



ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE BALLOBAR

1727

ANUNCIO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza Municipal que regirá los criterios de adjudicación, normas de funcionamiento y utilización de las viviendas municipales destinadas a viviendas sociales, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGIRÁ LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, NORMAS DE FUNCIONAMIENTO Y UTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES DESTINADAS A VIVIENDAS SOCIALES.

El Ayuntamiento de Ballobar es propietario de dos edificios, sitos en la Calle Nueva nº 47 y en Plaza Mayor nº 1, compuestos por un total de 6 viviendas.

Se pretende que estas viviendas sean destinadas a **viviendas sociales** como un instrumento más a la integración social asegurando unas condiciones de vivienda a las personas que presenten una situación económica con recursos insuficientes para acceder al mercado de vivienda en alquiler.

La Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, en su artículo 42.1 establece que los municipios, en el ejercicio de su autonomía y en el ámbito de sus competencias, pueden promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Una de las actividades de la competencia municipal que viene a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal, a la vez que cumple con el precepto constitucional, es la de promover las condiciones necesarias y establecer normas para hacer uso efectivo del derecho de disfrutar y disponer de una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.

Mediante la presente Ordenanza se pretende establecer un registro de solicitantes de viviendas sociales como instrumento para conocer la demanda real de alojamiento de este tipo de viviendas así como el sistema para su adjudicación.

1.- DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 1: Objeto.

Es objeto de la presente Ordenanza:

- regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de las viviendas destinadas a viviendas sociales para personas que no tengan cubierta su necesidad de vivienda habitual, soporten cargas familiares y dispongan de reducidos recursos que les impidan acceder al alquiler de una vivienda en el mercado libre.

Artículo 2: Régimen Jurídico.

- Los edificios donde se ubicarán este tipo de viviendas tienen la naturaleza de bienes de dominio público destinados a un servicio público por lo que los acuerdos de ocupación temporal de las viviendas sociales tendrán naturaleza administrativa y se regirán por esta Ordenanza y en lo no recogido en ella, por la normativa de Derecho Administrativo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de la normativa de Derecho Civil.
- El Ayuntamiento de Ballobar 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.

1.- VIVIENDAS SOCIALES.

Artículo 3. **Requisitos y condiciones para la adjudicación de las viviendas sociales.**

1.- La persona o unidad familiar interesada en una vivienda social deberá formalizar la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Ballobar, siendo imprescindible que la persona o personas se encuentren comprendidas en alguna de las siguientes circunstancias:

2- podrán solicitar una vivienda social, las personas físicas, para sí o su unidad familiar, que por su situación o por sus escasos recursos, no puedan acceder a una vivienda de alquiler a precio de mercado, debiendo concurrir los siguientes requisitos:

a-1.- ser mayor de edad y no encontrarse incapacitado/a para obligarse contractualmente de acuerdo con el Código Civil.

a-2.- acreditar nacionalidad española o residencia legal efectiva y continuada en España durante el periodo de 3 años con anterioridad a la fecha de solicitud, tanto de la persona solicitante como del resto de miembros de la unidad familiar.

a-3.- tener vecindad en el municipio de Ballobar, acreditándolo mediante presentación del certificado de empadronamiento.

a-4.- no ser titular la persona solicitante, ni el resto de la unidad familiar, de vivienda en régimen de propiedad, de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, en todo el territorio nacional. No obstante este requisito no será de aplicación en caso de existencia de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de éste, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituya la residencia familiar.

a-5.- acreditar por parte de la unidad familiar que se beneficie de la ocupación de la vivienda de no superar los ingresos máximos y disponer de los ingresos mínimos establecidos en esta Ordenanza.

a-6.- Estar al corriente en el pago de tributos municipales y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Ballobar y Sociedad de Agua Cinca Alcanadre, salvo que se trate de deudas o sanciones tributarias que se encuentren aplazadas, fraccionadas o cuya ejecución estuviese suspendida o autorizada por el Ayuntamiento de Ballobar en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad familiar.

3.- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

Asimismo la falsedad de documentos presentados por el solicitante supondrá la resolución por incumplimiento de la cesión de uso de la vivienda.

