

REGLAMENTO MUNICIPAL REGULADOR DEL ALQUILER DE VIVIENDA PROPIEDAD MUNICIPAL DE PÁRAMO DEL SIL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Conscientes de los desafíos específicos que enfrenta nuestra comunidad en términos de despoblación y falta de acceso a la vivienda, esta iniciativa se presenta como una herramienta estratégica para revitalizar nuestro entorno, retener a nuestros habitantes y ofrecer oportunidades a jóvenes y personas en situación de exclusión. Para ello se han impulsado las actuaciones de rehabilitación del parque inmobiliario residencial del municipio a fin de aumentar el parque público de viviendas, fijar población en el medio rural y todo ello enmarcado en la lógica y los criterios de un urbanismo sostenible.

Título I. Disposiciones generales

Artículo 1. Definición de la Actuación y Dotaciones

Mediante esta iniciativa, se busca ofrecer a los sectores más desfavorecidos una respuesta inmediata a sus necesidades habitacionales urgentes. Las dotaciones, o bolsa de viviendas que el Ayuntamiento pondrá en el mercado, dependerán tanto de la demanda existente como de las disponibilidades municipales.

El régimen de disposición será mediante contrato de alquiler de un año de duración, prorrogable a 5 años. Irán dirigidas, principalmente, a facilitar una vivienda a las familias, sin perjuicio de las reservas que se contemplan en este reglamento.

Artículo 2. Objetivos

Este proyecto se conceptúa como un nuevo servicio público municipal cuyos principales objetivos son:

2.1 Facilitar una bolsa de viviendas que posibilite su acceso, y de forma transitoria, a las nuevas familias, bien de nueva creación o porque se trate de familias que se instalen por primera vez en el Municipio.

2.2 Facilitar una reserva de viviendas para actuaciones puntuales que demandas sociales, exijan una intervención municipal con el fin de paliar las situaciones de necesidad generadas.

Artículo 3. Beneficiarios

Podrán ser beneficiarios de las viviendas aquellas personas que, formando parte de una unidad familiar, carezcan de vivienda, y cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estar empadronados en Páramo del Sil, tanto la persona solicitante como el resto de la unidad familiar.



- b) Justificar que la vivienda será para uso habitual, dado que la residencia en el municipio debe ser efectiva. Este hecho será verificado periódicamente.
- c) No disponer de vivienda en propiedad o que ésta haya sido objeto de un proceso de ejecución hipotecaria, siempre y cuando se halle en el municipio y haya constituido su domicilio habitual permanente. En caso de posesión de una vivienda en que no tuviera las condiciones mínimas de habitabilidad, ésta se acreditará con un informe de los servicios técnicos municipales, o en su caso, que la vivienda haya sido adjudicada al otro cónyuge en casos de separación o divorcio.
- d) Que sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- e) **Tendrán prioridad los colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública según el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto**, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y dar prioridad dentro de ellos a los jóvenes con hijos para promover su emancipación y asegurar la continuidad del CEIP Páramo del Sil y a las víctimas de violencia de género, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual y a las personas sin hogar. A continuación, se detallan los colectivos de especial protección:
 - a. Las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.
 - b. Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan
 - c. Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan
 - d. Los jóvenes menores de 35 años
 - e. Las víctimas de violencia de género y de terrorismo
 - f. Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias:
 - i. Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo o afectados por expedientes de regulación de empleo
 - ii. Que sus ingresos familiares máximos corregidos no su
 - g. Los deudores hipotecarios que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial.
 - h. Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.
 - i. Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina.
 - j. Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan



- implicado la pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas.
- k. Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar, entendiéndose como tales
 - i. Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.
 - ii. Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.
 - iii. Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas.
 - iv. Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.
 - v. Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados.
 - l. A los inmigrantes que residan legalmente en la Comunidad de Castilla y León les serán de aplicación los derechos y obligaciones previstos en la presente ley en la adquisición, arrendamiento y uso de una vivienda.

Artículo 4. Plazo

El plazo de los contratos de arrendamientos se ajustará a lo establecido en los arts. 9 y 10 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con las siguientes peculiaridades:

El plazo inicial del contrato de vivienda, en el supuesto de unidades familiares, será de un año. El mismo podrá prorrogarse, a instancias del arrendatario, hasta un máximo de cinco años incluido el periodo inicial.

Para contratos derivados de la utilización de las viviendas por situaciones puntuales de reconocida necesidad, emergencias, rupturas familiares etc., el plazo dependerá de la situación y circunstancias concretas de cada supuesto. Igualmente ocurrirá por otras demandas que puedan producirse y que resulten de interés municipal. En estos casos el carácter excepcional de la medida conllevará que el uso de la vivienda tenga un carácter más transitorio, por lo que el arrendamiento o cesión se considerará dentro de los establecidos en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es decir, tendrán un carácter distinto al de vivienda habitual.

