



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO CALLOSA DE SEGURA

2259 ORDENANZA BANCO DE VIVIENDAS CALLOSA DE SEGURA

A los efectos de su entrada en vigor de conformidad con el artículo 52 de la Ley 30/1992, a continuación se transcribe el texto íntegro de la "Ordenanza reguladora del funcionamiento del banco de viviendas sociales de alquiler de Callosa de Segura", aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 14 de Enero de 2016, la cual no habiendo recibido alegación o reclamación alguna durante el periodo de exposición, con fecha de hoy ha quedado aprobada definitivamente conforme a lo establecido en el artículo 49 de la LRBRL

"ORDENANZA REGULADORA DEL FUNCIONAMIENTO DEL BANCO DE VIVIENDAS SOCIALES DE ALQUILER DE CALLOSA DE SEGURA

Artículo 1.- Objeto y finalidad

La presente ordenanza tiene por finalidad definir las reglas propias del funcionamiento del Banco de Viviendas Sociales de alquiler del Ayuntamiento de Callosa de Segura con el objeto de intermediar en el mercado de alquiler privado facilitando el acceso temporal de los ciudadanos del municipio que cumplan con los requisitos exigidos a viviendas de alquiler de titularidad privada, desocupadas y en buenas condiciones de habitabilidad, con una adecuada relación calidad-precio.

Artículo 2.- Naturaleza jurídica del Banco de Viviendas Sociales

2.1. El Banco de Viviendas Sociales de Callosa de Segura es un registro administrativo de carácter público que está formado por viviendas en condiciones de aptitud para ser puestas en arrendamiento cuyos propietarios han solicitado voluntariamente su inscripción en el mismo.

2.2. El registro del Banco de Viviendas Sociales no producirá ningún efecto sobre el régimen jurídico de las viviendas incluidas, ni sobre el derecho de propiedad.

Artículo 3.- Personas destinatarias

Podrán acceder al Banco de Viviendas Sociales todas aquellas personas físicas o jurídicas que cumplan y acepten los requisitos establecidos en esta ordenanza. En concreto va dirigido a los siguientes perfiles:

1. Personas demandantes de vivienda. Unidades familiares que carecen de recurso de alojamiento propio y encuentran dificultades de acceso al mismo por sus propios medios. El alojamiento temporal en viviendas de alquiler a bajo coste supone un medio para prevenir y evitar situaciones de exclusión social.

Las personas demandantes de vivienda con acceso al Banco de Viviendas Sociales se clasificarán de la siguiente forma:

1.a. Demandantes de emergencia. Aquellos usuarios que, debido a una situación excepcional, requieran de respuesta inmediata a la espera de su clasificación dentro de otra categoría. Los usuarios clasificados en esta categoría, lo serán de forma transitoria, sin que sus ingresos puedan superar el Salario Mínimo Interprofesional.



1.b. Demandantes de alquiler social. Aquellos usuarios cuyos ingresos mensuales, referido al conjunto de miembros de la unidad familiar, no superen el Salario Mínimo Interprofesional.

1.c. Demandantes de vivienda joven. Aquellos usuarios menores de 35 años que, teniendo empleo, cuenten con unos ingresos que no alcancen 1,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

2. Personas oferentes de viviendas. Aquellas personas físicas o jurídicas que posean la propiedad o disposición de uso mediante apoderamiento, de una vivienda ubicada en Callosa de Segura. La vivienda debe reunir los requisitos de habitabilidad y de precio máximo establecidos en esta ordenanza.

Artículo 4.- Requisitos de las viviendas

Los requisitos que debe tener toda vivienda para ser incluida en el Banco son los siguientes:

- a. Que la vivienda sea apta para ser habitada.
- b. Que se trate de una vivienda de titularidad privada y que se encuentre desocupada a libre disposición del arrendatario en el momento del arrendamiento.
- c. Que tenga uso residencial.
- d. Que se encuentre al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- e. Que se encuentre al corriente del pago y tenga los suministros básicos, tales como agua y electricidad, contratados y dados de alta o exista compromiso por escrito de tramitarlos a requerimiento de la Administración.

