



ORDENANZA REGULADORA DEL ALQUILER LIBRE DE VIVIENDAS Y GARAJES MUNICIPALES PARA FAMILIAS Y JÓVENES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Huarte, tiene un firme compromiso con el derecho esencial a la vivienda y en este sentido, comparte el análisis de la Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre, sobre el Derecho Subjetivo a la Vivienda en Navarra, en cuanto en su exposición de motivos afirma que “la vivienda contribuye a que una persona o unidad familiar pueda desarrollar con autonomía y responsabilidad su aportación a la construcción social, de la que todos formamos parte”. En base a ello, el art. 3 bis de la Ley 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, modificado por la Ley Foral 28/2018, de 26 de diciembre sobre el Derecho Subjetivo a la vivienda en Navarra, reconoce el “derecho subjetivo de acceso a la vivienda y servicio social de interés general”.

En este sentido, el Ayuntamiento de Huarte, dentro de la política activa de Sanidad, Bienestar Social y Vivienda, ha adoptado distintas medidas de cara a cubrir esta necesidad vital. Concretamente, este municipio cuenta por una parte, con una “Ordenanza de Viviendas de Emergencia Habitacional” para prestar atención inmediata a las personas en situación o riesgo de exclusión social¹ (BON nº 41, 28 de febrero de 2017) y por otra parte, con una “Ordenanza de Alquiler Social de Viviendas” destinada a personas participantes en procesos guiados por el

Servicio Social de Base de la Mancomunidad de Esteribar y Huarte, con ingresos económicos algo superiores que en el caso anterior² (BON nº 163, de 24/08/2017).

A pesar de ello, las dificultades para acceder a una vivienda de mercado libre persisten para un amplio grupo de población, entre las que destacan, jóvenes y familias de rentas bajas, pero superiores a los límites exigidos por el resto de las ordenanzas.

Debido a ello, el Ayuntamiento de Huarte ha considerado necesaria la elaboración de una bolsa de viviendas municipales para su cesión en régimen de alquiler, con la que facilitar el acceso a personas jóvenes y familias, y posibilitar así el mantenimiento de su residencia en Huarte. Esta nueva iniciativa municipal exige la elaboración y aprobación de una Ordenanza que regule el acceso a estas viviendas, así como las condiciones básicas que regirán dichos arrendamientos.

La previsión normativa incluida en el artículo 2º de la Ley 7/85, 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.

¹ <https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2017/41/18>

² <https://bon.navarra.es/es/anuncio/-/texto/2017/163/23>



Título I. DISPOSICIONES GENERALES

1. Artículo 1: Objetivos.

Esta ordenanza se conceptúa como un nuevo servicio público municipal, con el que poder cubrir parte de la demanda de vivienda habitual detectada por este Ayuntamiento, mediante la puesta a disposición de pisos en régimen de alquiler libre.

En este sentido el Ayuntamiento de Huarte ha conformado una bolsa de viviendas municipales, la cual se compromete a ir ampliando al tiempo en que cuente con mayor disposición de pisos desocupados.

Con todo ello, la presente ordenanza, pretende regular el acceso a dichas viviendas en régimen de alquiler libre pero con unos precios más accesibles y ajustados respecto al mercado inmobiliario. Así mismo, esta ordenanza regula 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.

2. Artículo 2: Definición de la Actuación y dotación objeto de cesión.

2.1. La actuación de conceder el acceso a viviendas municipales en régimen de alquiler se realizará mediante la creación por parte del Ayuntamiento de Huarte, de una bolsa de viviendas destinadas a este fin. La composición de esta bolsa dependerá del nivel de disponibilidad municipal. La inclusión de nuevas viviendas o la baja de alguna de las existentes sobre esta bolsa se harán por acuerdo plenario, previo informe de la Comisión de Sanidad, Bienestar Social y Vivienda.

2.2. La relación de viviendas incluidas en esta bolsa se materializará en un registro municipal de viviendas de alquiler libre donde figurarán todas las existentes. En dicho registro se anotarán todos los datos relativos a la vivienda y sus características. En este registro se incluirá la sucesión de arrendadores de cada una de ellas, de tal forma que se tenga un historial por cada vivienda con la fecha de incorporación a la bolsa, situación arrendaticia, etc.

