

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Yecla

12887 Aprobación inicial de la Ordenanza Municipal sobre Parque de Viviendas Solidarias de Yecla.

Aprobada inicialmente la Ordenanza Municipal sobre Parque de Viviendas Solidarias de Yecla, según acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 1 de julio de 2013

Y sometido el expediente al preceptivo trámite de información pública por plazo de treinta días, mediante inserción de los correspondientes anuncios en el Tablón Municipal y en el Boletín Oficial de la Región de Murcia nº 165, de 18 de julio de 2013, no se ha presentado alegación, reclamación o sugerencia alguna en el indicado plazo, por lo que ha de entenderse definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, en los términos previstos en el párrafo 2.º del artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

La citada Ordenanza, cuyo contenido íntegro se reproduce a continuación, no entrará en vigor sino hasta el momento en que se haya publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y haya transcurrido el plazo de quince días hábiles a partir de la recepción de la comunicación del acuerdo por parte de la Delegación del Gobierno en Murcia y de la Dirección General de Administración Local y Relaciones Institucionales de la Consejería de Presidencia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

“Ordenanza Municipal sobre Parque de Viviendas Solidarias de Yecla

Fundamentación

La situación de crisis está afectando sobre todo a las clases más desfavorecidas de Yecla. El acceso a una vivienda es uno de los problemas acuciantes a los que se enfrentan los yeclanos y yeclanas. La sobrevaloración en los precios de la vivienda y los procesos de endeudamiento han provocado que muchas familias no puedan hacer frente a los pagos de las hipotecas y se vean desahuciadas por ello.

Una de las funciones de los ayuntamientos es apoyar a sus ciudadanos y prestar especial atención a los que lo están pasando peor. Por ello, el consistorio debe tomar las medidas necesarias para intentar asegurar el acceso a la vivienda de todos y todas sus habitantes.

A partir de la creación de la “Comisión Mixta contra los Desahucios” se han aportado propuestas para mejorar y solucionar el acceso a la vivienda para personas con dificultades económicas, buscando fórmulas para intermediar entre propietarios de viviendas y futuros inquilinos con necesidades específicas, pero con unos ingresos mínimos que garanticen el pago del arrendamiento.

Con esta finalidad se crea el “Parque de Viviendas Solidarias”, orientado a satisfacer las necesidades de las familias que no pueden acceder al mercado libre, potenciando y tutelando el acceso a estas viviendas.

Para conseguir atraer a los propietarios a este Plan, el Ayuntamiento plantea la concesión de subvenciones a quienes se acojan a esta medida.

Los cálculos de las viviendas cerradas en Yecla ascienden a más de 2000, según los datos aportados por el Informe de Caja España en su "Datos Económicos y Sociales de las Unidades Territoriales de España", y que por lo tanto no cumplen su función primordial de alojamiento.

Con la aplicación de la presente medida se pretende aflorar el alquiler legal en Yecla, así como poner a disposición de la ciudadanía en dificultad económica un recurso de acceso a la vivienda.

Artículo 1: Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación a todas las propiedades en zona urbana susceptibles de ser alquiladas en concepto de vivienda y cuyos propietarios se sometan al cumplimiento de lo regulado en la presente norma.

Artículo 2: Bases de funcionamiento.

1. El Ayuntamiento asume un papel de mero intermediario, a los únicos y exclusivos efectos de posibilitar la formalización de los contratos de arrendamiento, así como regulador de los precios máximos y mínimos de referencia e inspector de las condiciones de las viviendas.

2. Las viviendas ofrecidas, que terminen siendo objeto de contrato, cumpliendo con la presente ordenanza llevarán aparejada la concesión de una subvención municipal anual por un importe máximo de 170 euros y 120 para los propietarios -personas físicas y jurídicas, respectivamente-, tras la correspondiente solicitud de los mismos.

3. La subvención referida será proporcional al número de meses completos de duración del arrendamiento solidario, y se abonarán en el ejercicio siguiente.

4. Se establece en 1,6 euros por metro cuadrado habitable el precio por mes para alquilar dichas viviendas, estableciéndose un mínimo y un máximo de 70 y 160 €/mes. En ningún caso la cuantía del alquiler podrá superar el 30% de la renta familiar mensual acreditada documentalmente, a excepción de aquellos casos que resultará inferior al mínimo establecido (en este caso se aplicará como renta de alquiler la cuantía mínima).

5. Los solicitantes, tanto en calidad de arrendatarios como arrendadores potenciales, ceden y autorizan al Ayuntamiento el uso de los datos personales necesarios, a los únicos efectos de intermediación en el Parque de Vivienda Solidaria (en adelante PVS).