Artículo 5.- Requisitos de las personas demandantes

Con carácter general, las personas demandantes, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. La persona solicitante deberá ser mayor de 18 años o menor legalmente emancipado y tener una antigüedad de, al menos, un año de empadronamiento en el municipio o, en su caso, acreditar la situación de arraigo. Quedarán excluidas de este requisito las personas que puedan acreditar la condición de víctimas de violencia doméstica o de género.
- b. Los miembros de la unidad familiar deben carecer de cualquier recurso de alojamiento propio o posibilidad de acceder a él por sus propios medios. Las personas con discapacidad o movilidad reducida, que deseen alquilar una vivienda adaptada o con ascensor, y que sean propietarias de una vivienda, podrán acceder a ella siempre que pongan la vivienda de su propiedad a disposición del Banco de Viviendas Sociales.
- c. Deberá existir idoneidad entre la composición familiar y los metros cuadrados de la vivienda para evitar situaciones de hacinamiento.
- d. Las personas solicitantes no podrán haber incumplido la obligación de pago de renta, sin causa justificada y acreditada por los Servicios Sociales, ni haber causado desperfectos en alguna vivienda arrendada con anterioridad, a través del Banco de Viviendas Sociales de Callosa de Segura.

Artículo 6.- Documentación de los propietarios

Los propietarios de viviendas que deseen ser incluidos en el Banco deberán aportar la siguiente documentación:

- a. DNI o NIE del titular de la vivienda y, en caso de que actúe a través de representante, documentación acreditativa de dicha representación, conforme a los medios legalmente establecidos.



- b. Escritura pública acreditativa de la propiedad de la vivienda y nota simple del Registro de la Propiedad actualizada.
- c. Último recibo del IBI, o en su defecto, certificación del Catastro en el que conste la referencia catastral de la vivienda que es objeto de arrendamiento.
- d. Compromiso de puesta a disposición del Banco de Viviendas durante un periodo de 2 años, salvo que se acredite durante dicho periodo cambio en la situación de la vivienda por venta o arrendamiento.
- e. Compromiso de contratación y alta de suministros básicos a requerimiento de la Administración.
- f. Inventario de muebles, si los hubiere, y dossier de fotografías digitales que acompañará al contrato de arrendamiento que en su día se suscriba como parte inseparable del mismo y que deberá ser suscrito por ambas partes.

Artículo 7.- Documentación de los demandantes

Los solicitantes de viviendas en régimen de alquiler deberán presentar la siguiente documentación:

- a. DNI o NIE, de todos los miembros de la unidad familiar, y Libro de Familia.
- b. Declaración responsable suscrita por todos los miembros de la unidad familiar acreditativa de la no titularidad de vivienda alguna o, en el caso de ser titulares de alguna vivienda, acreditación de que el derecho de uso le corresponde a un tercero.
- c. Autorización expresa para que puedan ser consultadas las bases de datos catastrales al objeto de comprobar la no titularidad de vivienda.
- d. Declaración de Renta o certificado de desempleo de todos los miembros de la unidad familiar en edad legal de trabajar.
- e. Certificado del SERVEF y la Seguridad Social que acredite si los miembros de la unidad familiar en edad legal de trabajar son o no son beneficiarios de prestación o subsidio por desempleo de este organismo y, en su caso, cuantía de la misma.
- f. Informe de vida laboral de los miembros de la unidad familiar en edad legal de trabajar.
- g. En su caso, certificado de discapacidad superior al 33%, certificado en el que se acredite una movilidad reducida o resolución de reconocimiento de la situación de dependencia.
- h. En su caso, sentencia de separación o divorcio, del convenio regulador y pensión compensatoria o de alimentos, en caso de pensiones no satisfechas, copia de la denuncia de impago o documento que justifique haber iniciado los trámites para su reclamación.
- i. En caso de acreditar una situación de dificultad clasificada como "estructural" por parte de los Servicios Sociales, compromiso de acogerse al cumplimiento



de un Proyecto Individualizado de Inserción, en el que deberá acreditar esfuerzos para la superación de la situación de dificultad.

- j. En el caso de víctimas de violencia de género, sentencia condenatoria o resolución judicial que establezca medidas para la protección de la víctima u orden de protección acordada a favor de la misma.