3. Artículo 3: Modalidades de acceso a las viviendas.

La actuación de acceso a la vivienda en régimen de alquiler se regirá por dos modalidades de destinatarios diferentes, y no excluyentes entre sí:

- a) Familias de 1 o más personas)
- b) Jóvenes menores de 30 años.

Las dotaciones, o bolsa de viviendas que el Ayuntamiento pondrá en el mercado, dependerán tanto de la demanda existente como de las disponibilidades municipales. El reparto de las viviendas disponibles entre las dos modalidades será en proporción al 50%- 70% para la primera



modalidad, y 30% y el 50% de la bolsa para la segunda modalidad. Estas proporciones deberán cumplirse en un periodo de cada 3 años. En cada una de las convocatorias se definirá el número concreto de viviendas destinadas a cada modalidad, respetando esta horquilla.

Periódicamente el Ayuntamiento revisará la bolsa de viviendas y garajes que la forman y publicará su volumen global. Asimismo, dicha relación se actualizará en el momento que existan vacantes, mediante su publicación en el tablón de anuncios y página web municipales, durante el plazo de un mes.

4. Artículo 4: Personas Beneficiarias.

Podrán ser beneficiarias del arrendamiento de estas viviendas aquellas personas que, formando parte de una unidad familiar, carezcan de vivienda en propiedad, y cumplan los siguientes requisitos para cada una de las modalidades de acceso:

4.1. Requisitos de acceso comunes a ambas modalidades:

- a) Estar empadronado/a en Huarte con una antigüedad mínima de dos años.
- b) No disponer de vivienda en propiedad. A esto se aplicarán las siguientes excepciones:
 - b.1) Que la vivienda de la que es propietario haya sido objeto de un proceso de ejecución hipotecaria.
 - b.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.
 - b.3) Que la vivienda haya sido adjudicada al otro/a cónyuge en casos de separación o divorcio.
 - b.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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) No disponer de patrimonio mobiliario cuyo valor sea superior a la cuantía anual del salario mínimo interprofesional.
- f) No estar acusado o procesado ni haber sido condenado en procesos de violencia de género.



g) Estar, a fecha de finalización del plazo de solicitud de participación en la convocatoria, 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 familiar³.

4.2. Requisitos de acceso de carácter económico para ambas modalidades: ingresos máximos.

No superar el tope de ingresos familiares según la siguiente tabla:

Salario Mínimo Interprofesional: se calculará en base a 12 pagas (incluyendo en ellas la parte proporcional a las pagas extras)⁴.

- Unidad familiar o de convivencia. Ingresos medios mensuales máximos últimos 6 meses.
- De 1 persona: hasta 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- De 2 personas: hasta 2,25 veces el salario mínimo interprofesional.
- De 3 personas: hasta 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.
- De 4 personas: hasta 2,75 veces el salario mínimo profesional.
- De 5 o más personas: hasta 3 veces el salario mínimo interprofesional.

4.3 Requisitos de acceso de carácter económico para ambas modalidades: ingresos mínimos.

Tener en la unidad familiar unos ingresos superiores al 70% del salario mínimo interprofesional.

³ Redacción del epígrafe 4.1.g) introducida por la modificación de la ordenanza acordada por el Pleno el 1/09/2022. La redacción original del texto era el siguiente:

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

⁴ Redacción del epígrafe 4.2 introducida por la modificación de la ordenanza acordada por el Pleno el 1/09/2022. La redacción original del texto era el siguiente:

No superar el tope de ingresos familiares según la siguiente tabla:

Salario Mínimo Interprofesional: se calculará en base a 12 pagas.

- Unidad familiar o de convivencia. Ingresos medios mensuales máximos últimos 6 meses.

- De 1 persona: hasta 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- De 2 personas: hasta 2,25 veces el salario mínimo interprofesional.

- De 3 personas: hasta 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- De 4 personas: hasta 2,75 veces el salario mínimo profesional.

- De 5 o más personas: hasta 3 veces el salario mínimo interprofesional.