Artículo 4. **Unidad familiar.**

1.- A los efectos de esta Ordenanza, componen la unidad familiar las siguientes personas:

a) solicitante

b) cónyuge o persona con quien mantenga análoga relación de afectividad, conforme al marco legal vigente.

c) hijos/as convivientes, incluso cuando residan temporalmente fuera del domicilio por razones de proximidad al centro educativo en que cursen estudios.

d) menores en situación de acogimiento familiar administrativo o judicial.

e) personas que convivan con el solicitante con un parentesco por consanguinidad hasta el segundo grado y por afinidad hasta el primero.

f) hermanos/as del solicitante cuando sean menores de edad o una incapacidad total o permanente, cuando aquella sea mayor de edad y ostente la tutela legal.

g) en los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar esté compuesta por un miembro y que requiera de otra persona y se acredite debidamente se considerará a esta un miembro más a efectos de la unidad familiar.



Artículo 5. **Requisitos económicos.**

1.- En cualquier caso para ser beneficiario de la cesión de uso de una vivienda social se deberá acreditar unos ingresos mínimos ponderados anuales de 3.000 euros, presentes o futuros. Tendrán la consideración de ingresos futuros el encontrarse pendiente de recibir los citados ingresos y que los mismos puedan ser acreditados documentalente.

2.- Para calcular los ingresos ponderados anuales, se computarán los rendimientos de trabajo y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas, prestaciones de desempleo, las pensiones o subsidios de desempleo, las pensiones compensatorias que se reciban de su excónyuge, intereses y rentas, para cuyo cálculo se tomará como referencia los ingresos anuales totales de todos los miembros de la unidad familiar que vayan a ser alojados en la vivienda, correspondientes al ejercicio económico correspondiente a la fecha de la solicitud.

Se deberá aportar, igualmente, copia de la Declaración de la Renta correspondiente al ejercicio económico anterior a la fecha de la solicitud. En caso de no tener obligación de presentarla se aportará el procedente certificado negativo de Hacienda, así como una declaración jurada de los ingresos anuales con indicación de su procedencia.

A efectos de calcular los **ingresos anuales ponderados** se seguirá la siguiente regla:

$$I=(R+B) \times N \times A$$

I= Ingresos ponderados

R= Parte General Base Imponible (casilla 507 Declaración de la Renta) u otros ingresos que se hayan declarados.

B= Rentas exentas (casilla 529 Declaración de la Renta) u otras rentas que se hayan declarado.

N= Coeficiente de ponderación relativo al número de miembros de la unidad familiar.

1 o 2 miembros: N=1,00

3 miembros: N= 0,95

4 miembros: N= 0,90

5 y 6 miembros: N= 0,85

más de 6 miembros: N= 0,80

A= Coeficiente de ponderación relativo al número de perceptores de ingresos en la unidad familiar:

1 perceptor: A=1,00

2 perceptores: A= 0,95

3 o más perceptores: A= 0,90

Artículo 6. **Listado municipal de solicitantes de la vivienda.**

El Ayuntamiento de Ballobar creará un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas admitidas, según el orden de puntuación obtenido según el proceso de valoración.

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

Todas las solicitudes de vivienda efectuadas, revisadas y admitidas, se incorporarán a un listado municipal de vivienda, constando en su expediente la totalidad de los datos exigidos en la presente ordenanza así como la puntuación obtenida en el proceso de valoración.

La renuncia a una vivienda municipal supondrá la exclusión de la lista municipal de viviendas.

La lista de solicitantes de vivienda se irá publicando y actualizando cada 6 meses, por lo que cualquier vivienda social que quede vacante en dicho periodo será adjudicada considerando la puntuación. Transcurrido el plazo de 6 meses se elaborará una lista nueva incluyendo las nuevas solicitudes que hayan sido admitidas.