6. La inclusión en la base de datos, tanto de viviendas como de beneficiarios, tendrá una validez de 1 año y deberá en su caso renovarse al finalizar ese periodo, previa acreditación de seguir cumpliendo los requisitos que dieron lugar a la concesión.

7. El expediente quedará resuelto por la correspondiente resolución de alcaldía, con indicación de la condición o no de arrendatario del PVS y los datos de identificación correspondiente a la vivienda adecuada a su composición familiar y al arrendador, si procede.

8. El acuerdo de formalización del contrato de arrendamiento, así como su desarrollo posterior, será libre y potestativo por ambas partes, eximiendo al Ayuntamiento de cualquier responsabilidad al respecto. No obstante, en los 15

días siguientes a su formalización o extinción, se acreditará en el Ayuntamiento a efectos de computar la correspondiente subvención sobre el IBI.

9. Los Servicios Técnicos Municipales realizarán una inspección inicial de la vivienda, en el momento de incorporarla al programa, a efectos de dejar constancia de sus características y adecuada habitabilidad. En su caso, se indicará al propietario las deficiencias a subsanar y se verificará la ejecución de las mismas.

10. Así mismo, se podrá realizar una segunda inspección a petición del propietario al finalizar el periodo de arrendamiento, si éste considera reseñable el deterioro de la misma, a los efectos de comprobar y dejar constancia de las condiciones de devolución de la vivienda.

Artículo 3: Requisitos de las viviendas incluidas en el programa

Serán requisitos de las viviendas que se pretendan incluir en el programa:

1. Adecuada habitabilidad.

2. Estar situada en el casco urbano.

3. No haber ocultado ni falseado el propietario información para acceder a los beneficios previstos en el programa, ni modificado las condiciones de la vivienda, ni incrementado el precio del arrendamiento durante su permanencia en el mismo.

Artículo 4: Identificación y descripción de las viviendas.

Para que las viviendas propuestas puedan ser incluidas en el PVS será necesario que por el propietario se facilite la siguiente documentación:

1. Escritura o título de propiedad que acredita su titularidad.

2. Ubicación.

3. Año de construcción.

4. Superficie útil, de la que se computará un máximo de 100 m² a efectos de determinación de la renta.

5. Adecuada habitabilidad.

6. Dependencias de las que consta.

7. Existencia de barreras internas (escalones, bañera), o externas (piso sin ascensor).

8. Equipamiento básico:

a. Agua caliente

b. Frigorífico.

c. Cocina

d. Calefacción.

9. Mobiliario.

10. Gastos de comunidad a asumir por el arrendatario.

11. Estado general u observaciones del técnico.

Artículo 5: Requisitos los arrendatarios

Serán requisitos para poder realizar la solicitud en calidad de arrendatario en el PVS:

1. El solicitante deberá estar empadronado en el municipio con una antelación mínima de 2 años a la fecha de solicitud.

2. Tener más de 30 años o acreditar que constituye unidad familiar independiente con una antelación mínima de 1 año a la fecha de solicitud.

3. Los ingresos familiares computarán a partir de la situación real que se acredite en el momento de formalizar la solicitud, y su previsión para los 12 meses siguientes.

4. A los efectos anteriores, la Renta Familiar Neta se determinará en base a los ingresos económicos de cualquier naturaleza (salarios, pensiones, prestaciones o subsidios por desempleo, prestaciones sociales de pago periódico, rendimiento de actividades económicas de cualquier tipo, rendimiento de bienes rústicos o urbanos, etc.). Así mismo, se descontará de los ingresos computables los gastos ineludibles y justificados de cotización a la Seguridad Social como autónomo, pensiones de alimentos a familiares, y deudas con la administración. 1

5. Comprometerse al uso adecuado de la vivienda, y no haber devuelto con anterioridad una vivienda acogida al programa con deterioros no imputables al uso ordinario cuya subsanación superara el importe de la fianza, de acuerdo con informe de los Servicios Técnicos Municipales.