4.4 La referencia principal para establecer los ingresos de la persona solicitante o su unidad familiar, será la última declaración del IRPF que se haya debido presentar ante la Hacienda de la CFN. En caso de que la presentación de esta declaración esté todavía en periodo voluntario, las personas solicitantes deberán presentar los datos fiscales de hacienda. La aportación de esta documentación será obligatoria.

En caso de que las personas participantes lo deseen, a efectos de justificar la variación de sus ingresos en el periodo más reciente, podrán presentar además, acreditación de los ingresos percibidos por ellos en los meses transcurridos desde enero del ejercicio vigente, hasta el mes inmediatamente anterior al que se ha publicado la convocatoria. En cualquier caso, y a la vista de la variación de ingresos que se pudiera apreciar en comparación con la declaración de la renta del ejercicio inmediatamente anterior, los servicios municipales, podrán requerir la aportación de documentación acreditativa de las variaciones experimentadas por las personas solicitantes.

Los ingresos de tipo ayudas o subvenciones, se computarán como ingresos en virtud de los mismos criterios establecidos para su inclusión en la declaración de la renta: de manera que, los ingresos no considerados renta a efectos de IRPF, tampoco lo serán a efectos de determinar los límites de ingresos aplicables en esta convocatoria⁵.

⁵ Redacción del epígrafe 4.4 introducida por la modificación de la ordenanza acordada por el Pleno el 1/09/2022. La redacción original del texto era el siguiente:

- 4.4. A los efectos de interpretar lo dispuesto en el presente artículo, se considerarán recursos económicos de la unidad familiar la suma del total de ingresos mensuales de todas las personas convivientes 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 12 la suma de los ingresos por rendimiento de trabajo y por rendimiento del patrimonio de los últimos 12 meses. 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 cómputo de los recursos económicos de la unidad familiar:*
 - o *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 sociolaboral y cualesquiera otras que hayan sido concedidas para cubrir una necesidad específica de la unidad familiar.*
 - o *Las prestaciones económicas concedidas por el Gobierno de Navarra para compensar los gastos derivados del acogimiento familiar de menores.*
 - o *No se exceptuarán, y por lo tanto, se considerarán ingresos mensuales, las becas por estudios cuya percepción sea mensual y de importe superior al SMI.*



En el caso de la pareja estable de una persona empadronada solicitante, no cumpla con el requisito de antigüedad de empadronamiento, no se le computará como miembro de la unidad familiar a efectos de valoración de la solicitud.

4.5. Requisitos de acceso para unidades familiares:

- A) Que la unidad familiar esté compuesta por al menos una persona. La relación del resto de personas pertenecientes a 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. Entre otros, se entenderá que el vínculo convivencial está debidamente registrado, si el mismo está inscrito en el Registro Municipal de Parejas de Hecho y ambos titulares están empadronados en la misma dirección.
- B) Que todas las personas de la unidad familiar carezcan de viviendas en propiedad, o cumplan alguna de las excepciones enumeradas en el apartado 4.1.b).
- C) Estar empadronados/as en Huarte, tanto la persona solicitante como el resto de la unidad familiar con una antigüedad mínima de dos años. No se aplicará este requisito a hijos menores de 2 años de edad⁶.
- D) Que los/as menores pertenecientes a la unidad en edad de escolarización obligatoria estén efectivamente escolarizados/as.

Título II. GESTIÓN DE LA AYUDA.

5. Artículo 5: Órganos de gestión y control.

La Comisión de Sanidad, Bienestar Social y Vivienda se encargará del procedimiento de concesión, gestión y ejecución de estos alquileres, y podrá requerir asistencia de personal técnico que estime conveniente, con participación, pero sin derecho a voto.

En cualquier caso, será la Presidencia de la Comisión, asistida de dos vocales y con la asistencia técnica que estimen oportuno, las encargadas de gestionar esta ordenanza, y realizar valoraciones de las solicitudes y las proposiciones de cesión. Realizado cualquier trámite o adoptado cualquier acuerdo con efectos jurídicos, el mismo será notificado al resto de la Comisión.

