

# Excmo. Ayuntamiento de Martos

## ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MARTOS.

### Exposición de motivos.-

La Constitución Española establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho.

Asimismo, el Estatuto de Autonomía para Andalucía reconoce en su artículo 25 la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna y adecuada, estableciendo las medidas necesarias a tal fin.

La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio ha aprobado el PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO, 2008-2012, DECRETO 395/2008, de 24 de junio. En dicho Plan se realiza una consideración especial a las Administraciones Locales en relación con la política de vivienda. Al tiempo que se contempla la conveniencia de disponer de Planes Municipales de Vivienda.

El Ayuntamiento de Martos es consciente de la necesidad de articular políticas activas que den respuesta a las necesidades de vivienda de los habitantes de Martos. Asimismo, el Ayuntamiento de Martos quiere prestar una especial atención a aquellas familias, que por diversas circunstancias, se encuentran en una situación social de desventaja para acceder a una vivienda digna.

En este sentido el Ayuntamiento de Martos va disponiendo de unas determinadas viviendas que destina, desde hace años, a cubrir estas necesidades en determinadas familias.

La experiencia acumulada en estos años y las exigencias de disponer de un instrumento, con independencia de otras posibles actuaciones, que permita regular, objetivar y sistematizar el proceso de adjudicación de viviendas de titularidad municipal aconsejan la redacción y aprobación de la presente Ordenanza.

### TÍTULO I.- Disposiciones Generales.

#### Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza regula el sistema para adjudicar, mediante contrato de arrendamiento, las viviendas de titularidad municipal.

Así mismo permite regularizar la situación de aquellas familias usuarias actualmente de alguna vivienda de titularidad municipal. También es el recurso que permite la revisión de los contratos con las familias, una vez finalizado el periodo fijado en el mismo.

#### Artículo 2.

El Ayuntamiento de Martos se reserva la potestad de destinar las viviendas de su titularidad a otros usos, de interés social, diferentes a los regulados en la presente Ordenanza.

#### Artículo 3. Destinatarios.

Podrán acceder al uso de una vivienda de titularidad municipal aquellas familias que sean residentes en el término municipal de Martos.

Excepcionalmente podrán acceder a una vivienda de titularidad municipal aquellas familias que por circunstancias especiales, violencia de género o terrorismo, se incorporen a la comunidad de Martos.

#### Artículo 4: Unidad familiar.

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

- a) Los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.
- b) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar del solicitante siempre que se acredite ostentar la guardia y custodia legal de los mismos, con excepción de los hijos procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos que se entenderán integrantes de la misma unidad familiar.



# Excmo. Ayuntamiento de Martos

- c) A petición del solicitante, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud podrán ser considerados integrantes de la unidad familiar de éstos siempre que tengan menos de treinta y cinco años a la fecha de presentación de la solicitud.
2. Se consideran asimismo, como miembros de la unidad familiar del solicitante:
  - a) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad, o incapacitados total o permanentemente, cuando aquel sea mayor de edad y ostente la tutela legal.
  - b) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquél, con una antigüedad al menos de dos años de forma ininterrumpida y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad.
  - c) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.
  - d) En los caso de personas discapacitadas cuya unidad familiar este compuesta por un solo miembro, y requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de la composición familiar.

## **Artículo 5. La relación contractual: Régimen de alquiler.**

El Ayuntamiento de Martos pretende cumplir una función social en la gestión de las viviendas de titularidad municipal. Por ello entiende que estas viviendas serán cedidas solamente a aquellas familias que, por circunstancias estructurales o coyunturales, no puedan acceder a otras viviendas.

Salvo casos excepcionales las viviendas de titularidad municipal se cederán en régimen de alquiler. Se evita así la llamada *cesión en precario*, que conlleva una baja implicación de la familia en la solución a sus problemas de vivienda. Caso de persistir alguna vivienda municipal cedida en precario, esta situación se revisará para reconvertirla en una relación contractual de alquiler.

La fórmula adoptada por el Ayuntamiento de Martos pretende satisfacer, en determinadas familias, las necesidades de vivienda al tiempo que contribuye a dignificar la propia situación familiar y trata de implicar activamente a la familia en la solución de sus problemas.

Vemos en este régimen contractual una dimensión de justicia e implicación social, un instrumento que evita la dependencia cronicada de las familias con respecto a la administración, y un esfuerzo de pedagogía institucional.

## **TÍTULO II.- De la solicitud y baremo de adjudicación.**

### **Artículo 6. Solicitudes.**

Las solicitudes se formalizarán por escrito, bien por iniciativa de la propia familia bien por sugerencia de los técnicos de servicios sociales, como recurso idóneo para dar respuesta a una situación familiar.

