



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
JACA
SECRETARÍA

[PUBLICADA EN EL B.O.P. N° 236, DE 11-12-2015](#)

ANUNCIO

El Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el día 21 de Octubre de 2015, aprobó inicialmente la Ordenanza Reguladora para la Adjudicación de Viviendas de Promoción Pública de Titularidad Municipal en Régimen de Alquiler.

Transcurrido el período de información pública no se ha presentado alegación alguna, por lo que la aprobación inicial ha quedado elevada a definitiva, con arreglo a lo previsto en el citado acuerdo plenario, procediéndose seguidamente a la publicación íntegra de la Ordenanza, a efectos de su entrada en vigor, en cumplimiento de lo preceptuado en el artº 141 de la Ley 7/99, de 9 de Abril, de Administración Local de Aragón:

ORDENANZA REGULADORA PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROMOCION PÚBLICA DE TITULARIDAD MUNICIPAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

PREÁMBULO

Las presentes normas establecen el régimen aplicable a las viviendas de alquiler gestionadas por el Ayuntamiento de Jaca, y su objeto es regular las condiciones que han de cumplirse para acceder a las viviendas de alquiler, así como el procedimiento de solicitud y los derechos y deberes de los arrendatarios de dichas viviendas.

Artículo 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. La presente ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento de adjudicación, en régimen de arrendamiento, de viviendas propiedad del Ayuntamiento de Jaca, para ser destinadas a domicilio habitual y permanente de la persona adjudicataria
2. A los efectos de lo previsto en esta ordenanza se entiende por domicilio habitual y permanente, la residencia continuada en la vivienda siempre que esta no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por del Ayuntamiento de Jaca

Artículo 2.- REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES

1. El/la solicitante es la persona física que formula la solicitud de vivienda. Para participar en el proceso de adjudicación deberá cumplir los requisitos establecidos en la presente ordenanza.
2. A los efectos de lo previsto en la presente ordenanza se entiende por unidad de convivencia de la persona solicitante la formada por la persona que formula la solicitud y aquellas personas incluidas en la misma que tengan necesidad de vivienda en los términos establecidos en el presente decreto.
3. En caso de resultar adjudicatarios/as de una vivienda, todos lo miembros integrantes de la unidad de convivencia deberán residir de forma habitual y permanente en la vivienda adjudicada.
4. Podrán acceder en régimen de alquiler a las viviendas de titularidad del Ayuntamiento de Jaca, las personas físicas que en la fecha en que se inicie el plazo de presentación de las solicitudes, cumplan los requisitos siguientes:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
JACA**

SECRETARÍA

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado de acuerdo con lo establecido en la legislación civil, y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.
 - b) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad de convivencia, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de una vivienda, o, en su caso, acreditar la necesidad de vivienda según lo previsto en el artículo 3.
 - c) Reunir los requisitos de ingresos que se fijan en el artículo 4
 - d) Contar los miembros de la unidad de convivencia, con permiso de residencia cuando dicho documento resulte exigible.
 - e) Haber residido ininterrumpidamente y estar empadronada, al menos con dos años de antelación, a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria.
5. La falta de acreditación de las condiciones establecidas en el presente artículo y sus concordantes será causa de exclusión de la solicitud.

Artículo 3.- NECESIDAD DE VIVIENDA

Acreditar alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Habitar una vivienda de superficie inadecuada a la composición familiar del solicitante.
Se entiende que una vivienda no se adecua a la composición familiar del solicitante cuando dicha vivienda tenga una superficie útil tal menor de cuarenta metros cuadrados útiles o que a cada ocupante le correspondan menos de ocho metros cuadrados
- b) Habitar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad.
Las deficiencias de habitabilidad podrán acreditarse mediante certificado expedido al efecto por los Servicios Técnicos Municipales o por cualquier otro servicio técnico vinculado a los organismos representados en la Comisión de adjudicación
- c) Carecer de vivienda a título de propiedad, inquilino o usufructuario, el solicitante o cualquier miembro de la unidad de convivencia.
Se entiende que carecen de vivienda aquellos solicitantes que están acogidos por familiares, que habitan en establecimientos hoteleros o de beneficencia, u ocupan cuartos a título de alquiler o subarrendamiento. La convivencia con otros familiares únicamente será causa suficiente cuando se carezca de vivienda por cualquier título.
- d) Tener una vivienda sujeta a expediente de expropiación, reparcelación, compensación, desahucio judicial o administrativo no imputable al interesado, o bien ocupar alojamientos provisionales como consecuencia de una operación de remodelación.
- e) Habitar una vivienda a título de inquilino, siempre que la renta de la misma sea igual o superior al 30 % de los ingresos familiares del solicitante.