6. No haber sido desahuciado por impago u otras causas imputables al interesado, en el PVS.

7. No haber ocultado datos que hubieran dado lugar a la denegación de la condición de beneficiarios en años anteriores.

8. Excepcionalmente, podrán obviarse alguno de los requisitos anteriores por circunstancias sociales especiales, previo informe emitido por el Centro Municipal de Servicios Sociales. (Unidades Familiares independizadas por orden judicial de alejamiento o conflicto manifiesto, emigrantes retornados, familias con prestaciones o pensiones en trámite de resolución pero que reúnen los requisitos para su concesión, salarios pendientes de pago por el FOGASA, pensiones de alimentos reclamadas, gastos por tratamientos farmacológicos especiales, etc.). En caso de que la excepcionalidad recogida pueda afectar al pago puntual del arrendamiento, o implicar ayudas públicas en tal concepto, el arrendador será expresamente advertido de tal circunstancia, pudiendo aceptar o no el arrendamiento bajo su exclusiva responsabilidad.

Artículo 6: Tramitación

1. Las solicitudes de inclusión en el PVS, tanto por los arrendadores como por los arrendatarios, se depositarán en el registro general de entrada del Ayuntamiento o en la forma prevista en el art. 38 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El expediente, incluyendo valoración inicial de las viviendas, la determinación del precio máximo de arrendamiento, y la adecuación de los ingresos económicos de los arrendatarios, se realizará por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

3. A efectos de lo dispuesto en el artículo 4.8, la valoración de situaciones sociales especiales se realizará por parte de Servicios Sociales municipales, a petición de los Servicios Técnicos.

4. Las prórrogas de la condición de arrendador y arrendatario del PVS, se solicitarán con al menos dos meses de antelación al final del año desde la resolución con los mismos documentos y tramitación que la solicitud inicial.

Artículo 7: Órgano resolutorio

Corresponde a Alcaldía la emisión de resolución de los expedientes, a la vista de la propuesta del Jefe de Servicios Técnicos Municipales.

1 No se descontarán gastos de carácter puntual ni en concepto de créditos bancarios, habida cuenta de que en su caso, se tendría en cuenta el salario mínimo no embargado.



**SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE CONDICIÓN DE ARRENDATARIO
DEL PARQUE DE VIVIENDAS SOLIDARIAS DE YECLA**

1. Datos personales del Solicitante:

Nombre y apellidos del solicitante:			
Fecha de nacimiento:		D.N.I.:	
Domicilio actual:			
Teléfono:			

2. Composición familiar:

Nombre y apellidos	Fecha de nacimiento.	DNI	Parentesco con el solicitante

3. Ingresos MENSUALES de la unidad familiar:

Preceptor:	Concepto:	Importe mensual en el momento de la solicitud:	Importe mensual previsto para los siguientes 12 meses:
		€/mes	€/mes
		€/mes	€/mes
		€/mes	€/mes
TOTAL ACTUAL:.....			PREVISTO: ...

4. Gastos computables:

Pensiones de alimentos de hijos o excónyuges:	€/mes
Deudas prorrateadas con la administración.	€/mes

5. Renta Familiar Neta Resultante:

€/mes

6. Situaciones especiales que desea hacer constar:

--

El solicitante SE COMPROMETE al uso adecuado de la vivienda y a la CESION Y AUTORIZACIÓN al Ayuntamiento del uso de sus datos personales , y DECLARA:

- No haber devuelto con anterioridad una vivienda acogida al programa con deterioros cuya subsanación haya superado el importe de la fianza.
- No haber sido desahuciado por impago u otras causas imputables al interesado de vivienda acogida al Parque de Viviendas Solidarias.

Yecla, a de de

Fdo:.....

Ilmo. Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Yecla.

-----Reverso-----

DOCUMENTOS A ADJUNTAR A LA SOLICITUD:



- Fotocopia del DNI, NIE o Pasaporte del solicitante.*
- Libro de familia o justificante de inscripción en el Registro de Parejas de Hecho del Ayuntamiento.*
- Justificantes de ingresos de todos los miembros de la unidad familiar (salarios, pensiones, prestaciones o subsidios por desempleo, prestaciones sociales de pago periódico, rendimiento de actividades económicas de cualquier tipo, rendimiento de bienes rústicos o urbanos, etc.)*
- Volante de empadronamiento del solicitante.*
- Volante de convivencia.*
- Justificantes de gastos contemplados.*

APARTADO A CUMPLIMENTAR POR LA ADMINISTRACIÓN:

1. Cumplimiento de requisitos exigibles:

- Empadronamiento en el municipio con antelación de 2 años a la fecha de solicitud.*
- Tener más de 30 años o acreditar que constituye unidad familiar independiente con una antelación mínima de 1 año a la fecha de solicitud.*
- La renta familiar mensual supera el 30% de los ingresos económicos computables.*
- Comprometerse al uso adecuado de la vivienda, y no haber devuelto con anterioridad una vivienda acogida al programa con deterioros no imputables al uso ordinario cuya subsanación superara el importe de la fianza, de acuerdo con el informe técnico de cierre.*
- No haber sido desahuciado por impago u otras causas imputables al interesado de vivienda acogida al Parque de Viviendas Solidarias.*
- No haber ocultado datos que hubieran dado lugar a la denegación de la condición de beneficiarios en años anteriores.*
- Se acredita situación social especial, corroborada con informe del Centro Municipal de Servicios Sociales.*

CORRESPONDE LA INCLUSIÓN COMO ARRENDATARIO DEL PVS SÍ NO
CUANTIA DE RENTA:

Yecla a de de 2013

Fdo:.....

