

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

81

TORREJÓN DE VELASCO

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio del Reglamento Municipal Regulador del Arrendamiento de Viviendas Municipales de este municipio, 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.

REGLAMENTO MUNICIPAL REGULADOR DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS MUNICIPALES DE TORREJÓN DE VELASCO (MADRID)

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La falta de vivienda en el municipio que permita su acceso a los jóvenes y otros vecinos de los colectivos más desfavorecidos, así como la necesidad de adoptar medidas de apoyo a las familias para propiciar su arraigo en el municipio han llevado al Ayuntamiento a considerar necesaria la puesta en servicio de una bolsa de viviendas municipales para su ocupación en régimen de alquiler. Esta nueva iniciativa municipal exigirá la elaboración y aprobación de un Reglamento que regule el acceso a estas nuevas viviendas así como las condiciones básicas que regirán dichos arrendamientos.

El presente Reglamento, fruto de la potestad reglamentaria y de autoorganización reconocida a las Entidades Locales en el artículo 4.º de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, pretende fijar los objetivos a conseguir con la puesta en mercado de alquiler de las nuevas viviendas, establecer los procedimientos para su acceso y utilización, las condiciones de los arrendamientos, determinar los órganos encargados de proponer las adjudicaciones, etcétera.

La previsión normativa incluida en el artículo 2.º de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, habilita a los municipios para intervenir en cuantos asuntos afecten directamente al círculo de sus intereses, atribuyéndoles competencias suficientes para poder establecer y regular estas actividades de conformidad con los principios de descentralización y de máxima proximidad a los ciudadanos.

El artículo 28 de la Ley 7/1985, permite establecer a los municipios medidas complementarias en materia de vivienda de acuerdo con lo regulado en la legislación sectorial.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Definición de la actuación y dotaciones.*—Con esta medida se pretende poner en el mercado aquellas viviendas municipales disponibles que permitan ampliar la actual oferta.

El régimen de disposición será mediante contrato de alquiler e irán dirigidas, principalmente, a facilitar una vivienda a las familias, sin perjuicio de las reservas que se contemplan en este reglamento.

Las dotaciones, o bolsa de viviendas que el Ayuntamiento pondrá en el mercado, dependerán tanto de la demanda existente como de las disponibilidades municipales.

Art. 2. *Objetivos.*—Este proyecto se conceptúa como un nuevo servicio público municipal cuyos principales objetivos son:

2.1. Contribuir a minimizar las carencias existentes en el mercado de la vivienda de alquiler en el municipio.

2.2. Facilitar una bolsa de viviendas que posibilite su acceso a las nuevas familias, bien de nueva creación o familias que se instalan por primera vez en el municipio.

2.3. Facilitar una reserva de viviendas para actuaciones puntuales que exijan una intervención municipal con el fin de paliar las situaciones de necesidad inmediata.

Art. 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 Torrejón de Velasco, tanto la persona solicitante como el resto de la unidad familiar. Se entiende por unidad familiar la constituida por un matrimonio, u otro vínculo convivencial debidamente registrado (parejas de hecho), y los hijos en su caso. También tendrán dicha consideración las familias monoparentales.
- b) Justificar que la vivienda será para uso habitual, dado que la residencia en el municipio debe ser efectiva. Este extremo, además de acreditarse por los servicios municipales, será verificado periódicamente.
- c) No disponer de vivienda en propiedad o justificar que esta no se encuentra en condiciones de habitabilidad. El segundo de los casos se acreditará con un informe de los servicios técnicos municipales.
- d) Trabajar en el municipio de Torrejón de Velasco o en un radio que posibilite la efectividad de la residencia en la vivienda que se alquila.
- e) No tener, la unidad familiar, unos ingresos superiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Art. 4. *Plazo.*—El plazo de los contratos de arrendamientos se ajustará a lo establecido en 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 período inicial.
- Para contratos derivados de la utilización de las viviendas por situaciones puntuales de reconocida necesidad, emergencias, rupturas familiares, etcétera, 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

Art. 5. *Órganos de control.*—Sin perjuicio de las competencias reguladas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 1986, se nombrará una Comisión de Valoración para el seguimiento del servicio y valoración de las solicitudes.

Dicha Comisión Mixta de Valoración estará conformada por los siguientes miembros:

- El alcalde-presidente del Ayuntamiento, que actuará de presidente, o concejal en quien delegue.
- El concejal de Servicios Sociales del Ayuntamiento.
- El concejal de Patrimonio del Ayuntamiento.
- Un técnico de los Servicios Sociales de la Mancomunidad, eventualmente.

Actuará como secretario el de la Entidad o un funcionario en quien delegue, que asistirá con voz, pero sin voto.