Artículo 4.- CUANTÍA DE LOS INGRESOS

Acreditar que los ingresos anuales de la unidad de convivencia no superan las siguientes cantidades según el nº de miembros:

Nº MIEMBROS	% IPREM
1	140,62
2	172,50
3	204,37
4	236,25



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
JACA
SECRETARÍA**

	5	268,12
	6	300,00

Artículo 5.- CUANTIFICACIÓN INGRESOS

1. Se computarán los ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia. Se entiende por periodo computable el periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria.
2. Se considerarán ingresos de la unidad familiar, los que provengan de todas las personas con relación de consanguinidad, afinidad u otras afines que conviven en el domicilio
3. En el caso de que la persona solicitante o algún miembro de la unidad de convivencia acredite encontrarse en situación de desempleo tras un periodo de actividad laboral, para estas personas, se computarán los ingresos que hayan percibido durante los últimos doce meses anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria.
4. Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computará la cuantía de los ingresos anuales declarados.
5. Para personas exentas de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se computarán los ingresos anuales que sean acreditados por la Administración competente; y deberán realizar una autorización para que el Ayuntamiento pueda recabar los datos tributarios a la agencia tributaria relativos al nivel de renta (IRPF)
6. Para la determinación de los ingresos correspondientes a unidades de convivencia en la que alguno de sus miembros se encuentren en situación de desempleo, se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Si las personas que se encuentren en situación de desempleo tributarán individualmente, se estará a lo dispuesto en el artículo 5.2 de la ordenanza
 - b) Si las personas que se encuentren en situación de desempleo tributarán conjuntamente con otras personas, se determinarán como sigue:
 - ✓ Para las personas declarantes que formen parte de la unidad de convivencia y que no se encuentren en situación de desempleo, se computará la parte proporcional de los ingresos anuales declarados según lo dispuesto en el artículo 5.2 de la ordenanza.
 - ✓ Para las personas que se encuentren en situación de desempleo se computarán los ingresos percibidos durante los últimos doce meses anteriores a la fecha de publicación de la correspondiente convocatoria.
7. Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar La pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva..

Artículo 6.- DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS

El Ayuntamiento de Jaca, determinará el número de viviendas a destinar a sorteo, ya sea en función de la incorporación de nuevas viviendas al programa de viviendas de alquiler, ya sea por compra, rehabilitación, nueva construcción o finalización de una situación arrendaticia con el anterior ocupante.

Artículo 7.- CONVOCATORIA



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
JACA
SECRETARÍA**

1. El Ayuntamiento de Jaca, de oficio, mediante convocatoria aprobada por el órgano competente y publicada en el BOP, Tablón de anuncios de la Corporación, página web y medios de comunicación local, determinará las viviendas objeto de arrendamiento a las que los interesados podrán optar.
2. Junto al acuerdo de convocatoria pública se hará constar el plazo de presentación de solicitudes.

Artículo 8.- SOLICITUDES

1. Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Jaca, debiendo formalizarse en el modelo oficial que se facilitará y que figura como anexo I de estas bases.
2. A la solicitud deberán adjuntarse los documentos que acrediten los datos personales, situación profesional, económica y familiar del solicitante y de la Unidad de Convivencia, la carencia de vivienda o condiciones de la que ocupa, así como acreditar la residencia en el término municipal de Jaca durante al menos un periodo de 2 años inmediatamente anteriores y continuados a la fecha de la convocatoria de adjudicación de las viviendas.

Artículo 9.- DOCUMENTACION

En cualquier caso deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- N.I.F. o N.I.E. de todos los miembros computables de la unidad familiar
- Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de todos los miembros de la Unidad Familiar
- Fotocopia del libro de familia.
- Justificación económica de todos los miembros de la unidad familiar
 - 12 últimas nóminas.
 - Informe de vida laboral
 - Certificados Prestaciones económicas de cualquier organismo de los 12 últimos meses.
 - Si no trabajan ni son perceptores de prestación alguna: Declaración jurada de ingresos.
- Certificado de las condiciones en que se encuentra la vivienda a efectos de su habitabilidad.
- Certificado de empadronamiento en el municipio del Ayuntamiento de Jaca (con una anterioridad de 2 años)

Si la solicitud de participación no reuniera los requisitos establecidos en la presente ordenanza o la documentación presentada fuese incorrecta, se requerirá al interesado de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 10.- VALORACION DE SOLICITUDES

Los Servicios Sociales y previo estudio social de las circunstancias del caso, emitirán un informe/valoración de la situación social de los solicitantes de conformidad con los requisitos establecidos en la ordenanza.

