

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Bocairent

- 2025/01141 *Anuncio del Ayuntamiento de Bocairent sobre la aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de las bases para la adjudicación de viviendas de titularidad municipal en el Barrio Medieval, en régimen de alquiler y destinadas a jóvenes.*

ANUNCIO

Mediante Decreto de la Alcaldía, de fecha 29 de enero de 2025, y al no haberse presentado ninguna reclamación, se ha declarado la aprobación definitiva del acuerdo de Establecimiento y Aprobación de la Ordenanza Reguladora de las Bases para la Adjudicación de Viviendas de Titularidad Municipal en el Barrio Medieval, en Régimen de Alquiler y Destinadas a Jóvenes cuya aprobación provisional se efectuó por el Pleno del Ayuntamiento, el día 28 de noviembre de 2024, habiendo sido expuesto al público, el citado acuerdo y ordenanza, mediante Edicto publicado en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y Boletín Oficial de la Provincia de Valencia, número 234 de fecha 10 de diciembre de 2024. De conformidad con lo establecido en el apartado segundo del Artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica el texto íntegro de la ordenanza:

VER ANEXO

Contra el acuerdo definitivo y ordenación indicados se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, contados desde el siguiente a la publicación del presente edicto, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valencia.

Bocairent, 30 de enero de 2025.—El alcalde presidente, Xavier Molina Martí.

BASES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL EN EL BARRIO MEDIEVAL, EN RÉGIMEN DE ALQUILER, Y DESTINADOS A JÓVENES

OBJETO Y FINALIDAD

Artículo 1. Será objeto de estas bases la adjudicación, en régimen de alquiler, de viviendas de titularidad del Ayuntamiento de Bocairent. De este modo, se pretende poner en valor edificios de propiedad municipal facilitando el acceso a la vivienda a jóvenes que quieren emanciparse.

Artículo 2. Estas bases regirán la adjudicación de inmuebles situados en el Barrio Medieval de Bocairent, de forma que la iniciativa forma parte de las acciones que el Ayuntamiento lleva a cabo para la revitalización del núcleo histórico de la mano de la Asociación Vecinal del Barrio Medieval.

PERSONAS DESTINATARIAS

Artículo 3. Estas viviendas estarán destinadas a jóvenes que cumplan los requisitos siguientes:

Tener una edad comprendida entre 18 y 35 años. Este requisito se tendrá que cumplir, en todo caso, en el momento de la solicitud para participar en el procedimiento y hasta el momento de la formalización del contrato, no siendo necesario el cumplimiento del mismo durante el resto del tiempo en el que el contrato esté en vigor.

Disponer de plena capacidad de obrar y de obligarse para suscribir un contrato de arrendamiento.

Formar parte de una unidad de convivencia con un número de miembros que no supere la ratio de ocupación máxima establecido para cada vivienda.

Contar la unidad de convivencia con unos ingresos mínimos que permitan asumir el contrato de alquiler. En este sentido, se considerarán ingresos mínimos brutos los correspondientes al Salario Mínimo Interprofesional (SMI) vigente en el momento de la publicación de la convocatoria.

No disponer, ni la persona solicitante ni la unidad de convivencia de la cuál forme parte, de titularidad del pleno dominio o de un derecho real de uso o goce sobre alguna otra vivienda en Bocairent.

Contar, tanto la persona solicitante como la unidad de convivencia, con la nacionalidad española o de un estado miembro de la Unión Europea o, en caso de ser nacionales de un país no integrado en la Unión Europea, disponer de permiso de residencia en vigor por un periodo superior al previsto por el contrato de alquiler.

Estar, la persona solicitante y la unidad de convivencia, al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la hacienda pública y con la Seguridad Social, así como con el Ayuntamiento de Bocairent.

Artículo 4. Los requisitos establecidos en el artículo anterior tendrán que cumplirse durante todo el procedimiento de adjudicación, en el momento de formalización del correspondiente contrato de alquiler y durante el periodo de vigencia de éste. De hecho, el incumplimiento de los requisitos está previsto como causa de resolución del contrato de alquiler en el artículo 20 de estas bases.

Sin embargo, respecto de la edad y más concretamente sobre la limitación máxima de 35 años, hay que señalar que este requisito se tendrá que cumplir, en todo caso, en el momento de la solicitud y hasta formalizar el contrato, pero podrá ser superior durante las anualidades de vigencia del contrato.

PROCEDIMIENTO

Artículo 5. La Alcaldía es el órgano competente para la aprobación de la convocatoria y la resolución del procedimiento de adjudicación de viviendas, así como para resolver cualquier eventualidad no regulada expresamente en estas bases.

Además, se constituirá una Mesa de Valoración con personal técnico del Ayuntamiento de Bocairent para atender las solicitudes presentadas, valorarlas y elevar las propuestas de resolución que sean necesarias. Esta Mesa estará formada, como mínimo, por 3 personas.

Artículo 6. *Convocatoria.* La Alcaldía determinará el inmueble o los inmuebles que sean objeto de cada convocatoria, con explicitación de las características básicas: como mínimo, la localización, la superficie, el número de habitaciones, la ratio de ocupación máxima, el importe de la fianza y el precio de alquiler mensual del inmueble. Igualmente, se hará constar el plazo de solicitud para las personas interesadas.

Artículo 7. *Solicitud.* La solicitud para participar en el procedimiento de adjudicación de viviendas y toda la documentación requerida se tendrá que presentar en el Registro de Entrada del Ayuntamiento, o bien a través de los otros medios previstos en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El plazo de presentación de las solicitudes, si la convocatoria no establece uno superior, será de 15 días hábiles a partir del día hábil siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de València.

Artículo 8. *Documentación.* La documentación que deberá presentar será la siguiente:

Solicitud, según modelo normalizado, debidamente cumplimentada.

Documento acreditativo de la identidad de la persona solicitante y de todos los miembros de la unidad de convivencia mayores de 18 años.

En caso de personas con nacionalidad española: Documento Nacional de Identidad.

En caso de personas que no tengan la nacionalidad española: NIE, pasaporte o documento que legalmente los sustituya.

En caso de personas ciudadanas de un estado no miembro de la Unión Europea: permiso de residencia permanente por un periodo superior al previsto por el contrato de alquiler de la vivienda que les fuera adjudicado.

Acreditación de la composición de la unidad de convivencia, mediante los documentos siguientes:

Declaración responsable de compromiso de convivencia formulada de acuerdo con el modelo del anexo I adjunto al formulario de solicitud (Relación de miembros de la unidad de convivencia) y suscrita por todos los miembros mayores de edad de la unidad de convivencia y los representantes legales de los menores de edad.

Las familias, en relación a los menores de 18 años, también tendrán que presentar el Libro de familia.

Las unidades de convivencia con menores, cuando no concurren ambos progenitores, también tendrán que presentar la resolución judicial o acuerdo protocolizado en procedimiento notarial que corresponda que otorgue la guardia y custodia al progenitor que forma parte de la unidad de convivencia.

Todos los integrantes de la unidad de convivencia mayores de 16 años tendrán que acreditar sus ingresos y tendrán que presentar:

Informe de vida laboral de los miembros de la unidad de convivencia que estén en edad laboral.

Última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) de la persona solicitante y de todas las personas que conformen la unidad de convivencia. Deberá aportarse el documento en que se observe que la declaración ha sido efectivamente presentada en la Administración Tributaria.

En el caso de no estar legalmente obligado a presentar la Declaración del IRPF, certificado de imputaciones del ejercicio cerrado.

Declaración responsable de los ingresos totales percibidos los 12 meses anteriores a la presentación de la solicitud, según el modelo que consta en el Documento Anexo II.

En el caso de trabajadores por cuenta ajena: copia del contrato de trabajo y de las nóminas de los últimos tres meses.

En el caso de trabajadores por cuenta propia (autónomos): últimas dos liquidaciones trimestrales del IRPF e IVA.

Declaración responsable, según el modelo que consta en el Documento Anexo III, firmada por el solicitante y la totalidad de los miembros de la unidad de convivencia mayores de 18 años y los representantes legales de los menores de edad, que exprese que se tiene necesidad de vivienda y no se dispone de ninguna vivienda en Bocairent.

Certificado de titularidad de bienes inmuebles de ámbito nacional, expedido por el Registro de la Propiedad.

Se admitirá la presentación de documentos fotocopiados, sin embargo, en caso de resultar adjudicatario o adjudicataria, deberá aportar los originales de toda la documentación que haya sido aportada mediante copia en la solicitud. Además, si fuera necesario en cualquier momento del procedimiento, la Mesa de Valoración podrá requerir la presentación del original de un documento que se haya aportado mediante copia.

Artículo 9. *Resolución provisional.* En base a los requisitos de admisión y a los criterios de adjudicación previstos en estas bases, la Mesa de Valoración propondrá una resolución provisional en que hará constar:

La lista provisional de solicitudes admitidas y excluidas, con explicitación del motivo de exclusión.

La baremación provisional de las solicitudes admitidas.

Esta resolución se hará pública en el tablón de anuncios y en el portal web del Ayuntamiento. Acto seguido, las personas interesadas dispondrán de un plazo de diez días hábiles para la enmienda de defectos, la aportación de documentación y, en su caso, la presentación de alegaciones.

Artículo 10. *Resolución definitiva.* La Mesa de Valoración atenderá las alegaciones o enmiendas presentadas y propondrá la aprobación de una nueva resolución que recogerá:

La relación de alegaciones o enmiendas presentadas, con aceptación o desestimación de éstas.

La lista definitiva de solicitudes admitidas y excluidas, con explicitación del motivo de exclusión.

La baremación definitiva de las solicitudes admitidas.

La propuesta de adjudicación de la vivienda en régimen de alquiler.

Esta resolución también se hará pública en el tablón de anuncios y en el portal web del Ayuntamiento. Contra la presente resolución definitiva se podrá interponer recurso potestativo de reposición, que deberá fundamentarse en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 11. *Notificación y firma de contrato.* La propuesta de adjudicación de la vivienda será notificada de forma individual a la persona beneficiaria. Además, esta notificación indicará el plazo máximo para la firma del contrato de alquiler. Si pasado este plazo no se hubiera firmado el contrato, se entenderá como desistimiento y, por lo tanto, se procederá a una nueva propuesta de adjudicación siguiendo el orden de la baremación definitiva.

Artículo 12. *Ocupación efectiva.* Firmado el contrato de alquiler, la persona dispondrá de un mes para la ocupación efectiva y real del inmueble adjudicado. Si pasado este plazo no se hubiera producido la ocupación, se entenderá como desistimiento y, por lo tanto, se procederá a una nueva propuesta de adjudicación siguiendo el orden de la baremación definitiva.

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Artículo 13. Para cada convocatoria se admitirán todas aquellas solicitudes en las que la persona solicitante cumpla todos los requisitos del artículo 3.

Artículo 14. El criterio para la valoración de las solicitudes admitidas será el de los ingresos de la unidad de convivencia, de forma que la relación se organizará de menores a mayores ingresos. En caso de empate entre solicitudes a partir de

los ingresos, el desempate se producirá por la asignación de puntos en función de las características de la unidad de convivencia:

Unidad familiar con un mayor de edad entre 18-25 años a cargo: 1 punto.

Unidad familiar con dos mayores de edad entre 18-25 años a cargo: 2 puntos.

Unidad familiar con tres mayores de edad entre 18-25 años a cargo: 3 puntos.

Unidad familiar con un menor a cargo: 4 puntos.

Unidad familiar con dos menores a cargo: 5 puntos.

Unidad familiar con tres o más menores a cargo: 6 puntos.

En caso de persistir el empate en la aplicación de los criterios anteriores, se procederá a un sorteo público, y debidamente comunicado previamente, para establecer el orden de las solicitudes empatadas.

Artículo 15. La aplicación de los criterios de valoración recogidos en el artículo 14 establecerá el orden de preferencia en la resolución provisional y definitiva, de forma que las propuestas de adjudicación de los inmuebles seguirán esta ordenación.

Artículo 16. Las solicitudes admitidas en la resolución definitiva, pero que no hayan resultado adjudicatarias, formarán una lista de espera que tendrá una validez indefinida para el inmueble objeto de la convocatoria. Sin embargo, caducarán en el momento en que se vuelva a poner en marcha una nueva convocatoria para la misma vivienda.

Cuando la vivienda objeto de la convocatoria quede vacante, el Ayuntamiento podrá optar por adjudicarlo a un solicitante de la lista de espera, de acuerdo con el orden de ésta, siempre que se continúen cumpliendo los requisitos de admisión previstos en el artículo 3. A estos efectos, se podrá requerir una actualización de datos y/o presentación de nueva documentación acreditativa.

CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Artículo 17. El alquiler se regirá por la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y por las condiciones fijadas en el contrato de arrendamiento suscrito entre el Ayuntamiento y la persona adjudicataria del inmueble. A su vez, este contrato reflejará los aspectos previstos en cada convocatoria:

Duración. El plazo del contrato de alquiler será de cinco años desde la firma del contrato. En el supuesto de que llegue la fecha final del alquiler y que ninguna de las dos partes haya comunicado la voluntad de finalizarlo (con al menos cuatro meses de antelación en el caso del Ayuntamiento o dos meses en caso del alquilador), el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el Ayuntamiento (con un mes de antelación a la finalización del contrato o de la prórroga) comunique al alquilador la voluntad de no renovarlo.

Importe mensual por el arrendamiento. Éste se actualizará anualmente según el IPC y no incluirá los suministros, los gastos comunitarios o los recibos de recogida y tratamiento de basura. Además, este importe no podrá superar el 30% de la capacidad económica de la unidad de convivencia adjudicataria (ingresos brutos de la última declaración presentada). Sobre la declaración de la renta (o documentos equivalentes) y los ingresos actuales, prevalecerán los actuales.

Fianza. Como garantía del correcto mantenimiento y uso de la vivienda, y de acuerdo con lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la persona adjudicataria, antes de la formalización del contrato, tendrá que constituir una fianza por importe equivalente a una mensualidad de renta, la cuál se le devolverá al finalizar el arrendamiento, previa acreditación del correcto estado de la vivienda.

Artículo 18. Las obligaciones de la persona adjudicataria serán las siguientes:

Pagar mensualmente el alquiler.

Destinar la vivienda exclusivamente como residencia habitual y permanente, de forma que los miembros de la unidad de convivencia tendrán que estar empadronados en el inmueble durante la vigencia del contrato de alquiler. Es por ello que, para formalizar el contrato de alquiler, tendrán que aportar el justificante del Registro de Entrada de la solicitud de empadronamiento en el inmueble objeto del arrendamiento de toda la unidad de convivencia.

Mantener la vivienda en buen estado de conservación e higiene según criterios estándares de uso.

No realizar ningún tipo de obra ni modificación estructural en la vivienda sin la autorización previa y expresa del Ayuntamiento.

Permitir el acceso a la vivienda del personal designado por el Ayuntamiento para ejercer las potestades de supervisión y control, así como para hacer las reparaciones y obras que el Ayuntamiento considere necesarias.

Cumplir las normas existentes en la comunidad de vecinos y tener una actitud y trato respetuoso con el vecindario del edificio, del entorno próximo y del Barrio Medieval, sin causar molestias.

No realizar actividades o actos contrarios a la convivencia normal o que malogren o hagan peligrar el inmueble, ni llevar a cabo las actividades que los estatutos, la normativa urbanística o la ley excluyen o prohíben de manera expresa, o puedan ser consideradas actividades peligrosas, insalubres o nocivas.

No permitir la pernoctación por más de un mes seguido en un trimestre a personas ajena a la unidad de convivencia. Si por circunstancias sobrevenidas el arrendatario, tuviera que convivir con personas no comprendidas en la unidad de convivencia, tendrá que solicitar autorización en el Ayuntamiento, que, de forma excepcional, valorará las circunstancias del caso y, siempre que esté suficientemente justificado, podrá autorizar que esta persona se incorpore a la unidad de convivencia. En todo caso, se entenderá autorizada, y solo requerirá notificación en el Ayuntamiento, la incorporación a la unidad de convivencia de hijos o hijas por nacimiento, adopción o acogida, así como en casos de matrimonio o formalización de pareja de hecho.

No ceder ni realquilar, total o parcialmente, la vivienda.

Resarcir el Ayuntamiento de cualquier cantidad que haya tenido que abonar en concepto de gastos causados por el alquilador, o de responsabilidad ante la comunidad de vecinos de la vivienda, o de terceros por las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal de la finca que hubiera incumplido, o cumplido defectuosamente el adjudicatario.

Librar la vivienda al Ayuntamiento al corriente de pago de los gastos de suministros y de los tributos municipales que lo graven y son de obligación de la persona arrendataria. Deberá devolver la vivienda con los mismos suministros que se le hayan entregado dados de alta y facilitar el correspondiente cambio de titularidad de los mismos.

Aquellas otras obligaciones que figuren en el contrato de arrendamiento.

Artículo 19. Las obligaciones del Ayuntamiento serán las siguientes:

Llevar a cabo, sin derecho a elevar por ello el precio de la renta, todas las reparaciones necesarias para conservar el inmueble en buenas condiciones, excepto cuando la reparación o la reposición sea imputable a la persona arrendataria, de acuerdo con lo que disponen los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

Realizar las obras de conservación y mejora, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Contratar un seguro de la vivienda. Ante todo, hay que tener presente que el coste se repercutirá a la persona arrendadora.

Dar de alta los suministros de agua y luz. Ante todo, hay que tener presente que el coste se repercutirá a la persona arrendadora.

Aquellas otras obligaciones que figuren en el contrato de arrendamiento.

Artículo 20. Serán causas de resolución del contrato de alquiler, además de las previstas con carácter general en la ley, las siguientes:

Incurrir en falsedad en cualquier información o documentación aportada en el procedimiento.

No ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la firma del contrato.

No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de la persona adjudicataria y, en su caso, de la totalidad de miembros de la unidad de convivencia, sin perjuicio que, excepcionalmente, el Ayuntamiento pueda autorizar la composición de esta unidad de convivencia o el hecho de que un determinado miembro viva, provisional o definitivamente, en otra vivienda.

No dar de alta en el padrón de Bocairent a todas las personas de la unidad de convivencia que viven en el inmueble.

Convivir con personas diferentes de las que figuren en el contrato de arrendamiento, o de las que posteriormente a la firma del contrato de arrendamiento, autorice el Ayuntamiento.

Adquirir la persona adjudicataria, o algún miembro de la unidad de convivencia, la titularidad del pleno dominio o un derecho real de uso o goce sobre alguna otra vivienda en Bocairent.

No estar al corriente de las obligaciones de pago del alquiler en dos mensualidades.

Incumplir cualquiera de los requisitos previstos en el artículo 3 o de las obligaciones que recoge el artículo 18.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza producirá efectos después de su aprobación definitiva, y una vez se haya publicado su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo señalado en el artículo 65.2 de la Ley 7/85, reguladora de las Bases de Régimen Local, y se mantendrá vigente hasta su modificación o derogación.