



ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

09952-2012

CASTELLÓN/CASTELLÓ

BASES REGULADORAS DE LA AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES DEL AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN

La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 21 de septiembre de 2012, acordó aprobar las "Bases reguladoras de la autorización de ocupación de viviendas sociales del Ayuntamiento de Castellón de la Plana" y efectuar la publicación de las citadas bases en Boletín Oficial de la Provincia.

Contra el acto que se notifica, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer el recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes ante el órgano que lo ha dictado (art. 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 107 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), o alternativamente, recurso contencioso – administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Castellón dentro del plazo de dos meses (arts. 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 8, 45 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa). En ambos casos, el plazo se computará desde el día siguiente a aquél en que se practique la presente notificación.

En cumplimiento del citado acuerdo se publica el texto íntegro de la misma, a los efectos de general cumplimiento y de su entrada en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia:

"BASES REGULADORAS DE LA AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES DEL AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓN DE LA PLANA

El Ayuntamiento de Castellón de la Plana es propietario de una serie de viviendas que tradicionalmente han sido destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento de aquellas personas o familias que se encuentran en situación de necesidad.

La autorización de ocupación de estas viviendas sirve como un instrumento mas de apoyo a la intervención social que tiene como objetivo fundamental la promoción de los ciudadanos/as y las familias con el fin de potenciar su desarrollo personal, familiar y social y favorecer su autonomía, así como asegurar unas condiciones de vida dignas a las personas que carezcan de los recursos económicos suficientes para acceder a una vivienda en el mercado libre.

Todo ello en virtud de las competencias municipales reconocidas en el artículo 25.2 k) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, de prestación de servicios sociales, promoción y reinserción social con objeto de consolidar un sistema de adjudicación del uso de estas viviendas que cumpla con los principios de objetividad, imparcialidad y mayor necesidad en su autorización de ocupación.

1ª.- Objeto

Las presentes bases tienen por objeto regular las condiciones, requisitos de acceso, procedimiento para la autorización de ocupación de viviendas municipales destinadas a cubrir necesidades de carácter social y procedimiento de seguimiento social de las unidades familiares que las ocupan, que garantice una adecuada promoción personal familiar y social.

La finalidad es facilitar que personas que no tengan cubierta su necesidad de vivienda habitual, soporten cargas familiares y dispongan de reducidos recursos que les impiden acceder a una vivienda en el mercado libre, puedan disponer de un espacio adecuado a sus necesidades familiares y a sus recursos económicos, al tiempo que a través de un Plan de Intervención Social, se ponen los medios para que mejoren las condiciones iniciales que motivaron el acceso a estas viviendas.

Siendo que estas viviendas tienen la calificación jurídica de bienes patrimoniales y de dominio público, se adjudicarán en el régimen de uso que resulte adecuado a cada calificación.

2ª.- Requisitos y condiciones para la admisión de solicitudes

Podrán ser beneficiarios/as de la autorización de ocupación de viviendas sociales las personas individuales para sí, o su unidad familiar que, por sus escasos recursos económicos o situación particular, no puedan acceder a una vivienda al precio de mercado y en las que concurran los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado/a.
- b) Tener nacionalidad española o residencia legal en España.
- c) Estar empadronado/a en el municipio de Castellón de la Plana a la fecha de su solicitud, con una antigüedad de dos años.
- d) No haber sido desahuciado o resuelto el derecho a ocupar alguna vivienda municipal, o cualquier otra propiedad de la Generalitat Valenciana, por cualquiera de las causas previstas legalmente.
- e) No haber sido desalojado por ocupación no autorizada de viviendas cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de Castellón y/o a la Generalitat Valenciana, en el periodo de los dos últimos años.
- f) No haber realizado actividades peligrosas, incómodas o insalubres o, en general, actos que alteren gravemente la convivencia vecinal en viviendas municipales o de la Generalitat Valenciana.
- g) No disponer ninguno de los miembros de la unidad familiar de la persona solicitante, de vivienda u otro tipo de inmueble, por cualquier título, en el momento de presentar la solicitud.
- h) No exceder el límite económico de ingresos familiares anuales máximos de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual, debiendo en cualquier caso, justificar ingresos mínimos suficientes para el pago de los gastos derivados de la vivienda (comunidad, luz, agua, ...).

