

III. Administración Local

AYUNTAMIENTO

MELGAR DE TERA

Anuncio de aprobación definitiva

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la ordenanza municipal reguladora del “Servicio de Acceso a Viviendas Sociales Municipales para personas con necesidades económicas”, 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:

ORDENANZA REGULADORA DEL SERVICIO DE ACCESO A VIVIENDAS SOCIALES MUNICIPALES PARA PERSONAS CON NECESIDADES ECONÓMICAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A través de este servicio se pretende facilitar el acceso a una vivienda digna a aquellas familias con un importante número de carencias y que, de ordinario, no pueden acceder al mercado inmobiliario; tratándose de hacer viable una vivienda en régimen de alquiler y promoviendo el asentamiento de nueva población.

Todo ello viene a justificar la adecuación de la norma a los principios de buena regulación previstos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cumpliendo con ello la obligación de las Administraciones Públicas de actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia.

TÍTULO I. *Disposiciones generales*

Artículo 1. *Objeto.*

La presente ordenanza tiene por objeto la regulación del servicio de acceso a viviendas sociales municipales de personas en una situación económica precaria y que por ello han quedado sin vivienda.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Quedan dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza las viviendas, propiedad de este Ayuntamiento, sitas en el término municipal de Melgar de Tera y que están destinadas al fin objeto de la presente norma.

Artículo 3. *Competencia.*

La presente ordenanza se dicta de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25.2.e) y 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

R-202600801



Artículo 4. Beneficiarios.

Podrán acceder al alquiler de viviendas sociales, las familias o individuos que se encuentren en situación de necesidad de alojamiento, estableciendo preferencia en favor de los colectivos de especial protección que aparecen relacionados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León:

- a) Las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la comunidad de Castilla y León.
- b) Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan.
- c) Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan.
- d) Los jóvenes menores de 36 años.
- e) Las víctimas de violencia de género y de terrorismo.
- f) Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias:
 - Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo o afectados por expedientes de regulación de empleo.
 - Que sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- g) Los deudores hipotecarios que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial.
- h) Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.
- i) Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina.
- j) Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas.
- k) Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar, entendiéndose como tales:
 - Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.
 - Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.
 - Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas.
 - Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.
- l) Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados.

En todo caso, la concurrencia de cualquiera de estos motivos ha de ir vinculada a que se encuentre en situación económica precaria contrastada.



Artículo 5. Definiciones.

A los efectos de la presente ordenanza, se tendrá en cuenta las siguientes definiciones:

- Unidad familiar:

- a) En el caso de matrimonios o unión de hecho debidamente inscrita en un Registro Municipal de Uniones de Hecho, los cónyuges, los hijos menores de edad (con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientemente de estos), los hijos mayores de edad y los menores de 26 años que convivan en el mismo domicilio y no perciban ingresos, los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente o sujetos a patria potestad.
- b) En el caso de extinción de vínculo matrimonial, o de la unión de hecho debidamente registrada, constituirá la unidad familiar el progenitor (el padre o la madre) con todos los hijos que convivan con él/ella de los mencionados en el caso anterior.
- c) En el caso de personas que convivan en el mismo domicilio como consecuencia de una relación de afectividad mutua análoga a la propia del matrimonio o unión de hecho, tendrán la consideración de unidad familiar ambos convivientes y los hijos de uno u, en su caso, de ambos, que reúnan las circunstancias reseñadas en los casos anteriores.
- d) Los/as hermanos/as del/a solicitante, siempre que sean menores de edad o incapacitados y ostenten la tutela legal.
- e) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con el/la mismo/a con una antigüedad de al menos dos años de forma ininterrumpida y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad.
- f) En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro y que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de la composición familiar.

- Situación de necesidad: Situación de riesgo que podría desencadenar un proceso de exclusión social.

- Persona vulnerable: Aquella persona que posee un entorno personal, familiar o relacional y socioeconómico debilitado que da lugar a una situación de necesidad.

Artículo 6. Tiempo de disfrute.

Las viviendas se alquilarán por plazo de un año, prorrogable por anualidades siempre que en el momento de la concesión de la prórroga el Ayuntamiento no disponga de otra solicitud que suponga una mayor necesidad.