⁶ Redacción del epígrafe 4.5.c) introducida por la modificación de la ordenanza acordada por el Pleno el 1/09/2022. La redacción original del texto era el siguiente:

c) Estar empadronados/as en Huarte, tanto la persona solicitante como el resto de la unidad familiar con una antigüedad mínima de dos años.



6. Artículo 6: Funciones específicas de la Comisión, o en su caso Presidencia.

6.1. Garantizar el buen funcionamiento del proceso de adjudicación de las viviendas según lo establecido en esta ordenanza.

6.2. Valorar las solicitudes y elaborar la lista de personas admitidas 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 de la ordenanza, 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.

6.6. Proponer al Ayuntamiento la modificación de las viviendas incluidas en la bolsa de alquiler, tanto para efectuar nuevas bajas, como altas.

6.7. Las demás funciones inherentes a la actividad de gestión de estos pisos que puedan surgir.

7. Artículo 7. Competencia de adjudicación y exclusión.

Será el pleno de la entidad el órgano competente para la adjudicación de estos arrendamientos una vez vista la propuesta de la Comisión de Urbanismo.

En casos de urgente necesidad y al objeto de que las viviendas sean habitadas a la mayor brevedad posibles, se podrá acordar una adjudicación provisional mediante Resolución de Alcaldía, la cual deberá ser ratificada por el siguiente Pleno que se celebre.

Título III. PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y TRAMITACIÓN

8. Artículo 8: Régimen de convocatorias y listas de espera.

8.1. Detectada la demanda de viviendas de alquiler y siempre que exista bolsa de alquiler disponible, mediante Resolución de Alcaldía y previa solicitud de la Comisión de, Salud, Bienestar Social y Vivienda, se abrirán convocatorias para la solicitud y adjudicación de estas viviendas. En dicha convocatoria se determinarán el número y características de las viviendas objeto de adjudicación.

8.2. La convocatoria para iniciar el procedimiento de adjudicación de estas viviendas deberá ser publicada en la sede electrónica del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de Navarra.



9. Artículo 9: Solicitud.

Una vez efectuada la convocatoria, se abrirá un periodo de presentación de solicitudes para las personas interesadas en ser adjudicatarias de estas viviendas, que no podrá ser inferior a 20 días naturales. Para ello, las personas interesadas deberán presentar una solicitud cumplimentada conforme al modelo normalizado como ANEXO I, el cual estará disponible en las oficinas generales o en la sede electrónica municipal

10. Artículo 10: Documentación.

La documentación a presentar será la siguiente:

10.1. Solicitud conforme al Anexo I.

10.2. Fotocopia del DNI de todas las personas de la familia o unidad familiar.

10.3 Fotocopia del Libro o Libros de Familia. En el caso de parejas de hecho, además, certificado de su inscripción en el correspondiente Registro.

10.4. En el caso de personas extranjeras documento que acredite su residencia legal en territorio español.

10.5 Fotocopia de las declaraciones de la renta y del patrimonio del año anterior o, en caso, certificación negativa de Hacienda. En caso de unidades familiares, se deberán presentar todas las declaraciones individuales de cada uno/a o la conjunta.

10.6 Certificación catastral, en su caso, de los bienes cuya titularidad recaiga en cualquiera de las personas de la unidad familiar o declaración responsable sobre la ausencia de los mismos.

En los casos en los que sobre estos bienes concurren alguna de las salvedades previstas en el art. 4.1.b, se señalará y se presentará la documentación acreditativa.

10.7. Justificantes de la situación laboral de las personas pertenecientes a la unidad familiar (contratos de trabajo, última nómina recibida, recibo de actividades para los/as autónomos/as) documento que acredite, en su caso, la situación de desempleo, certificación de la pensión o prestación económica a percibir, etc.), en el que conste su lugar habitual de trabajo.

10.8. Documentos que acrediten, en su caso, la escolarización de sus hijos e hijas en edad de escolaridad obligatoria.

10.9. En su caso, documentación acreditativa de la situación de víctima de violencia de género, Mediante alguna de las modalidades recogidas en la Ley Foral 14/2015, de 10 de abril, para actuar contra la violencia hacia las mujeres.

10.10. Fotocopia de la resolución de concesión de otros ingresos derivados de ayudas, subsidios o prestaciones que perciban las personas beneficiarias.