**Artículo 7. Procedimiento.**

- Recibida la solicitud para la cesión de vivienda social, se valorará según el baremo establecido, de acuerdo a los criterios de valoración señalados en el artículo siguiente y se establecerá su posterior puntuación de cara a incluir a la persona solicitante en el listado municipal de vivienda.
- Las adjudicaciones se realizarán siguiendo estrictamente el orden establecido en el listado municipal de Vivienda, eligiendo a la persona solicitante según lo recogido en las presentes normas.
- En caso de empate en la puntuación se dará prioridad a las personas con menos ingresos ponderados anuales y aquellas que den lugar al asentamiento de familias en la población.
- En caso de existir vacante en las viviendas, serán adjudicadas a quienes figuren con mayor puntuación dentro del listado de solicitantes, para lo cual la Alcaldía emitirá la oportuna resolución autorizando la cesión de la vivienda social y en la que se concretará la tasa mensual correspondiente.
- La adjudicación definitiva se formalizará con la firma del correspondiente acuerdo de cesión de vivienda social.

Artículo 8: Criterios de valoración.

- Los criterios que se tendrán en cuenta para proceder a la puntuación de la concesión de las viviendas serán los siguientes:
 - 1.- carencia de vivienda propia: 4 puntos
 - 2.- preferentemente parejas con intención de permanencia en la localidad contribuyendo al asentamiento de la población: 3 puntos.
 - 3.- por cada año de empadronamiento efectivo en el municipio de Ballobar: 1 punto.

Artículo 9: 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 10: Plazo.

- El plazo de la concesión de las viviendas sociales será **de 1 año** y prorrogable hasta un máximo de 5 años y siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la presente ordenanza.
- Finalizado el plazo de concesión, cesará automáticamente, el derecho a la ocupación de la vivienda.
- La persona adjudicataria podrá solicitar la adjudicación de un nuevo plazo de cesión de vivienda social, con una antelación mínima de dos meses previos a la expiración del plazo de vigencia establecido. El nuevo plazo no podrá exceder de 2 años. Para ello deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud y cumplir con los requisitos. Para proceder a la renovación del contrato deberán estar al corriente en el pago de los tributos y tasas municipales, así como con la Sociedad del Agua Cinca Alcanadre y no tener impagos por ningún concepto tanto de la persona solicitante como del resto de integrantes de la unidad familiar.

A la vista de la documentación presentada el Ayuntamiento de Ballobar determinará si resulta procedente renovar la cesión de la vivienda y la tasa a aplicar. En el supuesto de que este Ayuntamiento determine que no resulta procedente su renovación, se denegará motivadamente la solicitud con la correspondiente comunicación de extinción de la cesión y la necesidad de desalojar la vivienda en un plazo no superior a un mes.

Además, será causa de denegación de la solicitud de nueva cesión las faltas de comportamiento acreditadas durante la vigencia de la concesión.

Artículo 11: Formalización de la cesión de la vivienda.

Con carácter previo a la efectiva ocupación de la vivienda, la persona solicitante deberá suscribir el correspondiente acuerdo de cesión de la vivienda social, siguiendo el modelo que se adjunta.

**Artículo 12: Derechos y deberes de los adjudicatarios/as.**

- La persona adjudicataria deberá destinar el inmueble cedido a vivienda habitual y permanente, haciendo un buen uso de la misma y, en su caso, de sus muebles y enseres y manteniéndolos y conservándolos en las mismas condiciones en las que les fueron entregados.
- Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de manera contraria a su destino. Está prohibido el depósito de cualquier objeto en cualquier elemento común del inmueble (portal, entrada, escaleras, rellanos..).
- Correrá a cargo de la persona adjudicataria la limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres, como la del pasillo, escalera y portal, en estos últimos supuestos por turnos entre los ocupantes del inmueble, salvo supuestos excepcionales, valorados previamente, en caso de que resulte patente la imposibilidad de cumplir este deber de limpieza por parte de la persona usuaria.
- En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona adjudicataria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición.
- Todos los desperfectos que se produzcan en los elementos comunes del inmueble correrán a cargo de la totalidad de las personas adjudicatarias que residan en el inmueble por partes iguales, siempre y cuando no se pueda individualizar a la persona causante de los daños.
- Cumplir los compromisos adquiridos en el acuerdo de cesión y las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, cumpliendo las normas de convivencia durante su estancia en la vivienda.
- Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos que incumplan las normativas de aplicación sobre ruidos y en especial desde las 10 de la noche hasta las 8 de la mañana.
- Abonar mensualmente, con carácter anticipado, la tasa establecida para la cesión de la vivienda social, gastos de comunidad y el coste de los servicios que les corresponda: facturas de luz, agua, basuras...
- No podrán residir en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la solicitud como miembros de la unidad familiar. El incumplimiento de esta norma supondrá la resolución de la autorización, salvo casos excepcionales que deberán ser valorados por el Ayuntamiento de Ballobar. En este caso se revisará la tasa a abonar, atendiendo al grado de parentesco y otras circunstancias que concurran, que serán tenidas en cuenta a la vista del informe emitido.
- La vivienda no podrá subcontratarse ni cederse total o parcialmente a terceras personas, resultando este incumplimiento igualmente causa de resolución de la cesión.
- No se podrá realizar, a iniciativa de las personas residentes, obra alguna en la vivienda. En caso de avería en las instalaciones se deberá dar cuenta inmediata al Ayuntamiento.
- Se deberá comunicar al Ayuntamiento de Ballobar, por escrito, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales, o de la unidad familiar, a efectos de actualizar la tasa y demás aspectos relevantes objeto de acuerdo de cesión.
- Todo propietario tendrá la obligación de permitir la entrada a su vivienda del personal técnico debidamente acreditado y autorizado por el Ayuntamiento para cualquier comprobación técnica o reparación que sea necesaria en orden al buen funcionamiento general de los servicios.