TÍTULO II. Procedimiento para la concesión**Artículo 7. Régimen jurídico.**

La persona o unidad familiar interesada en una vivienda de alquiler social deberá formalizar la solicitud en el Registro del Ayuntamiento, según modelo de solicitud que figura como anexo a la presente ordenanza, siendo imprescindible que el solicitante se encuentre comprendido en alguna de las circunstancias que se señalan en el artículo 4.º de esta ordenanza.

La solicitud deberá ir acompañada de la documentación que se cita en el anexo, así como de cualquier otra documentación que le pueda ser exigida por este Ayuntamiento.

R-202600801



Artículo 8. Requisitos.

Podrán solicitar una vivienda de alquiler social las personas físicas que, por su situación o por sus escasos recursos, no puedan acceder a una vivienda de alquiler a precio de mercado y en quienes concurren los siguientes requisitos:

Ser mayor de edad y no tener incapacidad de obrar para obligarse contractualmente de acuerdo al Código Civil.

La persona solicitante y los miembros de la unidad familiar deben empadronarse en el Ayuntamiento de Melgar de Tera durante el período de vigencia del contrato de alquiler.

La persona solicitante y los miembros de la unidad familiar no deben ser titulares de pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda. No obstante, este requisito no será de aplicación, en caso de sentencia judicial de separación o divorcio, cuando como consecuencia de éste, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituya la residencia familiar.

No superar los ingresos máximos establecidos en esta ordenanza.

Ninguna persona podrá aparecer en más de una solicitud, ni como solicitante ni como miembro de la unidad familiar. Si así fuere, únicamente tendrá validez la primera solicitud presentada, quedando excluidas las demás.

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

Son causas de denegación o resolución de la adjudicación de viviendas de alquiler social el no cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ordenanza o el falseamiento de los requisitos por parte de la persona solicitante o de su unidad familiar.

Requisitos económicos acreditativos de la situación de necesidad de vivienda.

1. Se considerará que una unidad familiar se encuentra en situación de necesidad social cuando sus ingresos ponderados totales no superen el valor, en euros, de 1,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).

2. Para calcular los ingresos ponderados anuales se computarán los rendimientos de trabajo y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas, prestaciones o subsidios de desempleo, las pensiones compensatorias que se reciban del ex cónyuge, intereses y rentas, para cuyo cálculo se tomarán como referencia los ingresos anuales totales de todos los miembros de la unidad familiar que vayan a ser alojados en la vivienda referentes al ejercicio económico correspondiente a la fecha de la solicitud.

Se deberá aportar, igualmente, copia de la Declaración de la Renta correspondiente al ejercicio económico anterior a la fecha de la solicitud. En caso de no tener obligación de presentarla, se aportará certificado negativo expedido por la Agencia Tributaria, así como una declaración jurada de los ingresos anuales con indicación de su procedencia. Los ingresos económicos serán ponderados en función del número de miembros de la unidad familiar y del número de perceptores de ingresos:

Ingresos ponderados (IP) = Ingresos computables (IC) x N x A

"N" Coeficiente de n.º de miembros	"A" Coeficiente n.º de perceptores
- 1 miembro: 1	1 perceptor: 1
- 2 miembros: 0,95	2 perceptores: 0,90



“N” Coeficiente de n.º de miembros	“A” Coeficiente n.º de perceptores
- 3 miembros: 0,90	3 perceptores: 0,85
- 4 miembros: 0,85	
- 5 miembros: 0,75	
- 6 miembros: 0,65	
- 7 miembros: 0,55	
- Más de 7 miembros: 0,50	

Criterios de valoración.

Puntuación por la unidad familiar:

- Por descendientes en primer grado menores de 18 años (máximo 14 puntos): 5 puntos por el primero y 3 puntos por cada uno de los restantes.
- Por personas dependientes (máximo 5 puntos): 3 puntos por la primera y 1 punto por cada una de las restantes.
- Por especial protección (máximo 8 puntos):
 - + Mayores de 65 años: 4 puntos.
 - + Víctimas de violencia de género: 4 puntos.

Situaciones de discapacidad (máximo 5 puntos):

- Por minusvalías menores del 33 %: 1 punto.
- Por minusvalías en el 33 % y el 64 %: 2 puntos.
- Por minusvalías en el 65 % y el 74 %: 3 puntos.
- Por minusvalías en el 75 % y el 100 %: 5 puntos.

Listado municipal de demandantes.

El Ayuntamiento creará un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas admitidas, según el orden de puntuación obtenido en el proceso de valoración.

Procedimiento.