El incumplimiento de alguno de los anteriores requisitos dará lugar a la no admisión de la solicitud.

3ª.- Beneficiarios/as de la autorizaciones

Podrán ser beneficiarios/as de las autorizaciones de ocupación de estas viviendas las personas individuales o unidades familiares, entendiéndose por éstas, aquellas personas que convivan en el mismo domicilio.

4ª.- Documentos a presentar y lugar de presentación

Las solicitudes se presentarán en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento o en cualquiera de sus oficinas de registro, para su remisión a los Servicios Sociales Municipales.

La solicitud de autorización de ocupación de una vivienda municipal deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- a) Copia cotejada del documento nacional de identidad de la persona solicitante y demás miembros de la unidad familiar mayores de 16 años.
- b) Para las personas que no tenga nacionalidad española, copia cotejada del documento acreditativo de su situación legal en España, así como de su permiso de trabajo.
- c) Copia cotejada del libro de familia y en su caso, de documento similar.
- d) Documentos acreditativos del nivel de ingresos de la persona solicitante y del resto de los miembros de la unidad familiar con 16 o más años:
 - Fotocopia de la última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o en el caso de no estar obligado a presentarla, certificación de Hacienda de no haberla presentado.
 - Fotocopia de las últimas tres nóminas o declaración responsable explicando los ingresos obtenidos y las tareas realizadas para obtenerlos.
 - Fotocopia de la tarjeta de demanda de empleo emitida por el SERVEF de todas las personas de 16 años o más.
 - Documento del Servicio Público Empleo Estatal (SEPE) que acredite la percepción o no de prestaciones/subsidios de todas las personas de 16 años o más.
 - Informe de vida laboral de todas las personas de 16 años o más.
 - Documento del Instituto Nacional de Seguridad Social (INSS) que acredite la percepción o no pensiones de todas las personas de 16 años o más.
 - Declaración responsable de la persona solicitante de no estar recibiendo ni él ni ninguno de los demás miembros de la unidad familiar, ayudas económicas de otro organismo por el mismo concepto.
- e) Certificado de minusvalía o de dependencia, cuando sea el caso.



f) Declaración responsable sobre la propiedad o no de inmuebles suscrita por todos los miembros de la unidad familiar, mayores de edad.

g) En el caso de divorcio y/o separación deberán presentar sentencia judicial acreditativa y convenio regulador correspondiente.

h) Certificado de escolaridad y de asistencia regular al Centro Escolar de los menores de edad que formen parte de la unidad familiar.

i) Autorización de consulta telemática de datos de Agencia Tributaria, de Seguridad Social y del Impuesto de Bienes Inmuebles y datos de viviendas del Instituto Valenciano de la Vivienda, S.A. (IVVSA) de todas las personas de 16 años o más, de la unidad familiar, en tal caso, no se exigirá a los interesados/as la aportación individual de certificaciones expedidas por los organismos aludidos.

j) Autorización para el tratamiento informatizado de los datos personales conforme a la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales.

Con independencia de esta documentación, los Servicios Sociales podrán exigir los documentos complementarios que durante la tramitación del expediente se consideren oportunos.

5ª.- Criterios de valoración de las solicitudes

Los criterios de puntuación a los efectos de la autorización de ocupación de vivienda son los siguientes:

a) Puntuación por número de miembros de la unidad familiar que conviven en el mismo domicilio con la persona solicitante. Hasta 25 puntos:

Número de miembros	Puntuación
1	5
2	10
3	15
4	20
5 o más	25

b) Puntuación por los ingresos brutos anuales de la unidad familiar. Hasta 50 puntos:

Ingresos hasta 1.5 veces IPREM	50 puntos
Ingresos entre 1.6 y 2 veces IPREM	35 puntos
Ingresos entre 2.1 y 2.5 veces IPREM	20 puntos

c) Puntuación por situaciones personales y socioeconómicas de la unidad familiar debidamente justificadas. Hasta 85 puntos:

Situaciones personales y socioeconómicas

Puntuación

Informe social emitido por técnicos de los Centros Municipales de Servicios Sociales, en el que valorarán los siguientes indicadores:

1. Situación familiar, relacional y convivencial: Hasta 10 puntos.

2. Situación económico-laboral: Hasta 10 puntos.

3. Situación de evolución social de la persona solicitante y de su unidad familiar conocida y realizada por los Servicios Sociales Municipales: Hasta 10 puntos.