Título II. Organización

Artículo 5. Comisión de valoración



La comisión de valoración estará conformada por los siguientes miembros:

- La Alcaldesa - Presidente del Ayuntamiento, que actuará de Presidente, o Concejal en quien delegue.
- Un concejal en representación de cada uno de los Grupos de la Corporación Municipal.
- Un técnico del CEAS de Toreno (Trabajador/a social)

Actuará como Secretario/a el de la Entidad o un personal municipal en quien delegue, que asistirá con voz pero sin voto.

Artículo 6. Funciones de la comisión

- a) Garantizar el buen funcionamiento del proceso de adjudicación de las viviendas según lo establecido en este Reglamento.
- b) Valorar las solicitudes y elaborar la lista de admitidos y, en su caso, las listas de espera.
- c) Informar sobre las reclamaciones que puedan presentarse.
- d) Proponer al Ayuntamiento las resoluciones que procedan en aplicación del Reglamento, así como sobre posibles modificaciones del propio texto.
- e) Elevar la propuesta al Ayuntamiento para la convocatoria de nuevos procesos de selección para la adjudicación de viviendas cuando alguna/s se quede/n vacía/a y existan nuevas demandas del servicio.

Artículo 7. Solicitud

El procedimiento se iniciará mediante la cumplimentación de la solicitud de acceso a una vivienda municipal en régimen de alquiler dentro del plazo que se determine por el Ayuntamiento.

Artículo 8. Documentación

La solicitud deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Fotocopia del DNI de todos los componentes de la familia o unidad convivencial.
- b) Fotocopia del Libro de Familia. En el caso de parejas de hecho, además, certificado de su inscripción en el correspondiente Registro.
- c) En el caso de extranjeros documento que acredite su residencia legal en territorio español.
- d) Declaración responsable de ingresos percibidos en el año anterior a la fecha de solicitud de la vivienda, así como sobre la titularidad de bienes y derechos. Dichos documentos se referirán a todos los miembros de la unidad familiar.



- e) Fotocopia de las declaraciones de la renta y del patrimonio del año anterior o, en caso, certificación negativa de Hacienda, respecto a los miembros de la unidad familiar.
- f) Certificación catastral, en su caso, de los bienes cuya titularidad recaiga en cualquiera de los miembros de la unidad familiar.
- g) Justificantes de la situación laboral de los miembros de la unidad familiar (contratos de trabajo, recibo de actividades para los autónomos, documento que acredite, en su caso, la situación de desempleo, etc.).
- h) Documentos que acrediten, en su caso, la escolaridad de los niños en el Colegio Público.
- i) Extracto de los movimientos bancarios de todos los miembros de la unidad familiar en los quince meses anteriores a la fecha de solicitud.

Artículo 9º. Bolsa de Viviendas, Reserva y Convocatoria del concurso.

- a) La bolsa de viviendas que el Ayuntamiento ponga en el mercado de alquiler dependerá del nivel de disponibilidad municipal.

La bolsa se materializará en un registro municipal de viviendas donde figurarán todas las existentes. En dicho registro se anotarán todos los datos relativos a la vivienda y a sus usos, de tal forma que se tenga un historial por cada vivienda con la fecha de incorporación a la bolsa, situación arrendaticia, etc.

Inicialmente la bolsa estará compuesta por las viviendas relacionadas en el anexo del presente reglamento. La inclusión de nuevas viviendas o la baja de alguna de las existentes se harán por acuerdo plenario previo informe de la Comisión creada en el presente reglamento

- b) Dentro de la bolsa de viviendas figurará un apartado para las viviendas denominadas de reserva. Estas viviendas de reserva quedarán afectas a otras necesidades sociales derivadas de la aplicación del Plan Integral de Apoyo a la Familia en aquellos casos de reconocida necesidad, así como para otros fines de interés municipal.
- c) El Ayuntamiento, conocida la existencia de demanda, podrá convocar, mediante acuerdo plenario, el procedimiento para la solicitud de las viviendas por los interesados. En dicha convocatoria se determinarán el número y características de las viviendas objeto de adjudicación.

Se exceptúa de la convocatoria del concurso los casos de demanda de viviendas derivados de situaciones de emergencia, ruptura familiar etc., u otros supuestos que puedan ser considerados de interés municipal. En estos casos, con carácter general, la adjudicación se efectuará por el Pleno previa propuesta de la Comisión. En el supuesto de situaciones de urgencia la adjudicación se realizará por el Alcalde-Presidente dando cuenta posteriormente a la Comisión y al Pleno.

Artículo 10. Tramitación.



Efectuada la convocatoria y finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la Comisión deberá reunirse para analizarlas, comprobar la documentación aportada por los interesados, pudiendo pedir, conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo, documentación adicional o justificativa de los datos aportados, y finalmente redactar una propuesta al Pleno del Ayuntamiento para que éste, en su caso, efectúe la adjudicación definitiva. El Pleno podrá separarse de la propuesta, suspender el procedimiento para recabar información o aclaraciones a la Comisión, o adjudicar conforme a la propuesta presentada. En todo caso, los acuerdos deberán estar adecuadamente motivados.

Artículo 11. Valoración de las Solicitudes. Criterios.