Las solicitudes se incluirán en el Expediente familiar, abierto en Servicios Sociales, que recoja la intervención social planteada con la familia.

### **Artículo 7. Solicitantes. Requisitos.**

1. Podrán solicitar viviendas municipales en régimen de arrendamiento, las personas físicas, para sí o su unidad familiar, que por disponer de escasos recursos económicos o por su situación particular no puedan acceder a una vivienda a precio de mercado.
2. Se consideran situaciones particulares las derivadas de procesos de exclusión social, las familias consideradas en grave riesgo de exclusión social. O aquellas otras que pasan por situaciones críticas: Incendios, inundaciones, rupturas familiares...
3. Los solicitantes deben reunir los siguientes requisitos:
  - a) Ser mayor de edad, o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con el Código Civil.
  - b) Acreditar tener nacionalidad española o residencia legal en España, con una antigüedad mínima de diez años desde la fecha de la solicitud.
  - c) Acreditar un periodo mínimo de empadronamiento en el municipio de Martos de tres años desde la fecha de la solicitud.
  - d) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, de vivienda en régimen de venta o en régimen de arrendamiento, del pleno dominio o de derecho real de



# Excmo. Ayuntamiento de Martos

uso o disfrute, sobre otra vivienda, en todo el territorio nacional. No obstante no será de aplicación este requisito en caso de sentencia judicial de separación o divorcio, cuando como consecuencia de éste, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

- e) No haber sido desahuciado por impago o por hacer uso *incorrecto* de una vivienda de titularidad municipal.
- f) No recibir ayudas económicas o subvenciones para afrontar el pago de una vivienda de organismos distintos al Ayuntamiento de Martos.

## Artículo 8. Procedimiento.

Las solicitudes se formalizarán en el modelo Anexo, a efectos de registrar su antigüedad y tener actualizado un Fichero de necesidades de vivienda municipal en alquiler.

Las familias deben aportar aquellos documentos que ayuden a verificar su situación planteada.

Las solicitudes no serán consideradas en firme hasta que no se hayan completado los documentos solicitados.

## Artículo 9.

El no cumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores dará lugar a la no admisión de la solicitud.

## Artículo 10. De la selección de los solicitantes.

En función de las viviendas disponibles y de sus características el Ayuntamiento procederá a realizar la selección de las familias solicitantes.

Para ello:

1. Se seleccionan en primer lugar aquellas familias solicitantes que se adapten a las características de las viviendas disponibles.
2. Se realiza, por los técnicos competentes, la baremación de las familias seleccionadas.
3. Se eleva la propuesta al Órgano Político. Junta de Gobierno Local.
4. Se procede a la firma del Contrato de arrendamiento y del Programa de seguimiento de la familia.

## Artículo 11. Criterios de baremación.

A efectos de objetivar el proceso de baremación se utilizarán estos criterios, con sus puntuaciones máximas:

Criterio	Puntuación máxima
Situación personal – familiar	5 puntos
Económico, laboral	4 puntos.
Valoración de necesidad de vivienda	2 puntos.
Valoración del nivel de colaboración y de cumplimiento de obligaciones	1 punto.
Cada año empadronado en Martos (0,1 por año)	1 punto

## Artículo 12. De la Documentación que se debe adjuntar:

1. En aquellas familias, usuarias de Servicios Sociales, en las que no exista documentación suficiente, o sea necesaria su actualización, ésta se ha de completar con los siguientes documentos:
  - a) Fotocopia del D.N.I. o N.I.F. del solicitante o documento acreditativo de su personalidad o de su representante legal, así como documentación acreditativa de tal circunstancia, en su caso. En el caso de solicitudes o beneficiarios no nacionales, documento acreditativo de su situación legal en España, así como la antigüedad de su permiso de residencia.
  - b) Libro de familia y, en su caso, certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho.
  - c) Certificado de Empadronamiento Familiar, en el que conste los años de empadronamiento, de todos los miembros de la unidad de convivencia.
  - d) Documentos acreditativos del nivel de ingresos del solicitante y del resto de los miembros de la unidad familiar.



# Excmo. Ayuntamiento de Martos

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

## Artículo 13. De las causas de denegación.

1. Serán causas de denegación de la adjudicación de contrato de arrendamiento de vivienda de titularidad municipal:
- a) Que los solicitantes o miembros del grupo de convivencia no cumplan con los requisitos señalados en esta norma.
  - b) Que el solicitante o su unidad familiar esté recibiendo ayudas económicas o subvenciones para afrontar el pago de una vivienda, de organismos distintos al Ayuntamiento de Martos.
  - c) Haber sido desahuciado por impago o por hacer mal uso de otra vivienda municipal.
2. Puede existir denegación de la adjudicación en aquellas familias que, aunque cumplan con los requisitos requeridos, se den algunas de estas circunstancias, valoradas técnicamente:
- a) Por falta de colaboración con la intervención social.
  - b) Porque no está debidamente justificada la situación de necesidad.
  - c) Porque la concesión de la vivienda no resuelva significativamente la necesidad planteada.

