



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BURGOS

GERENCIA MUNICIPAL DE SERVICIOS SOCIALES, JUVENTUD E IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

El Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Servicios Sociales, Juventud e Igualdad de Oportunidades, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de mayo de 2018, ha acordado modificar las Bases que rigen el acceso y condiciones de uso del parque municipal de viviendas de alquiler social.

En Burgos, a 26 de junio de 2018.

La Presidenta del Consejo de Administración de la Gerencia
Municipal de Servicios Sociales,
Gema Conde Martínez

* * *

BASES PARA REGULAR EL ACCESO Y CONDICIONES DE USO DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL

AÑO 2018

Apartado 1. – Motivación.

El Pleno del Ayuntamiento de Burgos en sesión celebrada el 24 de julio de 2015 aprobó una proposición conjunta de todos los grupos políticos, por la que se acuerda la creación de un parque municipal de viviendas de alquiler, con el objetivo de proporcionar soluciones habitacionales para las familias con emergencia habitacional, que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social por pérdida de su vivienda habitual.

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 9 de octubre de 2015 aprobó inicialmente el Reglamento del Parque Municipal de Viviendas de Alquiler Social, que tiene como objetivo atender a las personas y familias que se encuentren en una situación de riesgo de exclusión social por pérdida de su vivienda habitual y precisen de intervención pública inmediata, proporcionándoles un alojamiento temporal a través de una vivienda con un alquiler social.

La aprobación definitiva del Reglamento del Parque Municipal de Viviendas de Alquiler Social tuvo lugar en el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de enero de 2016.

Apartado 2. – Finalidad y objeto.

Las presentes bases tienen por finalidad facilitar el acceso a un alojamiento temporal en una vivienda de alquiler social a los ciudadanos de Burgos en situación de emergencia social o riesgo de exclusión social por pérdida de su vivienda habitual, ya sea en propiedad o en alquiler y necesiten intervención municipal.



Las bases tienen por objeto regular el procedimiento de acceso, el establecimiento de los criterios de prioridad, la regulación de las cuantías a abonar por cada unidad familiar y las condiciones de uso de las viviendas.

Apartado 3. – Personas destinatarias.

Teniendo en cuenta la recomendación del Procurador de Común de Castilla y León en cuanto a la aplicación de medidas para proteger eficazmente el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, serán destinatarios preferentes para la adjudicación de viviendas del parque municipal de viviendas de alquiler social, el colectivo de personas y familias que hayan perdido o se encuentren en peligro de perder su vivienda habitual como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago de la renta del alquiler, en ambos casos debido a la pérdida de capacidad económica de las personas afectadas.

Apartado 4. – Requisitos de acceso.

1. Estar empadronados en el municipio de Burgos con una antigüedad mínima de un año.

2. Encontrarse inscritos en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de Castilla y León y en el caso de desahucio hipotecario, haber solicitado su inscripción.

3. Que el conjunto de los ingresos brutos de los miembros de su unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples vigente en cada anualidad, siendo para 2018 de 22.558,77 euros, ponderado según tamaño familiar, de acuerdo a los siguientes límites:

- Unidad familiar de una persona (2 veces el IPREM): 14.910,28 €/año.
- Unidad familiar de dos personas (2,5 veces el IPREM): 18.637,85 euros/año.
- Unidad familiar de tres personas (2,80 veces el IPREM): 20.874,39 euros/año.
- Unidad familiar de cuatro o más personas (3 veces el IPREM): 22.365,42 euros/año.

A estos efectos se entenderá como Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) vigente en cada anualidad, siendo para 2018 de 7.519,59 euros/año.

4. Que ninguno de los miembros de la unidad familiar disponga de vivienda en propiedad o de un derecho de usufructo sobre una vivienda. Se exceptuará de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten fehacientemente la no disponibilidad de la misma por causa de separación y divorcio, o no puedan habitar la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

5. Que no hayan sido adjudicatarios con anterioridad de vivienda de protección oficial de promoción pública, a excepción de aquellos que la hayan perdido por impago sobrevenido.