4. Situación educativa: Hasta 5 puntos.

5. Situación sanitaria: Hasta 5 puntos.

Hasta 40 puntos

Situaciones de violencia de género en los dos ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud, debidamente acreditadas: 20 puntos

Familias monomarentales con cargas familiares no compartidas: 10 puntos

Ser objeto de medidas de realojo: 5 puntos

Ser la persona solicitante, o tener a su cargo, otras personas con discapacidad o dependencia: 5 puntos

Ser las personas solicitantes menores de 35 años o mayores de 65 años: 5 puntos

6ª.- Obligaciones de las personas ocupantes

6.1.- Las personas que accedan a las viviendas municipales y los demás miembros de la unidad familiar que convivan en ellas, asumen la obligación de mantener el inmueble en óptimas condiciones de higiene, salubridad y en perfecto estado, realizando las reparaciones necesarias para su mantenimiento o conservación y que han sido causadas por uso o el desgaste, asumiendo la obligación de hacerse cargo del coste que dichas reparaciones supongan.

6.2.- Las personas ocupantes deberán destinar los inmuebles municipales a vivienda habitual y permanente durante el plazo de vigencia de la autorización. La duración de la ocupación será la establecida en la correspondiente resolución municipal. En el caso de ausencia de la vivienda por un periodo superior a 2 semanas, los ocupantes deberán informar previamente de la ausencia al equipo social de base que realiza el seguimiento.

6.3.- Durante la estancia en la vivienda deberá asumirse por las personas ocupantes el compromiso formal de colaboración de todos los miembros de la unidad familiar con los/as técnicos municipales (de Servicios Sociales, Brigadas, Policía Local ...) con el objeto de promover y mejorar las condiciones que han dado lugar al acceso a la vivienda. Se firmará por parte de las personas que acceden a la vivienda, la autorización de acceso a la misma, un documento de asunción de compromisos y obligaciones y un Plan de Intervención Social con objetivos y acciones temporalizadas. La redacción y seguimiento del Plan de Intervención Social será realizada y supervisado por un equipo de los Servicios Sociales Municipales, que se coordinará con otros servicios municipales tales como la Agencia de Desarrollo Local, la Agencia AMICS y el Servicio de Igualdad de Oportunidades.

6.4.- Asumir los gastos derivados del mantenimiento de la vivienda y contratación de luz, los derivados del suministro de agua, luz y cualquier otro servicio, así como los de comunidad ordinarios debiendo domiciliar los correspondientes recibos. Se entenderán que son gastos de comunidad ordinarios los que se acuerdan con tal carácter por la comunidad de propietarios del inmueble y cuyo devengo se fija de forma periódica. Se entenderán que son gastos de comunidad extraordinarios aquéllos que supongan el pago de cuotas extraordinarias no previstas inicialmente, en este caso el pago de dichos gastos extraordinarios o derramas será asumido por el Ayuntamiento.

6.5.- No podrán tenerse animales, ni almacenar objetos o materiales antihigiénicos y/o peligrosos, ni en el interior de la vivienda, ni en los elementos comunes del inmueble.

6.6.- Deberán observar un comportamiento adecuado que no altere la convivencia social.

6.7.- No ceder el uso de la vivienda a terceras personas por cualquier título.

6.8.- La persona ocupante y su unidad familiar deberán empadronarse en el domicilio que constituirá su residencia familiar habitual, no estando autorizado a empadronar a otras personas que no figuren en la autorización de ocupación de vivienda.

6.9.- Comunicar al Ayuntamiento cualquier variación de las personas autorizadas para ocupar la vivienda.

6.10.- Las personas ocupantes no podrán realizar en la vivienda autorizada obras de modificación o reforma en el interior de las mismas. Quedarán fuera de conservación por parte del Ayuntamiento todas aquellas obras realizadas sin la previa autorización municipal y sin la supervisión de los técnicos municipales.

6.11.- No se podrán desarrollar actividades comerciales u otras que puedan ser ilegales.