10.11. En su caso, fotocopia de sentencia de separación o divorcio, convenio regulador o justificante de haber iniciado los trámites judiciales para su obtención.

10.12. Declaración sobre la relación del patrimonio mobiliario propiedad de todas las personas de la unidad familiar, en el que conste su importe total.

10.13. Declaración responsable, cumplimentada conforme al modelo Anexo II, en la que la persona solicitante declare que ni ella, ni ninguno de los miembros de su unidad familiar tienen antecedentes por delitos relacionados con violencia de género⁷.

10.14. Declaración responsable para manifestar que la vivienda será destinada solamente para uso como vivienda habitual y que no se realizarán en ella otro tipo de actividades económicas.

11. Artículo 11. Tramitación.

11.1. Efectuada la convocatoria y finalizado el plazo de presentación de solicitudes, los Servicios Técnicos municipales analizarán las solicitudes presentadas, comprobarán la documentación aportada las personas interesadas pudiendo pedir, conforme a la normativa vigente, documentación adicional o justificativa de los datos aportados, valorarán cada una de las solicitudes en base a los criterios establecidos por el art. 4.

Con todo ello, los Servicios Técnicos municipales, redactarán una propuesta de adjudicación que elevarán a la Comisión competente.

11.2 La Comisión, revisará la documentación presentada y emitirá dictamen sobre la propuesta de personas adjudicatarias de las viviendas en cada una de las modalidades, para que Alcaldía, en su caso, efectúe la adjudicación definitiva mediante Resolución.

Alcaldía 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.

La Resolución de Alcaldía, porque el que se resuelva el expediente poniendo fin al procedimiento, se notificará a todos los interesados según lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

⁷ Redacción del epígrafe 10.13 introducida por la modificación de la ordenanza acordada por el Pleno el 1/09/2022. La redacción original del texto era el siguiente:

Certificado de antecedentes penales, en los que se muestre al menos, los delitos relacionados con la violencia de género, o autorización para la consulta de oficio por el propio Ayuntamiento.



12. Artículo 12. Valoración de las Solicitudes.

Los criterios de valoración de las solicitudes presentadas se valorarán en base a los siguientes criterios:

a) Criterios de valoración comunes a ambas modalidades⁸:

- a. Tiempo de residencia en el Municipio, valorándose de forma ponderada la referida a todas las personas pertenecientes a la unidad familiar. Por cada año de residencia (a partir del mínimo exigido por esta convocatoria y justificada por empadronamiento) se sumarán 0,5 puntos.
- b. Por cada persona mayor edad en situación de desempleo 10 puntos, inscrito en el Servicio Navarro de Empleo.
- c. Víctima de violencia de género: 20 puntos
- d. Discapacidad superior al 33% del solicitante o de cualquiera de los miembros de la unidad familiar: 5 puntos.
- e. Discapacidad superior al 66% del solicitante o de cualquiera de los miembros de la unidad familiar: 10 puntos.
- f. Dependencia moderada: 5 puntos.
- g. Dependencia severa: 10 puntos.
- h. Gran dependencia: 15 puntos.

b) Criterios de valoración para modalidad de familias:

- Por cada persona que compone la unidad familiar se sumarán 10 puntos.

⁸ Redacción del epígrafe 12.a) introducida por la modificación de la ordenanza acordada por el Pleno el 1/09/2022. La redacción original del texto era el siguiente:

a) *Criterios de valoración comunes a ambas modalidades:*

- a. *Tiempo de residencia en el Municipio, valorándose de forma ponderada la referida a todas las personas pertenecientes a la unidad familiar. Por cada año de residencia (a partir del mínimo exigido por esta convocatoria y justificada por empadronamiento) se sumarán 0,5 puntos.*
- b. *Por cada persona mayor edad en situación de desempleo 10 puntos, inscrito en el Servicio Navarro de Empleo.*
- c. *Víctima de violencia de género: 20 puntos*



- Por cada menor de edad de la unidad familiar se añadirán otros 10 puntos.