6. Que no sean beneficiarios de concesión de alquiler social del Fondo Social de Viviendas para afectados por desahucio.



7. No haber renunciado, o haber perdido, de manera injustificada una vivienda de protección oficial u otros recursos en materia de vivienda, de las que hayan sido adjudicatarios.

8. Que se acredite necesidad de vivienda:

– Que el desalojo se haya producido como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria en los tres años anteriores al momento de la solicitud.

– Que el desalojo se haya producido como consecuencia de una demanda por impago de alquiler con una antelación máxima de tres años.

– Que se encuentre en riesgo inminente de pérdida de vivienda, por imposibilidad de hacer frente a la hipoteca, y se hayan agotado infructuosamente los procedimientos habituales de negociación de la deuda contraída. Quienes estén incurso en un procedimiento judicial de resolución de contrato de arrendamiento por impago de rentas, acreditándose tal circunstancia mediante el certificado expedido por el secretario del juzgado en el que se tramite el procedimiento judicial.

Apartado 5. – Procedimiento de acceso.

1. Cuando existan viviendas disponibles se procederá a la apertura de la convocatoria, indicando el periodo de presentación de solicitudes a través del Registro general del Ayuntamiento de Burgos, todo sin perjuicio de la presentación por otros medios según lo establecido en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, mediante instancia dirigida al Excmo. Sr. Alcalde adjuntando toda la documentación indicada.

2. La solicitud, según modelo del Anexo I, debe ir acompañada, además de la siguiente documentación complementaria respecto a todas las personas que componen la unidad familiar:

a) Documentos acreditativos de los ingresos económicos mensuales que por cualquier concepto perciba la unidad familiar (nóminas...),

b) Documento acreditativo de estar inscrito en el Registro público de demandantes de viviendas protegidas de Castilla y León y en el caso de desahucio hipotecario, haber solicitado su inscripción

c) Documento acreditativo de haber solicitado vivienda de alquiler social por actuación singular de la Junta de Castilla y León

d) Certificado del Servicio Público de Empleo de periodos de inscripción de quienes estén en edad legal de trabajar y se encuentren en desempleo.

e) En el caso de personas con discapacidad, fotocopia compulsada del certificado de discapacidad.

f) En el caso de personas separadas o divorciadas, fotocopia compulsada de la sentencia de separación o divorcio, del convenio regulador y, si tiene fijada pensión compensatoria o de alimentos, recibo de la misma o, en su defecto, fotocopia de la denuncia de impago o justificante de haber iniciado los trámites para su reclamación.



g) En el caso de las mujeres víctimas de violencia de género o de violencia doméstica, acreditar tal condición mediante certificación de los Servicios Sociales de la Administración competente o del centro de acogida, por resolución judicial, orden de protección, o informe del Ministerio Fiscal (RAI).

h) En el caso de estar pagando alquiler por la vivienda habitual, fotocopia compulsada del contrato de alquiler y del último recibo pagado, o del justificante bancario de préstamo hipotecario.

i) Otra documentación que se considere necesaria para valorar la concesión o denegación del servicio.

j) En el caso de riesgo de desahucio por impago de renta, certificado expedido por el secretario del juzgado en el que se tramite el procedimiento judicial.

k) Informe, en su caso, acreditativo de la participación de la unidad familiar en programas de prevención y promoción social, siguiendo las orientaciones de forma positiva (programa de educación familiar, programas de inserción social y laboral, programas de apoyo a menores en riesgo...).

3. Una vez valoradas las solicitudes se propondrá un adjudicatario para cada una de las viviendas, teniendo en cuenta el tamaño de las mismas y atendiendo al colectivo de solicitantes especificados en el apartado 3.

4. Concedido el acceso a la vivienda concreta, se establecerá la cuantía del alquiler a pagar por el solicitante y la que en su caso aportaría el Ayuntamiento de Burgos, en el caso de no ostentar la titularidad, siendo revisables dichas cuantías anualmente. Asimismo, en los casos que se considere necesario, se firmará con la persona solicitante, el proyecto de acompañamiento familiar, para favorecer su integración en el entorno, que se desarrollará durante el periodo del uso de la vivienda. Dicho proyecto podrá ser modificado a lo largo de la permanencia de la familia en la vivienda.

5. El Ayuntamiento de Burgos o las entidades que forman parte del parque municipal de viviendas alquilarán mediante un contrato de arrendamiento, durante un plazo máximo de un año. Dicho periodo podrá prorrogarse expresamente por periodos anuales, hasta un máximo total, incluida la concesión de alojamiento y las prórrogas, de cuatro años, previo informe técnico motivado emitido por la Gerencia Municipal de Servicios Sociales, Juventud e Igualdad de Oportunidades, sobre la oportunidad social de dicha medida en cada ampliación del plazo.

6. Excepcionalmente, podrá ampliarse dicho plazo máximo de uso y disfrute de la vivienda ocupada, previo informe favorable del técnico municipal responsable.

Apartado 6. – Ingresos de la unidad familiar.

1. Se entenderá por ingresos de la unidad familiar, la totalidad de los ingresos, cualquiera que sea la fuente de procedencia, derivados directa o indirectamente del trabajo personal, de elementos patrimoniales, de bienes o derechos, del ejercicio de actividades económicas, así como los que se obtengan como consecuencia de una alteración en la



composición del patrimonio de la persona interesada. Los ingresos que se computarán serán los que se perciban en el momento de realizar la solicitud de vivienda.

Se considerarán unidades familiares a los efectos de esta prestación las constituidas por dos o más personas que convivan en el mismo hogar, unidas por matrimonio u otra relación estable y acreditada análoga a la conyugal, o por adopción, tutela y acogimiento legal o parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

También podrán considerarse unidades familiares independientes:

a) Aquellas que aun conviviendo en el mismo hogar y estando vinculadas por el grado de parentesco o adopción señalado en el apartado anterior, reúnan por separado los requisitos exigidos e incluyan menores o personas con discapacidad.

b) Las constituidas por una persona, con o sin hijos, que se encuentre en proceso o situación de nulidad, divorcio o separación legal o cuyo vínculo matrimonial se haya extinguido por fallecimiento.

c) Las familias monoparentales que, reuniendo los requisitos exigidos, convivan en el hogar con otra unidad familiar.

d) Mujeres víctimas de violencia de género.

e) Personas solas que viven de manera autónoma.

2. Se computarán los ingresos de la persona interesada y de todos los miembros de su unidad familiar, de acuerdo con el concepto de unidad familiar establecido para las prestaciones de servicios sociales del Ayuntamiento de Burgos.

3. Para poder tener acceso a las viviendas del PMV, los ingresos de la unidad familiar serán como máximo, 3 veces el IPREM, para solicitantes por el apartado 3.

Apartado 7. – Cuantía del alquiler.

La cuantía del alquiler a asumir por la persona o familia, será la que se obtenga de los siguientes cálculos:

a) Por unidad familiar se descontarán del total de los ingresos familiares brutos:

– 100 euros euros/mes en concepto de suministros, gas, electricidad y agua.

– 100 euros/mes por miembro de la unidad familiar en concepto de alimentos.

– 100 euros/mes por cada persona con un grado de discapacidad superior al 50%

– 100 euros/mes si se trata de familia monoparental.