7ª.- Plazo de autorización de ocupación

El plazo por el que se autorizará la ocupación de viviendas sociales será de un año a tres años contados desde la fecha de formalización del documento administrativo. Finalizado el plazo por el que se concede cesará automáticamente el derecho a ocupación de la vivienda en cuyo caso los ocupantes pondrán la misma a disposición del Ayuntamiento en iguales condiciones que les fue entregada.

Las personas ocupantes de la vivienda podrán solicitar nueva autorización de ocupación con una antelación mínima de tres meses previos a la expiración del plazo de vigencia de la misma, debiendo para ello aportar de nuevo la documentación exigida en la base 4.

A la vista de la documentación presentada, los Servicios Sociales en un plazo máximo de 30 días, determinarán si resulta procedente renovar la autorización.

Si no resulta acreditada la situación de necesidad se denegará la solicitud con la consiguiente comunicación al solicitante y la necesidad de que lleve a cabo el desalojo de la vivienda en el plazo máximo de un mes y se proceda a la entrega de las llaves de la misma al Ayuntamiento.

Serán causas de denegación de la solicitud de nueva autorización, además de no cumplir los requisitos exigidos en las presentes bases, la falta de presentación de la documentación completa necesaria o la falta de colaboración con los Servicios Sociales Municipales en el cumplimiento del Plan de Intervención Social.

El plazo máximo de ocupación de la vivienda no podrá superar el plazo inicial de autorización más dos prórrogas, sin que en ningún caso se pueda superar el plazo total de 9 años. Excepcionalmente se podrá autorizar la ocupación por un mayor periodo cuando concurren circunstancias sociales que así lo aconsejen.



8ª.- Resolución/modificación de la autorización de ocupación

El derecho a la ocupación temporal de la vivienda municipal cesará automáticamente una vez transcurrido el plazo por el que se concede.

En el caso de que concurren circunstancias que modifiquen o alteren la situación familiar de la persona beneficiaria de la autorización (fallecimiento, separación/divorcio, etc. ...) encontrándose vigente el plazo de la misma, se modificará para adecuarla a la nueva situación por el plazo que resta para que finalice el plazo de vigencia.

Además, podrá acordarse la revocación de la autorización, encontrándose vigente el plazo referido, por la concurrencia de las siguientes causas:

-Por el incumplimiento por parte de alguno de los miembros de la unidad familiar de cualquiera de las obligaciones recogidas en la base 6ª.

-Por el abandono de la vivienda, sin previo aviso al Ayuntamiento y sin existir un motivo que justifique la ausencia por un tiempo superior a 15 días.

-Por desaparición de las causas que motivaron su concesión.

-Por la falta de colaboración en las medidas propuestas en el Plan de Intervención Social.

La revocación de la autorización de ocupación no conllevará derecho a indemnización alguna.

9ª.- Tramitación de las solicitudes

Recibida por los Servicios Sociales la solicitud de vivienda social, junto con la documentación exigida en las presentes bases, se procederá a su estudio por los Servicios Sociales Municipales los cuales emitirán el informe de situaciones personales y socioeconómicas establecido en la base 5ª, y pudiendo exigirse cuanta documentación complementaria se considere procedente.

Una Comisión de Estudio se reunirá, como mínimo con carácter semestral, siempre que existan viviendas disponibles, con el objeto de valorar las solicitudes presentadas (los meses de enero y julio de cada año).

El mes de enero se valorarán las solicitudes presentadas entre el 1 de julio y el 31 de diciembre del año anterior, elaborando un listado ordenado con las puntuaciones obtenidas. Este listado anulará el listado correspondiente al semestre anterior al considerar la variabilidad de situaciones cambiantes en las solicitudes presentadas durante este periodo de tiempo.

En el mes de julio se valorarán las solicitudes presentadas entre el 1 de enero y el 30 de junio del año en curso, elaborándose un listado ordenado con las puntuaciones obtenidas por las solicitudes presentadas en ese periodo. Este listado anulará el listado correspondiente al semestre anterior, al considerar la variabilidad de situaciones cambiantes en las solicitudes presentadas durante este periodo de tiempo.

Del resultado de la valoración de cada periodo se elaborará un informe propuesta firmado por el secretario/a de esta Comisión de Estudio, con el fin de que cuando se produzca disponibilidad de alguna de las viviendas sociales pueda otorgarse la misma conforme al orden de puntuación obtenido.

