



EL PRESENTE DOCUMENTO TIENE COMO PROPÓSITO ACERCAR A LA CIUDADANÍA LA NUEVA **ORDENANZA REGULADORA DE ALQUILER LIBRE DE VIVIENDAS Y GARAJES MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE HUARTE**, Y DE ESTE MODO PODER RECIBIR TODAS Y CADA UNA DE LAS APORTACIONES QUE DESEES HACERNOS LLEGAR. NO OBSTANTE, LA TOTALIDAD DEL TEXTO QUE INTEGRA LA MENCIONADA ORDENANZA LA PODRÁS ENCONTRAR EN WWW.HUARTE.ES

AGRADECEMOS DE ANTEMANO TU INTERÉS Y TODO AQUELLO QUE PUEDAS PROPORCIONARNOS CON EL FIN DE MEJORAR LA GESTIÓN DE ESTE NUESTRO MUNICIPIO.



ORDENANZA REGULADORA DE ALQUILER LIBRE DE VIVIENDAS Y GARAJES MUNICIPALES

INDICE

- OBJETIVOS
- DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN
- MODALIDADES DE ACCESO
- PERSONAS BENEFICIARIAS
- PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN
- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y TRAMITACIÓN
- PROPUESTA Y ADJUDICACIÓN
- LISTAS DE ESPERA Y SU GESTIÓN
- DURACIÓN DEL ALQUILER Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES



OBJETIVOS



ESTA ORDENANZA SE CONCEPTÚA COMO UN NUEVO SERVICIO PÚBLICO MUNICIPAL, CON EL QUE SE PRETENDE:

- **CUBRIR PARTE DE LA DEMANDA DE VIVIENDA HABITUAL** DETECTADA POR ESTE AYUNTAMIENTO, MEDIANTE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DE PISOS EN RÉGIMEN DE ALQUILER LIBRE.
- **REGULAR EL ACCESO** A DICHAS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER LIBRE PERO CON UNOS **PRECIOS MÁS ACCESIBLES** Y AJUSTADOS RESPECTO AL MERCADO INMOBILIARIO.
- **ESTABLECER LOS PROCEDIMIENTOS PARA SU ACCESO Y UTILIZACIÓN**, LAS CONDICIONES DE LOS ARRENDAMIENTOS, DETERMINAR LOS ÓRGANOS ENCARGADOS DE PROPONER LAS ADJUDICACIONES Y LOS CASOS DE RESCISIÓN.

DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN



- **CREACIÓN** POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DE HUARTE **DE UNA BOLSA DE VIVIENDAS** DESTINADAS A ESTE FIN QUE DEPENDERÁ DEL NIVEL DE DISPONIBILIDAD MUNICIPAL.
- LA RELACIÓN DE VIVIENDAS INCLUIDAS EN ESTA BOLSA, SE MATERIALIZARÁ EN **UN REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE ALQUILER LIBRE.**

MODALIDADES DE ACCESO



➡ **JÓVENES MENORES DE 30 AÑOS.**

➡ **FAMILIAS DE 1 O MÁS MIEMBROS.**


AMBAS MODALIDADES **NO SERÁN** EXCLUYENTES ENTRE SI.

- EL REPARTO DE LAS VIVIENDAS DISPONIBLES ENTRE LAS DOS MODALIDADES, SERÁ EN PROPORCIÓN AL 30% Y EL 50% PARA LA PRIMERA MODALIDAD, Y 50% Y EL 70% DE LA BOLSA PARA LA SEGUNDA MODALIDAD.
- ESTA PROPORCION SE DEBERÁ CUMPLIR EN PERIODOS TRIENALES