La Comisión de Valoración, teniendo como limitación el número de viviendas disponibles, efectuará la propuesta de adjudicación de las viviendas dentro de los solicitantes que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 3º del presente reglamento, con arreglo a los siguientes criterios por el orden de prelación que se indica:

Primero: Número de miembros de la unidad convivencial, primándose aquella que cuente con niños en edad preescolar o escolar.

Segundo: Tiempo de residencia en el Municipio, valorándose de forma ponderada la referida a todos los miembros de la unidad familiar.

Tercero: Situación socio laboral de la familia o unidad convivencial.

Cuarto: Situación económica.

Artículo 12º. Propuesta.

La propuesta de adjudicación de las viviendas que se redacte por la Comisión, deberá de contener:

A) Relación de las personas a las que se adjudican las viviendas con indicación de la vivienda que se le adjudica.

B) Relación de las personas que, no obteniendo ninguna adjudicación, queden en la lista de espera.

C) Relación de las personas excluidas del procedimiento. Las relaciones anteriores deberán ir acompañadas de las circunstancias y criterios, sucintamente explicados, que hayan motivado dicha propuesta.

Artículo 13º. Lista de Espera.



La lista de espera se mantendrá hasta la adjudicación de las viviendas, y con un plazo máximo de uno año. Finalizado dicho plazo desde la adjudicación, se procederá a la baja automática como suplente, teniendo que volver a participar en los nuevos concursos que pudieran convocarse en el supuesto de seguir interesado.

Artículo 14º. Seguro de Responsabilidad Civil.

El Ayuntamiento tendrá concertada una póliza para las viviendas que se incluyan en la bolsa, sin perjuicio de los seguros que a título individual pueda suscribir cada inquilino.

DISPOSICIONES

Disposición Adicional. Primera.

La Vivienda de la Emergencia Social será una de las integrantes del parque municipal de viviendas reservada para cuestiones de máxima urgencia derivadas de las siguientes situaciones:

- Ejecución hipotecaria sin alternativa habitacional.
- Mujeres o mujeres con hijos, víctimas de violencia de género.
- Personas o unidades familiares sin ingresos de ningún tipo, hasta la resolución favorable de la Renta Garantizada de Ciudadanía.

La Vivienda de Emergencia Social será adjudicada directamente por el Alcalde-Presidente, dando cuenta al pleno, para periodos de seis meses, y ampliable hasta un máximo de doce. Estará exenta de pago de alquiler y el Ayuntamiento asumirá todos los gastos.

Disposiciones finales.

Primera. En el caso de dudas que puedan surgir en la aplicación del Reglamento o sobre aspectos puntuales no regulados en éste, corresponderá a la Comisión elaborar el oportuno dictamen, previos los informes técnicos y jurídicos que se consideren pertinentes. De dicho dictamen, no vinculante, se efectuará resolución motivada por el órgano municipal competente.

Segunda. Por la Alcaldía, previa propuesta de la Comisión, podrán dictarse instrucciones y normas de régimen interior para la aplicación de este Reglamento.

Tercera. En lo no previsto en el presente Reglamento, se estará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que fuesen de aplicación.

Cuarta. El presente Reglamento, una vez aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento, entrará en vigor tras su publicación íntegra en el B.O.P, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.



ANEXO I

D/^a....., mayor de edad, con DNI n°....., y domicilio en, comparece ante Ayuntamiento de Páramo del Sil (León),

EXPONIENDO:

Que reside habitualmente en el Municipio de Páramo del Sil, estando interesado en el arrendamiento de una de las viviendas que el Ayuntamiento pretende adjudicar mediante concurso público.

Por ello y con el fin de que pueda ser evaluada la presente solicitud, se acompaña la siguiente documentación: (Señalar con una X)

- Fotocopia del DNI de todos los miembros de la unidad familiar.
 - Fotocopia del Libro de Familia.
 - Justificante, en su caso, de la inscripción en el Registro de Parejas de Hecho.
 - Certificado de Empadronamiento de la Unidad Familiar.
 - Declaración responsable de los ingresos percibidos en el año anterior a la fecha de la solicitud, así como sobre los bienes y derechos de todos los miembros de la unidad familiar.
 - Fotocopias de las declaraciones de la renta y el patrimonio de la unidad familiar correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior.
 - En el caso de extranjeros documento que acredite el permiso de residencia. Documentos acreditativos de la situación laboral.
 - En el caso de tener niños en edad escolar documento que acredite la escolarización.
 - N°. De cuenta para domiciliaciones (pago de la renta): _____
 - Otros (indicar brevemente) _____
- Conforme a lo expuesto,

SOLICITA:

Que, previa la correspondiente valoración según el Reglamento Municipal, sea concedido unos de los pisos que se incluyen en el concurso convocado, publicado en el B.O.P n°... de....., para su utilización como vivienda habitual en régimen de alquiler.

En Páramo del Sil a, de de 202.....

Fd°.....

Sra. Alcaldesa del Ayuntamiento de Páramo del Sil