Cuando existan viviendas sociales disponibles, el secretario/a de la Comisión de Estudio, remitirá al Negociado de Patrimonio informe propuesta de designación de la persona y su unidad familiar, a quien corresponda según baremo, al objeto de que se tramite y eleve la propuesta de autorización de ocupación al órgano municipal competente. Este informe propuesta de detallará quiénes son las personas autorizadas, cuál es la vivienda que se propone ocupar y durante cuánto tiempo se extiende la ocupación, adjuntando el Plan de Intervención Social con la unidad familiar.

Una vez recibida por el solicitante la notificación de la autorización de ocupación de vivienda, la persona interesada dispondrá de un plazo máximo de 10 días para la formalización de la adjudicación en documento administrativo incorporándose al documento fotografías de la vivienda al objeto de que conste gráficamente el estado en el que se recibe la misma, permitiendo constatar el cumplimiento de la obligación de mantener la vivienda en óptimas condiciones de higiene y salubridad.

Mediante comparecencia en el Negociado de Patrimonio se hará entrega de las llaves de la vivienda municipal, disponiendo del plazo máximo de 15 días para proceder a la ocupación efectiva del inmueble. Previa a la entrega de las llaves y en el mismo acto, las personas autorizadas a ocupar la vivienda firmarán la autorización de acceso a la misma, un documento de aceptación de compromisos y obligaciones y un Plan de Intervención.

Con posterioridad a la firma de los documentos se realizará una visita al domicilio por parte de las personas autorizadas a ocupar la vivienda, el personal técnico de Servicios Sociales que realizará el seguimiento del Plan de Intervención y personal de Brigadas Municipales con el objeto de ver la vivienda y comprobar el estado en que se hace la entrega. Tras la comprobación de la misma por parte de las personas autorizadas a ocuparla, deberán firmar un documento de conformidad con el estado en que se hace entrega.

En el caso de estudio de solicitudes de renovación de autorización de ocupación, la Comisión de Estudio se reunirá siempre que existan estas solicitudes. En este caso se valorará la continuidad del cumplimiento de requisitos y se valorará el desarrollo y cumplimiento del Plan de Intervención Social.

Del resultado de la valoración se elaborará un informe propuesta de renovación de ocupación firmado por el secretario/a de esta Comisión de Estudio, con el fin de renovar la autorización, que será remitido al Negociado de Patrimonio del Ayuntamiento a efectos de que tramite y eleve la propuesta de autorización al órgano municipal competente. El informe propuesta detallará quiénes son las personas autorizadas, cuál es la vivienda que se propone ocupar y durante cuánto tiempo se extiende la ocupación, adjuntando el Plan de Intervención Social con la unidad familiar.

10ª.- Seguimiento de las viviendas municipales

Con el objeto de realizar el seguimiento de los Planes de Intervención Social y supervisar la integración de las familias en las viviendas municipales, por parte de los Servicios Sociales se realizarán visitas al domicilio con una periodicidad mínima trimestral.

El Ayuntamiento realizará las inspecciones que considere necesarias para comprobar la ocupación, el buen uso y el estado de conservación de las viviendas municipales, en cualquier momento.

11ª.- Autorizaciones de emergencia social

Excepcionalmente se podrá autorizar la ocupación de una vivienda social cuando exista una situación de especial necesidad, grave riesgo social o se produzca una situación de emergencia que requiera de un alojamiento inmediato y provisional, y no se puedan acreditar en ese momento los requisitos previstos en las presentes bases.

La apreciación de la situación de emergencia social se realizará mediante Resolución del/la Concejal/a que ostente la delegación en materia de Bienestar Social, que remitirá al órgano competente para su autorización.

Disposición Transitoria

Las autorizaciones de ocupaciones de vivienda actualmente en vigor se regularán por las presentes bases.

Disposición Final

Las presentes bases entrarán en vigor a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Castellón de la Plana, 13 de septiembre de 2012

La Concejala Delegada de Bienestar Social y Fomento del Empleo, Carmen Querol Blanco."

Castellón de la Plana, 11 de octubre de 2012.- La Jefa de Sección de Servicios Sociales y Culturales, Elena Martí Segarra.