PERSONAS BENEFICIARIAS



- **REQUISITOS DE ACCESO COMUNES A AMBAS MODALIDADES:**

- ESTAR **EMPADRONADO EN HUARTE CON UNA ANTIGÜEDAD MÍNIMA DE DOS AÑOS.**
- **NO DISPONER DE VIVIENDA EN PROPIEDAD.** A ESTO SE APLICARÁN LAS SIGUIENTES **EXCEPCIONES:** 
 - 1) QUE LA VIVIENDA DE LA QUE ES PROPIETARIO HAYA SIDO OBJETO DE UN PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA
 - 2) QUE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD, NO TUVIERA LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD EXIGIDAS. EN TAL CASO, ELLO SE ACREDITARÁ CON UN INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.
 - 3) QUE LA VIVIENDA HAYA SIDO ADJUDICADA AL OTRO CÓNYUGE EN CASOS DE SEPARACIÓN O DIVORCIO.
 - 4) QUE SE DISPONGA DE UNA VIVIENDA EN UN RADIO SUPERIOR A 200 KM DE DISTANCIA, EN CUYO CASO SE ACREDITARÁ QUE EL TRASLADO SUPONE UN DESARRAIGO PARA ESA PERSONA O SU FAMILIA Y ACREDITE EL INTENTO REAL Y SOSTENIDO DE SU ENAJENACIÓN A PRECIOS NO SUPERIOR A SU VALORACIÓN CATASTRAL.
- **DECLARAR** RESPONSABLEMENTE 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.
- **TRABAJAR EN** EL MUNICIPIO DE **HUARTE O EN UN RADIO 130KM O UNA HORA Y MEDIA** QUE POSIBILITE LA EFECTIVIDAD DE LA RESIDENCIA EN LA VIVIENDA QUE SE ALQUILA.
- **NO DISPONER DE PATRIMONIO MOBILIARIO** CUYO VALOR SEA **SUPERIOR A** LA CUANTÍA ANUAL DEL **SMI** (SE TENDRÁ EN CUENTA DEPÓSITO EN CUENTAS BANCARIAS, COMPUTÁNDOSE EL SALDO MEDIO QUE REFLEJA EN EL TRIMESTRE ANTERIOR A LA FECHA DE LA SOLICITUD).
- **NO** ESTAR ACUSADO O PROCESADO NI HABER SIDO CONDENADO EN PROCESOS DE VIOLENCIA DE GÉNERO.
- **ESTAR AL CORRIENTE DE PAGO** DE LOS TRIBUTOS MUNICIPALES Y NO TENER NINGUNA DEUDA IMPAGADA POR NINGÚN CONCEPTO CON EL AYUNTAMIENTO DE HUARTE, SALVO QUE SE TRATE DE DEUDAS O SANCIONES TRIBUTARIAS QUE SE ENCUENTREN APLAZADAS, FRACCIONADAS O CUYA EJECUCIÓN ESTUVIESE SUSPENDIDA O AUTORIZADA POR EL AYUNTAMIENTO EN VISTA DE LAS CIRCUNSTANCIAS EXCEPCIONALES DE LA UNIDAD FAMILIAR.



PERSONAS BENEFICIARIAS

- **REQUISITOS DE ACCESO DE CARÁCTER ECONÓMICO PARA AMBAS MODALIDADES:**
 - **INGRESOS MÁXIMOS.**
 - **NO TENER, LA UNIDAD FAMILIAR, UNOS INGRESOS SUPERIORES AL 3,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL** PONDERADO POR UNIDAD FAMILIAR O CONVIVENCIAL O INDICADOR QUE LO SUSTITUYA.
 - **NO SUPERAR EL TOPE DE INGRESOS FAMILIARES SEGÚN LO SIGUIENTE:**
 - SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL: SE CALCULARÁ EN BASE A 12 PAGAS.
 - UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA. INGRESOS MEDIOS MENSUALES MÁXIMOS ÚLTIMOS 6 MESES.
 - DE **1 MIEMBRO:** HASTA 1,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL.
 - DE **2 MIEMBROS:** HASTA 2,25 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL.
 - DE **3 MIEMBROS:** HASTA 2,5 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL.
 - DE **4 MIEMBROS:** HASTA 2,75 VECES EL SALARIO MÍNIMO PROFESIONAL.
 - DE **5 O MÁS MIEMBROS:** HASTA 3 VECES EL SALARIO MÍNIMO INTERPROFESIONAL.