A la vista del expediente instruido

PROPUESTA *Conceder* *Denegar*

Denegar

Fecha:

RESUELVE: *Conceder*

Fecha:

Fdo:.....

Fdo:.....

Jefe Servicios Técnicos Municipales

EL ALCALDE

La validez de la inscripción será de 1 año desde la fecha de la presente resolución, debiendo en su caso el interesado tramitar la correspondiente solicitud de prórroga en el plazo de dos meses antes de la finalización de forma conjunta o separada del arrendatario.



PARQUE DE VIVIENDAS SOLIDARIAS DE YECLA
SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN DE VIVIENDA

1. Datos del Propietario:

Nombre y apellidos:	
D.N.I.:	

2. Datos de la vivienda propuesta:

Dirección:	
Gastos mensuales de comunidad a asumir por el arrendatario.	

3. Observaciones que desea hacer contar (equipamiento, existencia de barreras, etc):

--

A los efectos previstos, DECLARO: Que conozco y acepto las condiciones del Parque de Viviendas Solidarias de Yecla, y en particular:

- Que el alquiler máximo ascenderá a 1,6€/m2 (con cuantía máxima-mínima de 160-70€/mes – en función de los ingresos familiares del arrendatario-), comprometiéndome a no modificar las condiciones de la vivienda ni incrementar el precio del arrendamiento durante la permanencia en el Parque de Vivienda Solidaria.
- Que soy conocedor de que la formalización del contrato de arrendamiento, así como su desarrollo posterior, es libre y potestativo entre arrendador y arrendatario, eximiendo al Ayuntamiento de cualquier responsabilidad al respecto.
- Que me comprometo a facilitar una copia del contrato de arrendamiento, así como comunicar su extinción en el plazo máximo de 15 días desde su formalización.

Yecla, a de de

Fdo:.....

Ilmo. Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Yecla.

DOCUMENTOS A ADJUNTAR A LA SOLICITUD:

- Fotocopia del DNI, NIE o Pasaporte del solicitante.
- Fotocopia de la escritura o documento que acredite la propiedad.

La validez de la inscripción será de 1 año desde la fecha de la presente resolución, debiendo en su caso el interesado tramitar la correspondiente solicitud de prórroga en el plazo de dos meses antes de la finalización de forma conjunta o separada del arrendatario.

-----Reverso-----



APARTADO A CUMPLIMENTAR POR EL TÉCNICO MUNICIPAL:

1. Datos complementarios de la vivienda propuesta:

D. /Dña.:	
En calidad de Técnico adscrito al Servicio Municipal de Urbanismo, y en relación a la solicitud formulada en el anverso del presente documento,	

INFORMO:

Dirección de la vivienda candidata a formar parte del PVSY: :	
Año de construcción.	
Superficie útil :	
Habitabilidad:	
Dependencias de las que consta:	
Existencia de barreras:	<input type="checkbox"/> internas (escalones, bañera) <input type="checkbox"/> externas (piso sin ascensor) <input type="checkbox"/> Otras (especificar)
Equipamiento básico:	<input type="checkbox"/> Agua caliente <input type="checkbox"/> Calefacción <input type="checkbox"/> Frigorífico. <input type="checkbox"/> Cocina
Mobiliario:	
Estado general u observaciones del técnico:	

De los datos anteriores, resulta que:

CORRESPONDE LA INCLUSIÓN COMO ARRENDATARIO DEL PVSY SÍ NO

Fecha:

Fdo:.....

En calidad de :.....

A la vista del expediente instruido en este Ayto., SE PROPONE Conceder Denegar

Fecha

Fdo: Jefe de Servicios Técnicos Municipales.

RESOLUCIÓN Conceder Denegar solicitud de reconocimiento de condición de arrendatario del Parque de Viviendas Solidarias de Yecla.

Fecha

Fdo. EL ALCALDE “

Yecla, 26 de agosto de 2013.—El Alcalde Acctal., José Antonio Hernández Muñoz.