c) En caso de empate en la puntuación obtenida por varias personas solicitantes, el mismo se dirimirá en base a la mayor puntuación obtenida en los siguientes criterios y en el presente orden de aplicación⁹:

- i. Puntuación en criterio 12.c) víctima de violencia de género
- ii. Puntuación en criterio 12.e) discapacidad superior al 66%.
- iii. Puntuación en el criterio 12.h) gran dependencia.
- iv. Puntuación en el criterio 12.d) discapacidad superior al 33%.
- v. Puntuación en el criterio 12.g) dependencia severa.
- vi. Puntuación en el criterio 12.f) dependencia moderada.
- vii. Puntuación en el criterio 12.b) situación de desempleo.
- viii. Puntuación en el criterio 12.a) antigüedad de la residencia.
- ix. En caso de que, en aplicación de este orden de prelación de criterios para dirimir el desempate, el mismo se decidirá por sorteo.

13. Artículo 13. Propuesta y adjudicación.

13.1. Propuesta de adjudicación.

La Comisión o Presidencia de la comisión en su caso, elaborarán una propuesta de adjudicación de las viviendas para cada una de las modalidades (familias o jóvenes) en orden a la puntuación obtenida aplicando los criterios de valoración.

Las personas propuestas como adjudicatarias deberán presentar el certificado de antecedentes penales, en el que se muestre al menos, los delitos relacionados con la violencia de género, de cada una de las personas mayores de 18 años, que van a ocupar la vivienda¹⁰.

13.2. Selección de vivienda.

En base a esta lista, las personas eventualmente beneficiarias, podrán visitar las viviendas disponibles para su modalidad, y escoger una de ellas. Realizadas todas las visitas pertinentes,

⁹ Redacción del epígrafe 12.c) introducida por la modificación de la ordenanza acordada por el Pleno el 1/09/2022.

¹⁰ Redacción del epígrafe 13.1 introducida por la modificación de la ordenanza acordada por el Pleno el 1/09/2022.



esta propuesta de adjudicación, junto con la selección de la vivienda concreta realizada por las personas beneficiarias, se elevará a Alcaldía para su adjudicación definitiva.

13.3. Formación de lista de espera.

Junto con la propuesta de adjudicación, la Comisión o Presidencia, elaborará a cada lista de espera formada por las personas que no hayan obtenido ninguna adjudicación en función de la puntuación aplicada, la cual, también será aprobada mediante Resolución de Alcaldía.

13.4. Relación de personas excluidas.

Asimismo, la comisión o Presidencia, emitirá una lista de las personas excluidas del procedimiento, por no cumplir con los requisitos establecidos en la convocatoria y deberá ir acompañadas de las circunstancias y criterios, sucintamente explicados, que hayan motivado dicha propuesta. Esta relación de interesados excluidos se acordará mediante resolución de Alcaldía. En cualquier caso, estas personas podrán volver a participar en siguientes convocatorias, justificando el cumplimiento de los requisitos exigidos.

14. Artículo 14. Lista de Espera.

14.1. Elaboración inicial de la lista de espera.

Una vez resuelta la convocatoria y adjudicadas las viviendas disponibles, se creará una lista de espera inicial con las personas solicitantes que no hayan obtenido adjudicación de ninguna vivienda. Esta lista de espera respetará el orden de puntuación obtenido en la fase de valoración.

14.2. Inclusión de nuevas interesadas en la lista de espera.

Asimismo, las personas interesadas en una de estas viviendas que no hayan participado en la convocatoria podrán facilitar sus datos y documentación exigida al objeto de que sean valoradas sus circunstancias e incluidas en la lista de espera en función de la puntuación obtenida. Constar en esta relación de personas interesadas, en ningún caso dará derechos de acceso preferente, respecto a cada una de las convocatorias.

14.3. Actualización de la Lista de Espera.

Las personas inscritas en esta Lista de Espera deberán justificar ante el Ayuntamiento de Huarte, cualquier alteración que se produzca sobre sus circunstancias y especialmente, las que afecten a los criterios de valoración.

En este sentido, en caso de que, por la falta de actualización de estos datos imputables al interesado, el mismo no obtenga una revalorización de sus criterios y no sea beneficiario de una adjudicación, no será responsabilidad del Ayuntamiento, y el mismo tampoco tendrá un derecho preferente en siguientes adjudicaciones.



14.4. Llamamiento de la lista de espera.

Cuando existan viviendas disponibles, el Ayuntamiento procederá a llamar a cada una de las personas incluidas en la Lista de Espera de la modalidad correspondiente, en riguroso orden de puntuación.

En dicho momento, los interesados, deberán volver a acreditar el cumplimiento de todos los requisitos exigidos, así como de la puntuación obtenida.

En caso de que se hayan producido alteraciones a la baja en la puntuación por debajo de la puntuación obtenida por los candidatos que le siguen en la lista de espera, se requerirá a estos últimos para que, de la misma manera, actualicen el cumplimiento de sus requisitos y criterios de valoración.

En base a ello, se actualizará el orden de puntuación de la lista, y se propondrá la adjudicación de una vivienda, a una de estas personas.

14.5. Caducidad de la lista de espera.

Las dos listas de espera se mantendrán 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.

Título IV: Régimen de utilización y obligaciones las personas arrendatarias

15. Artículo 15: Duración de los arrendamientos.

El plazo de los contratos de 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 dos años. El mismo podrá prorrogarse, a instancias del arrendatario/a, hasta un máximo de siete años incluido el periodo inicial, **siempre que se mantengan las condiciones que dieron origen a la adjudicación de la vivienda en cuestión.**

La relación jurídica entablada entre el ayuntamiento de Huarte y las/los inquilinos tendrá la naturaleza de arrendamiento por temporada, conforme a lo establecido en el artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 25 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.



La unidad familiar adjudicataria podrá solicitar la prórroga del nuevo plazo de alquiler de vivienda con una antelación mínima de dos meses previos a la expiración del plazo de vigencia establecido. Para ello deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud¹¹.

16. Artículo 16. Condiciones de uso de la vivienda municipal.

El Ayuntamiento de Huarte, tras la derivación y valoración de los casos, formalizará un contrato de alquiler con cada una de las unidades familiares destinatarias de las viviendas, con base en el art. 2º de la Ley 29/1994, de 25 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El Ayuntamiento de Huarte será riguroso e inflexible con el plazo final del arrendamiento y la persona adjudicataria se comprometerá a poner fin al alquiler y desalojar la vivienda cuando venzan los 7 años. En ningún caso cabrán prórrogas por encima de los 7 años.

En el caso de que una persona finalice la relación de alquiler con el Ayuntamiento de Huarte, deberá pasar un año natural hasta poder solicitar otra vez una vivienda de alquiler libre.

Las viviendas se entregarán en las condiciones en las que se encuentran actualmente, sin que en ningún caso, el Ayuntamiento esté obligado a la realización de obras o inversiones para la

adaptación de las mismas a las necesidades que, debido a cualquier motivo, incluida la dependencia o discapacidad, pudieran tener las personas arrendatarias¹².

17. Artículo 17: Obligaciones de las personas inquilinas con respecto a la vivienda municipal.

Es responsabilidad de las personas inquilinas la buena conservación y mantenimiento de la vivienda adjudicada en alquiler libre, suponiendo la vulneración de este principio la inmediata salida/extinción del contrato de la vivienda. Asimismo, las personas inquilinas deberán de hacer buen uso de los espacios comunes y cumplir con buenas conductas de convivencia.

A tal efecto, se realizará un inventario fotográfico del domicilio a la entrada y salida de cada nueva persona inquilina, para que el Ayuntamiento de Huarte, se realice los ajustes de mantenimiento necesarios para cada nuevo alquiler.

Asimismo, éstas responderán por los daños que pudieran provocar en las viviendas, constando en el contrato las consecuencias de cada caso concreto.

¹¹

¹² Redacción del epígrafe 16 último párrafo, introducida por la modificación de la ordenanza acordada por el Pleno el 1/09/2022.



Las personas arrendatarias, tendrán el deber legal de soportar las obras de mejora y mantenimiento que el Ayuntamiento acuerde ejecutar.

Corresponderá a las personas usuarias de la vivienda el abono de sus consumos por suministros (agua y energía) y los gastos de comunidad.