REFERENCIA	SMI 12 pagas
Cuantía Mensual / 2020	950,00 €
1 miembro	1.425,00 €
2 miembros	2.137,50 €
3 miembros	2.375,00 €
4 miembros	2.612,50 €
5 miembros	2.850,00 €



- **REQUISITOS DE ACCESO DE CARÁCTER ECONÓMICO PARA AMBAS MODALIDADES:**

INGRESOS MÍNIMOS:

TENER EN LA UNIDAD FAMILIAR UNOS INGRESOS SUPERIORES AL 70% DEL SMI.

- **SE CONSIDERARÁN RECURSOS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD FAMILIAR LA SUMA DEL TOTAL DE INGRESOS MENSUALES DE TODOS SUS MIEMBROS Y EL PATRIMONIO DE LA MISMA, INCLUYENDO:**

- LOS INGRESOS NETOS POR RENDIMIENTOS DE TRABAJO. LOS RENDIMIENTOS DE TRABAJO POR CUENTA PROPIA SERÁN LOS CORRESPONDIENTES AL ÚLTIMO PERÍODO TRIMESTRAL DE DECLARACIÓN FISCAL POR EL IVA, DIVIDIDO POR EL NÚMERO DE MESES A QUE SE REFIERE LA DECLARACIÓN.
- LAS PRESTACIONES Y PENSIONES RECONOCIDAS, ENCUADRADAS EN LOS REGÍMENES DE PREVISIÓN SOCIAL FINANCIADOS CON CARGO A FONDOS PÚBLICOS O PRIVADOS.
- INGRESOS PROVENIENTES DE LA EXPLOTACIÓN DE ELEMENTOS PATRIMONIALES.
- PARA CALCULAR LOS INGRESOS MENSUALES, SE DIVIDIRÁ ENTRE SEIS LA SUMA DE LOS INGRESOS POR RENDIMIENTO DE TRABAJO Y POR RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO DEL ÚLTIMO SEMESTRE. A ESTOS EFECTOS, SE VALORARÁ EL PATRIMONIO REAL Y DISPONIBLE POR EL DEMANDANTE DE VIVIENDA EN EL MOMENTO DE HACER LA SOLICITUD.



SE EXCEPTUARÁN EN EL CÁLCULO DE LOS RECURSOS ECONÓMICOS DE LA UNIDAD FAMILIAR:

- LAS AYUDAS ECONÓMICAS DE CARÁCTER FINALISTA, ENTENDIÉNDOSE POR TALES LAS AYUDAS DE EMERGENCIA, BECAS, PRESTACIONES ECONÓMICAS PARA COMEDORES ESCOLARES, PRESTACIONES ECONÓMICAS MUNICIPALES POR CONCILIACIÓN, INCENTIVOS ECONÓMICOS DE LOS PROYECTOS DE INCORPORACIÓN SOCIO-LABORAL Y CUALESQUIERA OTRAS QUE HAYAN SIDO CONCEDIDAS PARA CUBRIR UNA NECESIDAD ESPECÍFICA DE LA UNIDAD FAMILIAR.
- LAS PRESTACIONES ECONÓMICAS CONCEDIDAS POR EL GOBIERNO DE NAVARRA PARA COMPENSAR LOS GASTOS DERIVADOS DEL ACOGIMIENTO FAMILIAR DE MENORES, UNO O MÁS MENORES DE EDAD.



