haya sido solicitada.
- Desaparición de las causas que motivaron su concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos que superen los máximos previstos en esta Ordenanza,...).
- Incumplimiento del programa de intervención social
- Incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, entre ellas, el falseamiento u ocultación de datos necesarios para valorar las circunstancias de necesidad social.
- Abandono de la vivienda, sin previo aviso al Ayuntamiento y sin existir un motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a veinticinco (25) Días.
- Incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas o bienes o altercados, con el resto de residentes en el inmueble.
- Falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- Por falta de colaboración con el Ayuntamiento de Pinto.
- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizada a residir en la vivienda.

- No abonar el canon mensual u otros gastos por servicios de luz, agua, gas, ... en el plazo de Dos (2) Meses desde que sea requerido su pago, salvo que haya sido expresamente autorizado por el Ayuntamiento en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad familiar.

### **Artículo 22.- Efectos de la resolución**

1.- Una vez extinguida automáticamente la autorización para permanecer en la vivienda por el transcurso del plazo o declarada formalmente la resolución por el Ayuntamiento, las personas ocupantes deberán abandonar la vivienda y dejarla libre y en las mismas condiciones en que la encontraron en el plazo de 2 días entregando las llaves en el Ayuntamiento de Pinto.

### **Artículo 23.- Protección de Datos.**

1.- De acuerdo con el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, quedan informados/as de que los datos personales registrados en la solicitud se incorporarán a un fichero responsabilidad del Ayuntamiento de Pinto inscrito en la Agencia Española de Protección de Datos con la finalidad de gestionar las viviendas que se regulan en estas bases. Todos los datos solicitados son necesarios para atender la solicitud de acceso a la vivienda municipal y el hecho de presentarla presupone la autorización para el acceso a su obtención, consulta y emisión de documentos. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición pueden ejercitarse dirigiéndose al Ayuntamiento de Pinto.

2.- Por otro lado, supondrá la autorización al Ayuntamiento de Pinto para que los datos de carácter personal, económicos y sociales que se integren en ficheros automatizados, puedan ser utilizados para otros fines tales como la producción de estadísticas o la investigación científica, en los términos previstos por la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la publicación de su texto íntegro en el BOCM.

DICIEMBRE 2016