Artículo 8.- Servicios prestados por el Ayuntamiento

Los solicitantes de vivienda en alquiler así como los propietarios de viviendas que se inscriban en el Banco se beneficiarán de los siguientes servicios gratuitos:

- a. Estudio personalizado de las necesidades habitacionales del solicitante.
- b. Mediación para la resolución de conflictos entre propietarios e inquilinos.
- c. Supervisión del cumplimiento de obligaciones por parte del inquilino.
- d. Garantía frente a impagos de la renta a favor del propietario, a cargo del Ayuntamiento, del 50% del importe estipulado en contrato referente a los meses en que se produzca el mismo.

Artículo 9.- Funcionamiento del Banco de Viviendas Sociales

9.1. El Banco de Viviendas Sociales estará integrado dentro del Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Callosa de Segura. Correspondiendo al mismo la tramitación de solicitudes de propietarios y demandantes.

9.2. Los propietarios que deseen incluir sus viviendas en el Banco deberán aportar, junto a la solicitud, toda la documentación especificada en el artículo 6 de la presente ordenanza.

9.3. Con anterioridad a la inscripción de las viviendas, personal del servicio de urbanismo, realizará una visita a las mismas para comprobar sus condiciones de habitabilidad, además realizará reportaje fotográfico que se adjuntará al expediente.

9.4. En caso de que la vivienda ofertada no pueda incluirse en el Banco por no cumplir con los requisitos establecidos en esta ordenanza, el Área de Servicios Sociales se lo comunicará por escrito a la persona interesada indicando los motivos. Sin perjuicio de que pueda subsanar los defectos con posterioridad y optar nuevamente por la oferta.

9.5. Las personas demandantes presentarán, junto a la solicitud, toda la documentación especificada en el artículo 7 de la presente ordenanza.

9.6. En caso de que no se considere apta como arrendataria a la persona demandante por no cumplir los requisitos de las presentes bases, se le notificará por escrito especificando los motivos.

9.7. En función de la oferta de viviendas acordes con las características deseadas y la baremación realizada, el Área de Servicios Sociales irá ofreciendo las mismas a las personas demandantes.

9.8. Desde el Área de Servicios Sociales se realizará un seguimiento para comprobar que las unidades familiares a las que se ha adjudicado una vivienda, continúan cumpliendo los requisitos, solicitando la documentación necesaria para efectuar dicha comprobación. La variación de los requisitos podrá dar lugar a la pérdida en la adjudicación de la vivienda, así como a variaciones en la posición de la lista de espera.

Artículo 10.- Ayudas complementarias

El Ayuntamiento de Callosa de Segura podrá incentivar a los propietarios para la utilización del Banco de Viviendas Sociales como mecanismo de intermediación en el mercado de alquiler mediante el otorgamiento de ayudas complementarias en los términos que se establezcan en cada una de las convocatorias. Dichas ayudas irán



dirigidas preferentemente a la rehabilitación de viviendas que no cuenten con condiciones de habitabilidad.

Artículo 11.- Baremo

En el caso de concurrencia de un número de solicitantes superior al de la oferta de viviendas disponibles en el momento de resolver adjudicaciones, se establecerá un orden de prioridad en función del siguiente baremo de acceso:

a. Composición de la unidad familiar:

- Por cada hijo, hasta 25 años: 1 punto.
- Por cada persona mayor de 65 años: 1 punto.
- Por cada persona con discapacidad, superior al 33%: 1 punto.
- Familia monoparental: 1 punto.

b. Situación laboral (unidad familiar):

- Renta inferior a 0,5 veces SMI: 2 puntos.
- Renta inferior a 1 veces SMI: 1 punto.

c. Situación social:

- Víctimas violencia de género: 2 puntos.

d. Situación habitacional actual:

- Hábitats no considerados como vivienda: 2 puntos.
- Ocupación de vivienda de forma irregular: 2 puntos.
- Orden de desahucio: 1 punto.
- Estar alojado en convivencia con familiares: 1 punto.

En caso de empate en la puntuación, se dará prioridad a quien tenga, en primer lugar, menores a su cargo y, en segundo lugar, a las unidades familiares que integren a personas con discapacidad.