- **REQUISITOS DE ACCESO PARA UNIDADES FAMILIARES:**

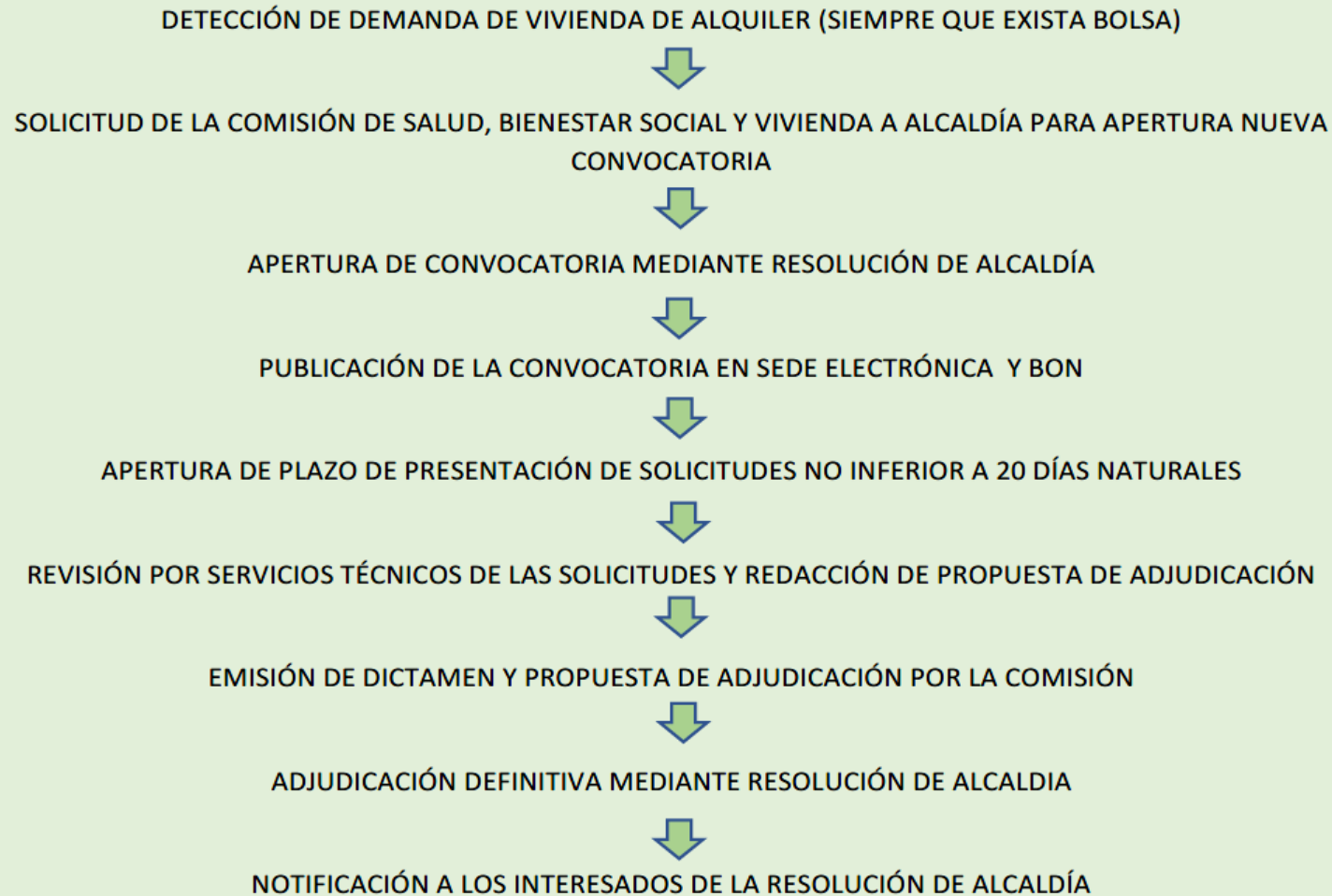
- QUE LA **UNIDAD FAMILIAR** ESTÉ COMPUESTA POR **AL MENOS UNA PERSONA**. LA RELACIÓN DEL RESTO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR DEBERÁ DE SER DE MATRIMONIO, U OTRO **VÍNCULO CONVIVENCIAL** DEBIDAMENTE **REGISTRADO Y/O** DE **PARENTESCO HASTA SEGUNDO GRADO** DE CONSANGUINIDAD O AFINIDAD.
- QUE TODOS **LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR CAREZCAN DE VIVIENDAS EN PROPIEDAD**, O CUMPLAN ALGUNA DE LAS EXCEPCIONES ENUMERADAS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE A TAL CONCEPTO.
- ESTAR **EMPADRONADAS EN HUARTE**, TANTO LA PERSONA SOLICITANTE COMO EL RESTO DE LA UNIDAD FAMILIAR **CON UNA ANTIGÜEDAD MÍNIMA DE DOS AÑOS**.
- QUE **LAS PERSONAS MENORES** MIEMBROS DE LA UNIDAD EN EDAD DE ESCOLARIZACIÓN OBLIGATORIA, ESTÉN EFECTIVAMENTE **ESCOLARIZADAS**.

PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN



LA COMISIÓN DE SANIDAD, BIENESTAR SOCIAL Y VIVIENDA SE ENCARGARÁ DEL PROCEDIMIENTO DE CONCESIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE ESTOS ALQUILERES.

PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y TRAMITACIÓN



- Se deberá incoar una nueva convocatoria al menos una vez al año, y siempre que existan al menos 2 viviendas disponibles.
- Durante los periodos en los que no esté abierta esta convocatoria, las personas interesadas en la misma, podrán facilitar sus datos al objeto de que la Comisión competente, pueda valorar la demanda existente en el municipio

PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y TRAMITACIÓN



- VALORACIÓN DE LAS SOLICITUDES

- CRITERIOS:

➡ **COMUNES A AMBAS MODALIDADES:**

- TIEMPO DE RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO ➡ POR CADA AÑO DE RESIDENCIA ➡ **0,5 PUNTOS**
(A PARTIR DEL MÍNIMO EXIGIDO POR ESTA CONVOCATORIA Y VALORANDO DE FORMA PONDERADA TODOS LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR)
- POR CADA MIEMBRO MAYOR EDAD EN SITUACIÓN DE DESEMPLEO ➡ **10 PUNTOS**
- VICTIMA DE VIOLENCIA DE GÉNERO ➡ **20 PUNTOS**

➡ **MODALIDAD DE FAMILIAS:**

- POR CADA MIEMBRO DE LA UNIDAD FAMILIAR ➡ **10 PUNTOS.**
- POR CADA MIEMBRO DE LA UNIDAD FAMILIAR MENOR DE EDAD ➡ **10 PUNTOS.**

PROPUESTA Y ADJUDICACIÓN



- LA PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN CONTENDRÁ:
 - RELACIÓN REFERIDA A MODALIDAD DE JÓVENES HASTA 30 AÑOS
 - RELACIÓN REFERIDA A MODALIDAD FAMILIAS.
- LAS **PERSONAS EVENTUALMENTE BENEFICIARIAS** PODRÁN VISITAR LAS VIVIENDAS DISPONIBLES PARA SU MODALIDAD, Y ESCOGER UNA DE ELLAS.
- LA **PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN**, JUNTO CON LA SELECCIÓN DE LA VIVIENDA CONCRETA REALIZADA POR LAS PERSONAS BENEFICIARIAS, **SE ELEVARÁ A ALCALDÍA PARA SU ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.**
- LA COMISIÓN O PRESIDENCIA, ELABORARÁ UNA **LISTA DE ESPERA** FORMADA POR LAS PERSONAS QUE NO HAYAN OBTENIDO NINGUNA ADJUDICACIÓN EN FUNCIÓN DE LA PUNTUACIÓN APLICADA.
- SE EMITIRÁ UNA **LISTA DE LAS PERSONAS EXCLUIDAS** POR NO CUMPLIR LOS REQUISITOS, ACOMPAÑADA DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE HAYAN MOTIVADO DICHA EXCLUSIÓN.

LISTAS DE ESPERA Y SU GESTIÓN



RESPECTARÁN EL ORDEN DE PUNTUACIÓN OBTENIDO EN LA FASE DE VALORACIÓN.



“NO HE PARTICIPADO EN LA CONVOCATORIA, ¿QUÉ PUEDO HACER?” → PUEDES FACILITAR TUS DATOS, SER VALORADO E INCLUIDO EN LA LISTA EN FUNCIÓN DE LA PUNTUACIÓN OBTENIDA.