Artículo 11.- SORTEO

El órgano competente adoptará un acuerdo en el que se reflejen los admitidos y excluidos y procederá a la convocatoria de un sorteo público cuando el número de solicitantes sea superior al de viviendas ofertadas.

Artículo 12.- ASIGNACION DE VIVIENDAS

El Ayuntamiento de Jaca, una vez adoptado el acuerdo de adjudicación, procederá a comunicar a los interesados la adjudicación de la vivienda, en la misma notificación deberá comunicarse al interesado



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
JACA
SECRETARÍA**

la vivienda que le es adjudicada, importe del alquiler y fianza y fecha de firma del contrato de arrendamiento; así como que dispone de un plazo de 15 días para aceptar o renunciar a la adjudicación.

Artículo 13.- EFECTOS DE LA ADJUDICACION

1. En el supuesto de no contestar en el plazo de 10 días se entenderá que renuncia y se procederá a efectuar una nueva adjudicación en la persona que figure en primer lugar en la lista de espera.
2. Aceptada la adjudicación por el interesado se procederá a formalización del contrato de arrendamiento de la vivienda.
3. Firmado el contrato de alquiler el interesado dispondrá de un mes para la ocupación efectiva y real de la vivienda.
4. Los contratos de arrendamiento se regirán por la Ley de Arrendamientos Urbanos en vigor y la normativa sobre vivienda protegida que le sea de aplicación.
5. Los contratos serán visados por el órgano competente del Gobierno de Aragón, según la normativa en vigor.
6. En caso de no ocupar la vivienda en el plazo citado, la administración retendrá la posesión civil de las mismas y procederá a la pertinente resolución del contrato.
7. Todo lo anterior se someterá a conocimiento de la Comisión Informativa de Acción Social que elaborará la propuesta de resolución al órgano competente para ello.

Artículo 14.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS ARRENDATARIOS.

1. El Ayuntamiento de Jaca prestará a los arrendatarios de las viviendas los siguientes servicios:
 - Formalización y renovación de los contratos según la Ley de Arrendamientos Urbano .
 - Facilitar el pago de alquiler y otros gastos a través de domiciliación bancaria.
2. Los arrendatarios tendrán las siguientes obligaciones:
 - Conocer y cumplir la presente normativa.
 - Destinar la vivienda a residencia habitual, no permitiéndose la tenencia de animales domésticos que por su tamaño, especie o cantidad molesten a los vecinos o causen perjuicios al inmueble.
 - El número de personas que habitarán la vivienda no será superior a seis.
 - Ocupar la vivienda de forma permanente, no pudiendo transcurrir más de tres meses al año desocupada, salvo causa de enfermedad.
 - No se permite el subarriendo, total o parcial, ni la cesión incontinentes.
 - Abonar la renta y cantidades similares establecidas al efecto.
 - Respetar las normas de convivencia y limpieza en las viviendas y zonas comunes de los edificios.
 - Facilitar el acceso a personal del Ayuntamiento de Jaca al efecto de comprobar las condiciones de habitabilidad de la misma.
 - Permitir el seguimiento y comprobación de los datos que le sean requeridos por el Ayuntamiento de Jaca para el seguimiento de la situación socioeconómica.

Artículo 15.- LISTA DE RESERVA

1. Una vez celebrado el sorteo se confeccionará la lista de espera integrada por aquellos solicitantes que no hubieran resultado seleccionados.
2. La lista de espera surtirá efectos tanto en orden a la adjudicación de las viviendas tanto en caso de renuncia o pérdida de la condición de adjudicatario por los inicialmente seleccionados



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
JACA**

SECRETARÍA

3. Esta lista de espera tendrá un periodo de vigencia de 1 año, pudiendo ser objeto de prórroga por otro año más.
4. Transcurrido el plazo de 1 año válido para la lista de espera, sin que ésta se hubiera prorrogado, en su caso, caducada la prórroga acordada, la lista de espera se archivará sin que tenga ningún efecto.

DISPOSICION FINAL

Anualmente se revisarán los ingresos de la Unidad Familiar y si estos ingresos superan tres veces el IPREM o índice equivalente anual se deberá poner la vivienda a disposición del Ayuntamiento de Jaca en el plazo de tres meses.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-

Queda derogada la Ordenanza Municipal para la adjudicación de viviendas de promoción pública de titularidad municipal en régimen de alquiler, aprobada en sesión plenaria de fecha 15 de septiembre de 2000 y modificada en sesión plenaria de fecha 16 de abril de 2014.

Jaca, 4 de diciembre de 2015

EL ALCALDE

Fdo.: Juan Manuel Ramón Ipas