## TÍTULO III.- De la formalización del contrato. De la revisión del contrato.

### Artículo 14. Del contrato.

1. Recibida y aceptada la propuesta de concesión de una vivienda de titularidad municipal en régimen de alquiler se procederá a la formalización del correspondiente contrato entre el representante del Ayuntamiento y el adjudicatario.



# Excmo. Ayuntamiento de Martos

2. Los contratos incluirán estos contenidos:
  - a. Datos suficientes de los contratantes.
  - b. Datos de la vivienda, con indicación suficiente de las condiciones de habitabilidad.
  - c. Duración del contrato.
  - d. Cuantía económica que se deposita como fianza, coste del alquiler y forma de pago. Los recibos derivados del gasto de agua y luz corren, en todo caso, por cuenta del inquilino.
  - e. Cláusulas relativas a la intervención social y al seguimiento profesional de la medida de alquiler:
    - I. Aceptación de las visitas domiciliarias de parte de los trabajadores sociales.
    - II. Notificación sobre el cambio en la situación económica y/o familiar.
    - III. Participación en aquellos proyectos y reuniones de tipo educativo tendentes a aumentar las habilidades en relación con un adecuado uso de la vivienda.
  - f. Cláusulas de resolución del contrato.

## Artículo 15. Cuantificación de la renta.

1. Para el cálculo de la renta a aplicar en las viviendas en régimen de alquiler de titularidad del ayuntamiento de Martos, se aplicarán los siguientes criterios:
  - Precio básico de vivienda protegida de régimen general (año 2009 1.212 euros m<sup>2</sup>).
  - Alquiler renta anual: 3,5%
  - Para una vivienda de 50 m<sup>2</sup>
  - Renta Anual= 1.212 X 50 X 3,5%= 2.121
  - Renta mensual = 2.121 / 12 = 176,75.
2. Esta renta está calculada para aquellas unidades familiares cuyos ingresos anuales sean iguales o mayores a 2,5 IPREM.
3. Para aquellas unidades familiares cuyos ingresos sean inferiores a 2,5 IPREM, se establecen los siguientes tramos y sus correspondientes coeficientes correctores:

INGRESOS ANUALES	COEFICIENTE CORRECTOR	RENTA MENSUAL
Hasta 1 IPREM	0,2	35,35 EUROS
Desde 1 hasta 1,5 IPREM	0,3	53,025
Desde 1,5 hasta 2 IPREM	0,4	70,07
Desde 2 hasta 2,5 IPREM	0,7	123,725

4. Estos regímenes de renta serán actualizados anualmente conforme al índice de precios al consumo y la acreditación de los ingresos obtenidos en el año anterior, a fin de aplicar anualmente el coeficiente corrector que le correspondiese.

## Artículo 16. De situaciones excepcionales de mejora de las condiciones de habitabilidad.

El Ayuntamiento de Martos velará por mantener las viviendas de su titularidad en buenas condiciones de habitabilidad.

Ante la circunstancia de una posible vivienda con necesidades de rehabilitación se contempla la posibilidad de proceder a su arrendamiento y autorizar al inquilino a solicitar una ayuda al Área de Rehabilitación Concertada para su inclusión en alguno de los programas vigentes.

El/la adjudicatario de la vivienda se compromete a realizar su rehabilitación. Así mismo se compromete a ocupar dicha vivienda en el plazo máximo de un mes, una vez finalizada su rehabilitación.

El importe invertido por el adjudicatario/a en la rehabilitación se compensará con hasta un máximo de 50 años de arrendamiento gratuito.

Para el cálculo del nº de años de renta gratuita se utilizará la siguiente fórmula:

*Importe invertido / renta anual que le correspondería = nº de años exentos del pago de la renta*

Los adjudicatarios se obligan a conservar la vivienda en buen estado, realizando las reparaciones necesarias, siendo de su cuenta el abono de los gastos de agua, luz y gas que consuma con ocasión de su utilización

La limpieza, pintura y equipación de la vivienda correrá a cargo de los adjudicatarios. Cualquier arreglo o reforma que suponga realizar obra, deberá ser comunicada al Excmo. Ayuntamiento para su autorización. Si se autoriza, dichas reformas correrá a cargo de los adjudicatarios.



# Excmo. Ayuntamiento de Martos

## **Artículo 17. De la resolución del contrato.**

Serán causas de resolución del contrato:

1. Serán causa de resolución de los contratos las previstas en la legislación civil aplicable al contrato y las que se incluyan en el propio contrato.
2. La no ocupación de la vivienda en el plazo máximo de un mes, contado desde la firma del correspondiente contrato.
3. No cumplir con los requisitos y compromisos formalizados.
4. Hacer un uso inadecuado de la vivienda.
5. Albergar a personas ajenas a la unidad familiar.
6. Que la vivienda no se constituya en residencia habitual y permanente.
7. Cambio sustancial de las condiciones socio familiares que ocasionaron la adjudicación.
8. La solicitud expresa formulada por el adjudicatario.

## **Artículo 18. Del procedimiento a seguir en el caso de resolución del contrato.**

Si por cualquier causa el contrato fuera rescindido corresponde a la familia adjudicataria hacer entrega de la vivienda en las mismas condiciones en que fuese recibida y hacer entrega de las llaves en el plazo máximo de una semana.

## **Artículo 19: Cambios de titularidad del contrato.**

En aquellos casos en los que proceda se puede cambiar la titularidad del contrato. Se contemplan estas posibilidades:

1. Por muerte del titular. La sucesión por causa de muerte en las viviendas adjudicadas se regirá por lo dispuesto en la legislación civil.
2. Por subrogación. La cesión y subrogación de los contratos de arrendamiento se regirá por la legislación de arrendamientos urbanos, pero será precisa la autorización expresa de la Alcaldía (Junta de gobierno local) y la acreditación por parte del cesionario o persona que pretenda la subrogación, del cumplimiento de los requisitos exigidos en esta ordenanza para ser adjudicatario de la vivienda.

## **Artículo 20. Formalización de un nuevo contrato, solicitado por el inquilino.**

1. El inquilino de una vivienda social del Ayuntamiento de Martos, podrá solicitar la adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento, antes de la extinción del anterior por expiración del plazo de vigencia. Para ello deberá actualizar la documentación requerida.
2. La Junta de Gobierno Local previo informe de los Servicios Sociales y a la vista de la documentación presentada, si resulta procedente, adjudicará un nuevo contrato de arrendamiento.
3. Si no resultará acreditada la situación de necesidad, se procederá a la denegación de la solicitud de adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento, con la correspondiente comunicación de la extinción del contrato anterior. y la necesidad de desalojar la vivienda en un plazo no superior a tres meses.

## **Disposición Adicional:**

Aquellas viviendas de titularidad del Ayuntamiento de Martos, que no cuenten con un contrato de alquiler en vigor, serán revisadas de acuerdo con lo expresado en la presente Ordenanza, a efectos de regularizar su situación.

## **Disposición Final Primera:**

La Alcaldía-Presidencia queda facultada para dictar cuantas órdenes e instrucciones resulten necesarias para el adecuado desarrollo y aplicación de esta Ordenanza.



# Ayuntamiento de Martos



Negociado y Funcionario  
SEC.- SECRETARIA  
3.-EJR

SECUS1EQ

SECUD003

01-06-10 11:09

Asunto

ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA  
ADJUDICACION DE VIVIENDAS  
PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE  
MARTOS.-

Interesado

**FRANCISCO FERNANDEZ YERA, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARTOS.-**

**CERTIFICO.-** Que edicto relativo a aprobación inicial de la Ordenanza Municipal para la adjudicación de viviendas de propiedad del Ayuntamiento de Martos, ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Provincia numero 94 de 26 de abril de 2010 y Tablón de Edictos de este Ayuntamiento, por plazo de 30 días.

Asimismo **certifico** que durante el referido plazo no se ha presentado reclamaciones, ni observaciones de ningún tipo, por lo que de conformidad con lo establecido en el punto tercero del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento – Pleno en sesión celebrada el día 25 de marzo pasado, dicha Ordenanza queda aprobada definitivamente.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, se extiende la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa Presidenta, que firmo en Martos a uno de junio de dos mil diez.

VºBº  
LA ALCALDESA-PRESIDENTA



Fdo. Sofía Nieto Villargordo

**ADMINISTRACIÓN LOCAL**  
**AYUNTAMIENTO DE MARTOS (JAÉN)**

**Edicto.**

La Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Martos. Hace saber: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de marzo actual, adopto el siguiente acuerdo:

Primero.– Aprobar inicialmente la Ordenanza Municipal para la adjudicación de Viviendas de Propiedad del Ayuntamiento de Martos.

Segundo.– Someter el Expediente a información pública y Audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

Tercero.– En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el presente acuerdo quedando facultado expresamente la Alcaldesa-Presidenta para su publicación y ejecución.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Martos, 31 de marzo de 2010  
La Alcaldesa-Presidenta, Sofía Nieto Villargordo.