– Gastos justificables como embargos, cuotas fijas de gastos sanitarios o residuales bancarias o pensiones de manutención fijas.

b) Las cantidades anteriores se deducirán del total de ingresos brutos y el resultado será el neto de la unidad familiar.

c) Según los tramos en los que se encuentre el neto anterior el adjudicatario pagará los siguientes porcentajes sobre la renta de la vivienda:



RENTA MENSUAL DISPONIBLE	NÚMERO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR						
	1	2	3	4	5	6	Más de 6
Hasta 250	30%	25%	20%	15%	10%	5%	5%
251-500	35%	30%	25%	20%	15%	10%	5%
501-750	40%	35%	30%	25%	20%	15%	10%
751-1000	45%	40%	35%	30%	25%	20%	15%
Desde 1001	50%	45%	40%	35%	30%	25%	20%

d) Nunca se pagará menos de un 5% de los ingresos netos totales de la unidad familiar.

e) En ningún caso el valor de este alquiler podrá superar la cuantía comprometida con el propietario del inmueble.

Apartado 8. – Orden de acceso.

La comisión técnica aplicará el siguiente baremo para establecer la prioridad en el acceso a las viviendas del PMV, siendo la puntuación mínima que debe obtenerse de 10 puntos en atención a los siguientes aspectos:

8.1. Vivienda, máximo 30 puntos:

– Personas o familias que hayan sido desalojadas de su vivienda, en los tres últimos años desde la fecha de la solicitud como consecuencia de una demanda de ejecución hipotecaria, o como consecuencia de una demanda por impago de alquiler cuando se haya producido con una antelación máxima de tres años: 30 puntos.

– Personas o familias que se encuentren en riesgo inminente de pérdida de vivienda, por imposibilidad de hacer frente a las mensualidades del alquiler o hipoteca, y se hayan agotado infructuosamente los procedimientos habituales de negociación de la deuda contraída: 30 puntos.

– Alojamiento en hábitats no considerados como vivienda (lona o tienda de campaña, chabola o casa en ruinas, roulotte, coche o furgoneta, local, nave o similar): 15 puntos.

– Personas o familias que se encuentren en situación de hacinamiento: 10 puntos.

– Personas o familias que ocupen viviendas con deficientes condiciones de habitabilidad: 10 puntos.

– Personas o familias que ocupen viviendas con barreras arquitectónicas: 10 puntos.

– Renta elevada. Situación de arrendamiento con dificultades hacer frente al gasto del alquiler con los ingresos de la unidad familiar, por ser ésta superior al 30% de la renta disponible: 5 puntos.



8.2. Composición de la unidad familiar, máximo 25 puntos:

- a) Por cada hijo menor: 2 puntos.
- b) Por cada persona con valoración de discapacidad: 5 puntos.
- c) Por cada persona valorada como dependiente: 5 puntos.
- d) Por cada persona mayor de 65 años: 5 puntos.
- e) Por monoparentalidad: 5 puntos.
- f) Por familia numerosa: 5 puntos.

8.3. Situación laboral: 10 puntos.

Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo, o afectados por expedientes de regulación de empleo: 10 puntos.

8.4. Situación social: Máximo 20 puntos.

- a) Situación de víctima de violencia de género: 10 puntos.
- b) Participación de la unidad familiar en programas de promoción social siguiendo las orientaciones de forma positiva (programa de educación familiar, programas de inserción social y laboral, programas de apoyo a menores en riesgo...): 10 puntos.
- c) Que como consecuencia de un procedimiento de separación, divorcio o de guarda y custodia o prestación de alimentos a menores, deban abandonar la vivienda: 10 puntos.

8.5. Capacidad económica: Máximo 15 puntos.

R	puntos
Hasta 250	15
251-500	12
501- 750	9
751 -1000	6
Desde 1001	3

Apartado 9. – Seguimiento de las adjudicaciones.

El seguimiento de las adjudicaciones se realizará por la Comisión Técnica. En los casos en los que se esté interviniendo o se proponga intervenir con las familias a través de un programa individualizado de inserción, la Comisión Técnica podrá contar con la colaboración de los profesionales de los SS.BB. de referencia.



Apartado 10. – Resolución de empates.