Las personas usuarias pondrán una fianza de una mensualidad que se devolverá al finalizar su uso y previa revisión de la vivienda.

A partir de los primeros 2 años de arrendamiento, las personas adjudicatarias deberán acreditar anualmente el mantenimiento de los requisitos de acceso establecidos por la convocatoria. Entre otros, toda la unidad familiar adjudicataria de la vivienda, deberá mantener el empadronamiento continuado en dicha vivienda.

Si se opta por solicitar la prórroga, será obligatorio presentar 2 meses antes de solicitar la prórroga, para verificar si las circunstancias personales, familiares y económicas han variado.

El Ayuntamiento de Huarte elaborará un registró con las personas adjudicatarias en el que se harán constar las actualizaciones de las condiciones que se produzcan sobre los mismos.

18. Artículo 18: Contraprestación económica.

Se establecerá una cuota mensual de alquiler sobre la base de los siguientes criterios:

En cualquier caso, se establece una cuota mensual mínima de alquiler inferior al 5% del precio de tasación actual de cada vivienda, que la cual se verá reflejada en el anexo I.

Si el alquiler continúa más de un año, se aplicará la variación que derive del IPC de Navarra. El pago deberá estar domiciliado y el mismo se cobrará entre los días 1 a 7 de cada mes.

19. Artículo 19. Obligaciones del Ayto.

El Ayuntamiento estará obligado a ejercer las actuaciones que la Ley de Arrendamientos Urbanos establece en su art. 21 relativas a los deberes de conservación de la vivienda.

El Ayuntamiento tendrá concertada una póliza de seguros de responsabilidad civil para las viviendas que se incluyan en la bolsa, sin perjuicio de los seguros que a título individual pueda suscribir cada inquilino/a.

Título V: Infracciones y sanciones.

20. Artículo 20: Infracciones.



Se considerarán infracciones, además de las establecidas en el art. 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las siguientes:

- a) La realización de obras en el edificio sin la previa autorización por parte del Ayuntamiento. Asimismo, el Ayuntamiento, como propietario de los inmuebles, no está obligado a autorizar las obras que propongan las personas inquilinas, a pesar de cumplir con la normativa vigente.
- b) El subarriendo de la vivienda ni de habitaciones por separado, sea cual sea la relación entre las personas convivientes.
- c) El impago del arrendamiento por un periodo superior a 3 mensualidades.
- d) La utilización de la vivienda para otro uso que no sea vivienda habitual: como realización de actividades económicas, almacén, segunda vivienda, etc.
- e) La realización de daños causados dolosamente sobre la vivienda o sobre los espacios comunes del edificio.
- f) La perturbación del ambiente de convivencia del edificio, por ocasionar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

21. Artículo 21: Sanciones.

En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ordenanza, o de la concurrencia de alguna de las infracciones establecidas en el artículo anterior, el Ayuntamiento de Huarte podrá sancionar a sus responsables, mediante la resolución del contrato de alquiler.

Para ello, la Comisión de Hacienda elaborará y aprobará un anexo a esta ordenanza en el que tipifique las conductas sancionables, su gravedad y la infracción correspondiente a cada una de ellas.

Título VI: Extinción de la concesión

22. Artículo 22: Suspensión, resolución y extinción del arrendamiento.

Serán causas específicas de extinción del contrato, la pérdida de los requisitos de acceso al mismo establecidos por esta ordenanza.

El contrato de arrendamiento se extinguirá, asimismo, por el vencimiento del plazo máximo de alquiler establecido en la ordenanza y por el subarriendo de toda o parte de la vivienda, a terceras personas.



Además de ello serán de aplicación las causas de suspensión, resolución y extinción contempladas en el art. 26, 27 y 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en esta ordenanza.

Título VII: Régimen jurídico.

23. Artículo 23: régimen jurídico.

En lo no previsto en la presente Ordenanza, se estará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que fuesen de aplicación.

Disposiciones finales.

Primera. En el caso de dudas que puedan surgir en la aplicación de esta ordenanza o sobre aspectos puntuales no regulados en éste, 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 esta ordenanza.

Tercera. La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento, entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el BON, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.