Artículo 13: Extinción de la cesión. Resolución.

- 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.
- Al finalizar la estancia en la vivienda, la persona beneficiaria deberá entregar las llaves en el Ayuntamiento de Ballobar y éste 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, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición. En el caso de no asumir los gastos de reparación



o reposición, quedarán automáticamente excluidos de presentar solicitud de vivienda social por un periodo de 5 años.

Artículo 14: **Subrogación.**

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

1.- 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:

- a) cónyuge con quien al tiempo del fallecimiento, conviviera.
- b) la persona que hubiera convivido con la persona fallecida de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del 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.
- c) descendientes de la persona fallecida que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.
- d) ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.
- e) los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.

La subrogación deberá solicitarse al Ayuntamiento de Ballobar 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 6 meses desde que se hubiere producido el fallecimiento.

La subrogación conlleva la asunción de los derechos y obligaciones contenidos en el acuerdo de cesión de la vivienda y, particular, el abono de las tasas y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores al fallecimiento.

Artículo 15: **Causas de resolución.**

- Podrá acordarse por el Ayuntamiento la resolución de la autorización de la cesión de la vivienda social previo expediente administrativo en el que se dará audiencia a la persona adjudicataria, por el plazo de 15 días hábiles.

Las causas que pueden motivar la resolución son:

- 1.- fallecimiento de la persona adjudicataria, cuando no concurra ningún supuesto de subrogación o ésta no haya sido solicitada.
- 2.- desaparición de las causas que motivaron su concesión (disposición de vivienda propia, obtención de recursos económicos que superen los máximos previstos en esta ordenanza...)
- 3.- incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidos en la presente ordenanza, entre ellas, la falsedad u ocultación de datos necesarios para valorar la concesión de la vivienda.
- 4.- abandono de la vivienda sin previo aviso al Ayuntamiento y sin existir motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a 25 días.
- 5.- incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas y bienes o altercados con el resto de residentes del inmueble.
- 6.- permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizada para residir en la vivienda.
- 7.- no abonar la tasa mensual, gastos de comunidad, luz, agua, basuras etc. en el plazo de dos meses desde que sea requerido para su pago.

Artículo 16: **Efectos de la resolución.**

- Una vez extinguida automáticamente la autorización de 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 que la encontraron, en el plazo de dos días, entregando las llaves en el



Ayuntamiento de Ballobar.

- Si en este plazo la vivienda no se encontrara a disposición del Ayuntamiento se procederá al desahucio.

Artículo 17: Tratamiento y protección de datos:

Respecto al tratamiento y protección de datos se estará a lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de datos personales.

DISPOSICIÓN FINAL:

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Contra el presente Acuerdo se podrá interponer, por los interesados, recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Aragón, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio.

Ballobar, 8 de junio de 2020. La Alcaldesa, Esther Saló Urrea