1. Recibida la solicitud de vivienda de alquiler social, el Ayuntamiento valorará cada petición, de conformidad con los criterios de valoración señalados en la presente ordenanza.
2. Por Acuerdo de Pleno se resolverá la concesión del alquiler de vivienda social.
3. La adjudicación definitiva se formalizará con la firma del correspondiente acuerdo de cesión de vivienda de alquiler social.

TÍTULO III. *Obligaciones y causas de resolución*

Artículo 9. *Obligaciones.*

Las personas que estén disfrutando de este servicio tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Usar la vivienda para el fin que ha sido concedida. A estos efectos, estará obligado a asumir los gastos de reparación o reposición de los desperfectos no accidentales que pudieran ocasionarse en la vivienda o su mobiliario por su utilización indebida o negligente.

La vivienda irá destinada a la acogida única y exclusiva de las personas incluidas en la unidad familiar para la que ha sido concedida.

- b) Hacerse cargo de los gastos de luz, agua, gas y calefacción.

R-202600801



- c) A no realizar en la vivienda acciones incívicas, peligrosas o insalubres, que alteren la convivencia vecinal.
 - e) Cumplimentar los deberes que se le impongan en virtud de la presente ordenanza.
- Pagar el alquiler mensual (no podrá exceder de 2 €/m²).

Artículo 10. Causas de terminación.

Serán causas por las que finalizará la prestación del servicio las siguientes:

- a) Fallecimiento del/a beneficiario/a.
- b) Desaparición de las causas que motivaron su concesión.
- c) Haber finalizado el tiempo y la prórroga prevista en la presente ordenanza.
- d) Incumplimiento de los requisitos y obligaciones establecidas en la presente ordenanza.
- e) Supresión del Servicio.

Disposición final.

La presente ordenanza, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 3 de junio de 2025, entrará en vigor a los quince días de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.



ANEXO I

VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL

SOLICITANTE:

Nombre y apellidos

DNI

Fecha de nacimiento y lugar

Domicilio Teléfono

COMPONENTES DE LA UNIDAD FAMILIAR:

Nombre y apellidos

Parentesco con el/la solicitante

EXPONE

1. Que la unidad familiar de la que forma parte se ve obligada a abandonar el domicilio habitual en el que reside/n actualmente debido a que (concretar motivos).

2. Que ninguna persona de la unidad familiar tiene la propiedad de ninguna vivienda en todo el territorio nacional (España).

3. Que debido a las circunstancias económicas no puede acceder al alquiler de una vivienda en el mercado libre.

SOLICITA

El acceso a una Vivienda de Alquiler Social, presentando para ello la documentación requerida.

En Melgar de Tera, a de de 202...

Fdo.:

R-202600801



DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

(Original o copia debidamente autenticada en las dependencias municipales, previa exhibición de los originales para la comprobación de los datos declarados).

1. DNI de cada miembro de la unidad familiar.
2. Libro de Familia.
3. Certificados de empadronamiento de los miembros de la unidad familiar.
4. Documentos acreditativos del nivel de ingresos de la persona solicitante y del resto de miembros de la unidad familiar. Se presentarán los siguientes documentos:
 - a) Trabajadores/as por cuenta ajena: Nóminas o certificados de empresa de los últimos 6 meses.
 - b) Jubilados/as o pensionistas: Certificación de la pensión o prestación económica a percibir durante el año en curso.
 - c) Trabajadores por cuenta propia: Certificación de la cotización anual de la seguridad social, fotocopia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas, justificante de estar al corriente en el pago del IVA y una declaración personal de los ingresos habidos en el año.
 - d) Situación de desempleo: Certificación expedida por el ECyL en el que conste su situación de parado/a o demandante de empleo y, en su caso, las prestaciones percibidas durante el año en curso y las pendientes de percibir.
5. En el caso de personas con discapacidad, deberán aportar certificado del grado de discapacidad.
6. En el caso de personas dependientes, deberán aportar el certificado correspondiente.
7. Fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.
8. En su caso, documentación acreditativa de ser víctima de violencia de género.
9. Declaración jurada y Certificación sobre Bienes Inmuebles a nombre de la persona solicitante y cada miembro restante de la unidad familiar, que vaya a residir en la vivienda.
10. Otros que justifiquen su situación de desamparo.

Contra el presente Acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Melgar de Tera, 19 de marzo de 2026.-El Alcalde.

R-202600801