Artículo 12.- Modalidades de alquiler social

12.1. Alquiler de emergencia. Esta modalidad tendrá una duración máxima de 3 meses, pudiendo ser prorrogado por otro periodo igual si, a la vista de la situación de los inquilinos, los Servicios Sociales así lo determinaran. El importe por arrendamiento en esta modalidad, será de 80 euros mensuales.

12.2. Alquiler social. Esta modalidad tendrá una duración máxima de 1 año, pudiendo prorrogarse por otro periodo igual si se acredita el cumplimiento de los requisitos que dieron lugar a la adjudicación. El importe por arrendamiento en esta modalidad, será de 140 euros mensuales.

12.3. Alquiler joven. Esta modalidad tendrá una duración máxima de 1 año, pudiendo prorrogarse por otro periodo igual si se acredita el cumplimiento de los requisitos que dieron lugar a la adjudicación. El importe por arrendamiento en esta modalidad, será de 180 euros mensuales.

12.4. El Ayuntamiento adjudicará las viviendas según las necesidades existentes, quedando el propietario obligado a aceptar la modalidad de alquiler determinado según las condiciones aquí establecidas.

12.5. El Ayuntamiento reservará, al menos, el 30% de las viviendas inscritas para el conjunto de las modalidades de emergencia y alquiler joven.

Artículo 13.- Obligaciones de las partes

13.1. Las personas demandantes estarán obligadas a:

- Abonar mensualmente al arrendador la renta.
- Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- Mantenimiento de la vivienda en condiciones óptimas de salubridad e higiene.
- Comunicar cualquier variación en el número de personas alojadas.
- Comunicar por escrito las variaciones en los datos aportados para la adjudicación.



- Respetar en todo momento las normas de convivencia vecinal.
 - Mantenerse al corriente de pago de impuestos, tasas y sanciones.
 - Aportar cualquier documentación requerida por los Servicios Sociales.
- 13.2. Las personas propietarias estarán obligadas a:
- Aceptar la presente ordenanza y los compromisos adquiridos.
 - Ofrecer una vivienda en condiciones de habitabilidad.
 - Comunicar y, en su caso, presentar copia de posibles demandas de desahucio.
 - Suscribir una póliza de multirriesgo hogar a terceros de posibles daños por inundaciones de agua o averías.
 - Mantenerse al corriente de pagos de la comunidad de propietarios y préstamo hipotecario si lo hubiere.
 - Aportar cualquier documentación necesaria para el seguimiento del arrendamiento.
 - Autorizar al Ayuntamiento a la realización de la inspección necesaria para determinar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, así como todas aquellas comprobaciones e inspecciones necesarias para la tramitación de los procedimientos relacionados con la presente ordenanza.

Artículo 14.- Relación contractual entre arrendador y arrendatario

La relación contractual se produce únicamente entre el arrendador y el arrendatario, por lo que si se diera un incumplimiento de las cláusulas del contrato las partes podrán iniciar las acciones que estimen convenientes, quedando exonerado el Ayuntamiento de Callosa de Segura de cualquier responsabilidad derivada de esta relación contractual, salvo lo estipulado en el artículo 8 letra d.

Disposición Final Primera

En el caso de dudas que puedan surgir en la aplicación de esta ordenanza o sobre aspectos no regulados en ella, corresponderá al Ayuntamiento de Callosa de Segura su interpretación, a través de la Junta de Gobierno Local y a propuesta de la Concejalía de Servicios Sociales, previos los informes técnicos y jurídicos que se consideren pertinentes.

Disposición Final Segunda

Por la Junta de Gobierno Local, a propuesta de la Concejalía de Servicios Sociales, podrán dictarse instrucciones y normas de régimen interior para la aplicación de esta ordenanza.

Disposición Final Tercera

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

Disposición Final Cuarta

La entrada en vigor de la presente ordenanza se producirá al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, siempre que se hayan cumplido el resto de requisitos exigidos por la legislación reguladora”.

Callosa de Segura, a 26 de Febrero de 2016

El Alcalde-Presidente

Francisco José Maciá Serna