Art. 6. *Funciones de la Comisión.*—6.1. Garantizar el buen funcionamiento del proceso de adjudicación de las viviendas según lo establecido en este Reglamento.

6.2. Valorar las solicitudes y elaborar la lista de admitidos y, en su caso, las listas de espera.

6.3. Informar sobre las reclamaciones que puedan presentarse.

6.4. Proponer al Ayuntamiento las resoluciones que procedan en aplicación del Reglamento, así como sobre posibles modificaciones del propio texto.

6.5. Elevar propuesta al Ayuntamiento para la convocatoria de nuevos procesos de selección para la adjudicación de viviendas cuando alguna/s se quede/n vacía/s y existan nuevas demandas del servicio.

TÍTULO III

Gestión y tramitación

Art. 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. Para ello se posibilitará un modelo normalizado.

Art. 8. *Documentación*.—La solicitud deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- 8.1. Fotocopia del DNI de todos los componentes de la familia o unidad convivencial.
- 8.2. Fotocopia del libro de familia. En el caso de parejas de hecho, además, certificado de su inscripción en el correspondiente Registro.
- 8.3. En el caso de extranjeros documento que acredite su residencia legal en territorio español.
- 8.4. 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.
- 8.5. Fotocopia de las declaraciones de la renta y del patrimonio del año anterior o, en su caso, certificación negativa de Hacienda, respecto a los miembros de la unidad familiar.
- 8.6. Certificación catastral, en su caso, de los bienes cuya titularidad recaiga en cualquiera de los miembros de la unidad familiar.
- 8.7. 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, etcétera).
- 8.8. Documentos que acrediten, en su caso, la escolaridad de los niños en el colegio público.

Art. 9. *Bolsa de viviendas, reserva y convocatoria del concurso*.—9.1. 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, etcétera.

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 del Pleno previo informe de la Comisión creada en el presente Reglamento.

Se intentará contar con viviendas de reserva para casos puntuales.

9.2. El Ayuntamiento, conocida la existencia de demanda, podrá convocar, mediante acuerdo plenario u órgano delegado, 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.

De la convocatoria se efectuará la adecuada publicidad mediante edictos en el tablón de anuncios y BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. El plazo de presentación de solicitudes será de veinte días desde la publicación del concurso en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Se exceptúa de la convocatoria del concurso los casos de demanda de viviendas derivados de situaciones de emergencia u otros supuestos que puedan ser considerados de interés municipal. En estos casos, con carácter general, la adjudicación se efectuará por la Junta de Gobierno Local 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.

Art. 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 a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento para que este, en su caso, efectúe la adjudicación definitiva. La Junta de Gobierno Local 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.

El acuerdo de la Junta de Gobierno Local, por que se resuelva el expediente poniendo fin al procedimiento, se notificará a todos los interesados según lo establecido en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 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 3 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 sociolaboral de la familia o unidad convivencial.

Cuarto: situación económica.

Art. 12. *Propuesta.*—La propuesta de adjudicación de las viviendas que se redacte por la Comisión deberá 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.

Art. 13. *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.

Art. 14. *Seguro de responsabilidad civil.*—El Ayuntamiento concertará 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 FINALES

Primera.—En el caso de dudas que puedan surgir en la aplicación del Reglamento o sobre aspectos puntuales no regulados en este, 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 BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, una vez finalizado el plazo de treinta días señalado en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

ANEXO 1

BOLSA DE VIVIENDAS

1. Viviendas.
 - 1.1. Casa unifamiliar en la calle San Nicasio, número 1.
Tres habitaciones, cocina, servicio, salón y patio.
Superficie: ...
Estado: ...
Otras circunstancias: cocina montada.
 - 1.2. Casa unifamiliar en la calle San Nicasio, número 3.
Tres habitaciones, cocina, servicio, salón y patio.
Superficie: ...
Estado: ...
Otras circunstancias: cocina montada.
 - 1.3. Casa unifamiliar situada en la calle San Nicasio, número 5.
Tres habitaciones, cocina, servicio, salón y patio.
Superficie: ...
Estado: ...
Otras circunstancias: cocina montada. Resto sin amueblar.
 - 1.4. Casa unifamiliar en la calle San Nicasio, número 7.
Tres habitaciones, cocina, servicio salón y patio.
Superficie: ...
Estado: ...
Otras circunstancias: cocina montada.
 - 1.5. Piso en la calle Juan Sánchez, número 2, primero A.
(Ver descripción catastral).

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Torrejón de Velasco, a 9 de enero de 2012.—El alcalde-presidente, Gonzalo Cubas Navarro.

(03/2.057/12)