En caso de empate en la puntuación, se dará prioridad a quien tenga, en primer lugar, menor cuantía de «ingresos de la unidad familiar» y en segundo lugar menores a su cargo.

Apartado 11. – Régimen de incompatibilidad.

El acceso a las viviendas del PMV será incompatible con cualquier otra ayuda de otras Entidades Públicas o Privadas que reciba la unidad familiar beneficiaria para el mismo concepto.

Apartado 12. – Extinción del contrato.

La extinción del contrato de arrendamiento, se producirá además de por las causas siguientes:

- a) Uso no adecuado de la vivienda.
- b) Incumplimiento de los compromisos adquiridos.
- c) No ocupación efectiva de la vivienda en el plazo de un mes desde la entrega de llaves.
- d) No residir en la vivienda durante más de un mes sin causa justificada.
- e) En el caso de mujeres víctimas de violencia de género, convivir con su agresor.

Apartado 13. – Obligaciones de los adjudicatarios y procedimiento sancionador.

Se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Parque Municipal de Viviendas.

Apartado 14. – Normativa aplicable.

En todo lo no dispuesto en las presentes bases se estará a lo dispuesto en el Reglamento del Parque Municipal de Viviendas, la legislación vigente en materia de Régimen Local y de Procedimiento Administrativo Común, así como a la normativa sectorial, autonómica y estatal, que resulte de aplicación.

* * *



ANEXO I

SOLICITUD DE ACCESO A LAS VIVIENDAS ADSCRITAS AL PARQUE MUNICIPAL
DE VIVIENDAS DEL AYUNTAMIENTO DE BURGOS

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE					
Nombre y apellidos:					
Domicilio:					
DNI:			Teléfono:		
DATOS DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA					
Nombre	Apellidos	D.N.I.	Parentesco	Fecha nacimiento	Situación laboral
Motivo de la solicitud			<input type="checkbox"/> Desahucio <input type="checkbox"/> Riesgo de desahucio		
DECLARACIONES JURADAS					
D/D. ^a declaro bajo juramento: 1.º – Que tanto yo, como los miembros de mi unidad familiar, carecemos de bienes económicos suficientes para procurarnos un alojamiento. 2.º – Que son ciertos todos los datos consignados en esta solicitud y en sus documentos anexos.					
Firma:					
AUTORIZACION EXPRESA PARA LA SOLICITUD DE DOCUMENTOS					
D/D. ^a _____					
D/D. ^a _____					
D/D. ^a _____					
Autorizo/mos expresamente al Ayuntamiento de Burgos a solicitar en mi/nuestro nombre: certificación acreditativa de estar al corriente de pagos en la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o en su caso, certificación expedida por la misma, certificación acreditativa de estar al corriente de pagos en el Instituto Nacional de la Seguridad Social; certificación catastral de bienes rústicos y urbanos; informe de la sección de atención al contribuyente (CIRA).					
La autorización concedida por el/los firmante/s puede ser revocada en cualquier momento mediante escrito dirigido al Ayuntamiento de Burgos.					



Declaro bajo mi responsabilidad que son ciertos los datos consignados en la presente solicitud y quedo enterado/a de la obligación de comunicar a la Oficina Municipal de Vivienda cualquier variación que pudiera producirse en mis circunstancias personales: domicilio, nivel de ingresos, etc., teniendo conocimiento de que la ocultación o falsedad en los datos, así como la falta de comunicación de las variaciones en mi situación pueden ser motivo suficiente para la exclusión de la ayuda.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, los datos de la presente solicitud serán incluidos en un fichero para su tratamiento automatizado, y serán facilitados a las empresas proveedoras del servicio que solicita, que los utilizará exclusivamente para la correcta prestación y gestión del mismo. Le comunicamos que podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, dirigiéndose a la Oficina Municipal de Vivienda del Ayuntamiento de Burgos.

Firma/s:

Burgos, a ____ de _____ de 201__

Fdo.: _____

(Si existe representante sólo deberá firmar aquí dicho representante)