CONSTAR EN ESTA RELACIÓN DE PERSONAS INTERESADAS, NO TE DARÁ DERECHOS DE ACCESO PREFERENTE, RESPECTO A CADA UNA DE LAS CONVOCATORIAS



“SE HAN MODIFICADO MIS CIRCUNSTANCIAS PERSONALES” → LO COMUNICAS INMEDIATAMENTE AL AYUNTAMIENTO. SI NO LO COMUNICAS, PUEDE QUE NO SE REVALORICE TU SITUACIÓN Y PASES A NO SER BENEFICIARIO DE UNA ADJUDICACIÓN. EN TAL CASO, SERÁ TU RESPONSABILIDAD



“HAY VIVIENDAS DISPONIBLES” → EL AYUNTAMIENTO LLAMARÁ A LAS PERSONAS INCLUIDAS EN LA LISTA EN RIGUROSO ORDEN DE PUNTUACIÓN Y TÚ DEBERÁS VOLVER A ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS.



“¿CUÁNTO TIEMPO SE MANTIENE MI INCLUSIÓN EN LA LISTA DE ESPERA? → 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

DURACIÓN DEL ALQUILER Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES



- **DURACIÓN DE LOS ARRENDAMIENTOS.**

SE AJUSTARÁ A **LO ESTABLECIDO EN LOS ARTS. 9 Y 10 DE LA LEY 29/1994 DE 24 DE NOVIEMBRE**, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, CON LAS SIGUIENTES **PECULIARIDADES**:

- EL **PLAZO INICIAL DEL CONTRATO DE VIVIENDA** SERÁ DE **2 AÑOS**. EL MISMO **PODRÁ PRORROGARSE**, A INSTANCIAS DEL ARRENDATARIO, **HASTA UN MÁXIMO DE 7 AÑOS INCLUIDO EL PERIODO INICIAL** SIEMPRE QUE SE MANTENGAN LAS CONDICIONES QUE DIERON ORIGEN A LA ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA EN CUESTIÓN.
- SE PODRÁ SOLICITAR LA PRÓRROGA CON UNA **ANTELACIÓN MÍNIMA DE 2 MESES PREVIOS A LA EXPIRACIÓN**.
- EL AYUNTAMIENTO DE HUARTE SERÁ RIGUROSO E INFLEXIBLE CON EL PLAZO FINAL DEL ARRENDAMIENTO Y LA PERSONA ADJUDICATARIA SE COMPROMETERÁ A PONER FIN EL ALQUILER Y DESALOJAR LA VIVIENDA CUANDO VENZAN LOS 7 AÑOS.
- CUANDO UNA PERSONA FINALICE LA RELACIÓN DE ALQUILER CON EL AYUNTAMIENTO DE HUARTE, DEBERÁ PASAR **UN AÑO NATURAL** PARA PODER SOLICITAR OTRA VEZ UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER LIBRE.



• OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS INQUILINAS

SERÁ SU RESPONSABILIDAD:

➡ LA BUENA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA ➡ SE REALIZARÁ INVENTARIO FOTOGRÁFICO DEL DOMICILIO A LA ENTRADA Y SALIDA DE CADA NUEVA PERSONA INQUILINA

SI CONSERVACIÓN 

➡ INMEDIATA SALIDA/EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE LA VIVIENDA

➡ LA PERSONA ARRENDATARIA RESPONDERÁ DE LOS DAÑOS

➡ EL ABONO DE LA CUOTA MENSUAL ASÍ COMO DE SUS CONSUMOS POR SUMINISTROS Y GASTOS DE COMUNIDAD

➡ MANTENER SU INSCRIPCIÓN EN EL PADRÓN

➡ PONER UNA FIANZA EQUIVALENTE A UNA MENSUALIDAD QUE SE DEVOLVERÁ AL FINALIZAR EL USO.

➡ PASADAS LAS DOS PRIMERAS ANUALIDADES, ACREDITAR ANUALMENTE EL MANTENIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE ACCESO ESTABLECIDOS.



• OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO

SERÁ SU RESPONSABILIDAD:

➡ EL MANTENIMIENTO Y LAS REVISIONES DE LAS INSTALACIONES GENERALES

➡ EL SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL