



## SERVICIO DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO EN ALQUILER

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el pasado día 31 de marzo de 2012, al tratar el punto número 36 del orden del día tuvo conocimiento, de la aprobación definitiva de la ordenanza por la que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas en alquiler a unidades familiares o de convivencia en situación o riesgo de exclusión social, cambios y traslados de viviendas arrendadas y permuta de viviendas accesibles.

Según lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley reguladora de las Bases de Régimen Local 7/85, de 2 de Abril, procede la publicación del texto íntegro en el BOP.

**En su virtud, procédase a la publicación del presente anuncio junto con el texto de la ordenanza aprobada que se acompaña al mismo.**

### **“ORDENANZA POR LA QUE SE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER A UNIDADES FAMILIARES O DE CONVIVENCIA EN SITUACIÓN O RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL, CAMBIOS Y TRASLADOS DE VIVIENDAS ARRENDADAS Y PERMUTAS DE VIVIENDAS ACCESIBLES.**

#### Exposición de motivos

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que “Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten”. Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 identifica como principio rector “el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas”. En este marco se inserta la Orden de 1 de julio de 2009 de la entonces Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, actual Consejería de Obras Públicas y Vivienda, (BOJA, núm. 79 de 16 de julio) por la que se regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicha Orden, partiendo de la regulación prevista en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (BOJA núm 227, de 21 de noviembre de 2005), en el Decreto 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio (BOJA núm 125, de 30 de junio de 2009), en la Orden de 10 de noviembre de 2008 de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (BOJA núm. 235, de 26 de noviembre de 2008), en la Orden de 26 de enero de 2010 de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de Vivienda y Suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (BOJA núm. 32, de 17 de febrero de 2010), en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE núm. 309, de 24 de diciembre de 2008), así como en la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía (BOJA núm. 54, de 19 de marzo de 2010), regula el procedimiento de selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegidas, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, y establece una serie de excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de demandantes, por ser adjudicaciones destinadas a atender



situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, y en concreto las siguientes:

- a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
- b) Los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos en los que se justifique que se trata de residencia temporal.
- c) La adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia.

En relación con este último apartado, la excepción de la obligación de adjudicar a aquellas familias en situación o riesgo de exclusión social, se justificará desde los Servicios Sociales Comunitarios Municipales, cuando se indiquen respecto de las mismas determinadas carencias personales, económicas, laborales, de discapacidad o de otra índole que, en su conjunto provoquen una situación de exclusión social, o el riesgo de acceder a ella, y que además se justifique su urgencia.

Manteniendo esta filosofía, las normas cuya aprobación se proponen, tratan de regular el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas a este sector de la población, y responden fundamentalmente a las siguientes líneas básicas:

1.- Simplificar y agilizar los procedimientos de adjudicación a este tipo de colectivos que se efectúen a través de la excepción contenida en la norma a la obligación de adjudicar mediante el Registro Público de demandantes, por la especial protección que requieren, y la situación en que se hallan los mismos.

2.- Valorar las distintas situaciones socio económicas, laborales o de otra índole, en que puedan encontrarse las familias, con especial atención a aquellas en las que concurren precariedad o que originen una especial dificultad de acceso a una vivienda.

3.- Conseguir una mayor adecuación entre las viviendas ofertadas, y las necesidades de uso de los/las solicitantes, estableciendo los requisitos necesarios para poder optar a un cambio o traslado de su vivienda de origen.

4.- Regular el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas a aquellas personas con discapacidad y movilidad reducida, o que por ser personas mayores de 67 años de edad, habiten en edificios con barreras arquitectónicas, que conlleve una falta de autonomía personal, que reuniendo los requisitos exigidos en la presente Ordenanza, mediante acuerdo con el Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y atendiendo al interés público, opten por ceder la vivienda en la que residen, bajo alguna de las modalidades establecidas en la presente Ordenanza, según su caso.

De acuerdo a lo anterior, se propone que el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas a unidades familiares o de convivencia en situación o riesgo de exclusión social, cambios y traslados, se realice en base a lo contenido en las presentes normas.



## Artículo 1. Objeto

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento para la selección de las unidades familiares que se hallen en situación o riesgo de exclusión social, y se justifique el carácter de urgencia en la obtención de una vivienda protegida en alquiler, cuya acreditación deberá constar mediante el correspondiente informe que en cada caso emita los Servicios Sociales Comunitarios Municipales; el procedimiento para la selección de personas o unidades familiares que se hallen en situación o riesgo de exclusión social, por avanzada edad, o por sufrir algún tipo de discapacidad, que conlleve falta de autonomía personal y que su vivienda no esté adaptada a tal circunstancia, cuya acreditación deberá constar mediante el correspondiente informe técnico que en cada caso se emita por el Área de Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga; así como el procedimiento regulador de cambios y traslados de viviendas en alquiler de titularidad o administración municipal, todo ello de conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica

## Artículo 2. Ámbito de aplicación

A efectos de aplicación de la presente norma, se adjudicarán a las unidades familiares que se hallen en situación o riesgo de exclusión social, y se justifique el carácter de urgencia, y a las unidades familiares que se hallen en situación o riesgo de exclusión social, por avanzada edad, o por discapacidad con movilidad reducida, que habiten en edificios con barreras arquitectónicas, que conlleven una falta de autonomía personal, las siguientes viviendas:

1. Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento, que con carácter previo al preceptivo proceso selectivo de solicitantes, sean excluidas del mismo en el porcentaje que en cada caso se recoja en la normativa de vivienda que resulte de aplicación.
2. Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento que una vez realizado el preceptivo proceso selectivo de solicitantes, queden sin adjudicar por cualquier circunstancia, siempre que la promoción en cuestión no tenga una lista de reserva o ésta no esté vigente.
3. Las viviendas protegidas, adjudicadas en régimen de arrendamiento, administradas o de titularidad municipal, que sean puestas a disposición del Instituto Municipal de la Vivienda por renuncia, fallecimiento de su anterior adjudicatario/a, por ser objeto de desahucio de sus ocupantes o por cualquier otra circunstancia distinta de las anteriores.
4. Las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta, que tras haber realizado el preceptivo proceso de selección, no hubieran sido vendidas a personas físicas, con las limitaciones en el Real Decreto 1713/2010 por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 artículo único apartado 24. d)
5. Las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta, en los supuestos contemplados en el artículo 7 apartado 5 de la presente Ordenanza)



Artículo 3.-. Requisitos para ser adjudicatario mediante el procedimiento regulado en las presentes normas.

1. Además de los requisitos establecidos en la normativa general sobre vivienda protegida vigente,
  2. los/as destinatarios/as de viviendas protegidas en alquiler a través del procedimiento regulado en las presentes normas (familias en situación o riesgo de exclusión social), deberán reunir los siguientes requisitos:
    - a) Encontrarse la unidad familiar en situación o riesgo de exclusión social respecto de las cuales, desde los Servicios Sociales Comunitarios Municipales se indiquen carencias personales, económicas, laborales o de otra índole que, en su conjunto provoquen una situación de exclusión social o el riesgo de acceder a ella, y que se justifique su urgencia.
    - b) El/la titular de la unidad familiar o de convivencia deberá ser mayor de edad y no estar incapacitado/a para obligarse contractualmente, todo ello según la Legislación Civil Común.
    - c) El/la destinatario, no podrá ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio con las excepciones recogidas en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, a excepción de lo regulado en las presentes normas en relación con la adjudicación de viviendas protegidas a personas o unidades familiares que se hallen en situación o riesgo de exclusión social, por avanzada edad, o por sufrir algún tipo de discapacidad, que conlleve falta de autonomía personal y que su vivienda no esté adaptada a tal circunstancia.
    - d) Los/as destinatarios y la totalidad de los miembros de su unidad familiar o de convivencia, deberán tener la residencia en el término municipal de Málaga, y así acreditarlo mediante una declaración responsable del interesado de empadronamiento en el término municipal de Málaga, por un periodo mínimo de tres años, inmediatamente anterior a la fecha del correspondiente informe de los Servicios Sociales Comunitarios, exceptuándose el supuesto de las personas emigrantes que deseen retornar a Málaga como municipio de origen, en cuyo caso no tendrán que acreditar ningún periodo de residencia previo como requisito para la solicitud (Ley 8/2006, Estatuto de los Andaluces en el Mundo), así como víctimas de terrorismo o de violencia de género que procedan de otra ciudad.
    - e) Acreditar la unidad familiar, unos ingresos familiares anuales corregidos, calculados conforme al R.D. 2066/2008, de 12 de diciembre o norma que lo sustituya, igual o inferior a las veces IPREM que determinen los distintos programas de vivienda así como las disposiciones legales por las que se regule la vivienda objeto de la adjudicación.

2. Además de los requisitos establecidos en la normativa general sobre vivienda protegida vigente en el momento de presentación de la solicitud, los/as solicitantes de vivienda cuya



unidad familiar se halle en situación o riesgo de exclusión social por avanzada edad, o por discapacidad con movilidad reducida, que habiten en edificios con barreras arquitectónicas, que conlleve una falta de autonomía personal, deberán reunir los siguientes:

- a) Los/as solicitantes deberán tener 67 años o más de edad, o ser tutor de una persona mayor de 67 años incapacitada legalmente, o ser mayor de edad, o padres de menores o tutores de personas incapacitadas legalmente con una discapacidad calificada del 65% o más, y movilidad reducida, o acreditada a través del certificado de discapacidad y baremo de movilidad reducida positivo, y residir en viviendas o edificios que cuenten con barreras arquitectónicas que conlleve una falta de autonomía personal.
- b) Empadronamiento en el término municipal de Málaga, y así acreditarlo mediante una declaración responsable del interesado, por un periodo mínimo de tres años inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la solicitud, exceptuándose el supuesto de los emigrantes que deseen retornar a Málaga como municipio de origen, en cuyo caso no tendrán que acreditar ningún periodo de residencia previo como requisito para la solicitud (Ley 8/2006, Estatuto de los Andaluces en el Mundo), así como víctimas de terrorismo o de violencia de género que procedan de otra ciudad.
- c) Acreditar unos ingresos familiares anuales corregidos, calculados conforme al R.D. 2066/2008, de 12 de diciembre o norma que lo sustituya, igual o inferior a las veces IPREM que determinen los distintos programas de vivienda así como las disposiciones legales por las que se regule la vivienda objeto de la adjudicación.
- d) Ser titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre en el término municipal de Málaga, o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio. Dicha vivienda deberá estar libre de cargas, y presentar barreras arquitectónicas, que impliquen una falta de autonomía personal para el/la solicitante.

#### Artículo 4.- Documentación a presentar

1. Documentación general. Para acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo anterior, se exigirá la siguiente documentación actualizada, común a ambos supuestos:

- Original del Documento Nacional de Identidad (DNI) de todos/as las personas mayores de 18 años. En caso de ser extranjero/a deberá aportar el Permiso de Residencia actualizado de todos los miembros de la unidad familiar o el NIE si pertenece a un país de la Unión Europea.
- Original del libro de familia e hijos que convivan en la unidad familiar.
- Certificado del Registro Civil de Fe de Vida y Estado Civil de la persona solicitante.
- Autorización para consultar datos tributarios a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, o en su caso original de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia



mayores de 18 años, correspondiente al último periodo impositivo con plazo de declaración vencido.

En caso de no estar obligado a presentar declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, los ingresos se acreditarán mediante certificación original de ingresos expedida por la empresa o empresas que haya trabajado, Certificado original de ingresos de la pensión anual de: Jubilación, Viudedad, Invalidez ó en su caso la pensión no contributiva, Certificado original de la vida laboral de todas las personas mayores de 18 años expedida por el Organismo correspondiente y Certificado original de los ingresos percibidos por el INEM, todo ello correspondiente al último periodo impositivo con plazo de declaración vencido.

- Declaración responsable del interesado de empadronamiento en el término municipal de Málaga, por un periodo mínimo de tres años, inmediatamente anterior a la fecha de presentación del correspondiente informe de los Servicios Sociales Comunitarios, o de la solicitud, en su caso.
- Original del certificado de valoración del grado de discapacidad si lo hubiere, emitido por el Organismo competente, con expresión de la discapacidad que padece.
- Acreditación documentada de las condiciones de accesibilidad de la vivienda de origen.
- Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar con la Administración, así como la de estar al corriente del pago de tributos estatales, autonómicos y municipales.

## 2. Documentación específica

- a) Para acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados, en apartado 1. del artículo anterior, (destinatarios de vivienda cuya unidad familiar se halle en situación o riesgo de exclusión social), se exigirá la siguiente documentación actualizada:
- Informe de los Servicios Sociales Comunitarios del Excmo. Ayuntamiento, donde se indique que la unidad familiar o de convivencia se halla en situación o riesgo de exclusión social como grupo de especial protección y se justifique el carácter de urgencia de necesidad de vivienda.
  - Original del contrato de arrendamiento (si fuere titular del mismo), debiendo asimismo estar empadronado en dicho domicilio.
  - Certificado original de ruina expedido por la Gerencia Municipal de Urbanismo (si se encuentra en esta situación)
  - Resolución de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social con el dictamen sobre el grado y nivel de dependencia reconocida.
  - En caso de violencia de género deberá aportar originales, de la Resolución judicial acordando cualquier medida de protección y que en el momento de la presentación de la solicitud estén vigentes dichas medidas de protección. Dicha situación será revisada anualmente.



- b) Para acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados, en el apartado 2 del artículo anterior, (los/as solicitantes de vivienda cuya unidad familiar se halle en situación o riesgo de exclusión social por avanzada edad, o por discapacidad con movilidad reducida, que habiten en edificios con barreras arquitectónicas, que conlleve una falta de autonomía personal), se exigirá con carácter general y preferente los siguientes documentos de fecha actualizada:
- Informe de los Servicios Sociales Comunitarios y del Área de Accesibilidad del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, según las competencias de cada una de las Áreas, donde se indique que la persona o unidad familiar o de convivencia se halla en situación o riesgo de exclusión social como grupo de especial protección por ser persona de 67 años de edad o más, y que habite en un edificio con barreras arquitectónicas que conlleve una falta de autonomía personal para el solicitante, o por tener reconocida una situación de discapacidad con calificación del 65% o más y movilidad reducida.
  - Nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad de la vivienda objeto de la permuta, acreditativa de titularidad y cargas.

A efectos de poder compulsar los documentos originales por los funcionarios encargados de los registros, se pondrá a disposición de los ciudadanos los modelos de solicitud con la habilitación de casilleros donde los funcionarios de los registros puedan consignar que los solicitantes poseen la documentación original solicitada.

No será admitida documentación con datos incompletos o confusos por tachaduras, borrados u otros motivos.

Artículo 5.- Procedimiento y adjudicación de las viviendas a familias en situación o riesgo de exclusión social

### 1. Procedimiento

Los expedientes de las familias que cumplan los requisitos establecidos en las presentes normas, con los informes y la documentación preceptiva, serán remitidos al Comité de Selección por cada una de las Áreas que componen el mismo, en base a las evaluaciones sociales, familiares, laborales, o de cualquier otra índole, realizadas a las familias, en el ámbito competencial de cada una de ellas. La remisión de expedientes se podrá efectuar durante todo el año.

El Comité de Selección, con la periodicidad que se establezca en sus normas de funcionamiento, seleccionará a las familias que vayan a ser destinatarias de viviendas protegidas en alquiler y del mismo modo resolverá la devolución de los expedientes de aquellas familias que no hayan sido seleccionadas al área remitente, de forma motivada. Asimismo, comunicará al Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga la relación de familias seleccionadas para optar a una vivienda, junto con los expedientes completos, para que este organismo adjudique o proponga la adjudicación de las viviendas que vayan quedando vacantes.



El listado de familias propuesto por el Comité quedará vigente hasta la siguiente sesión que se convoque, tras la cual, el Instituto volverá a remitir los expedientes de las familias que no hayan podido resultar beneficiarias de una vivienda e informando sobre los expedientes que hayan podido resolverse con la adjudicación.

En nueva sesión se procederá a incorporar los expedientes remitidos por las Áreas entre sesiones, así como los expedientes de familias que no hayan podido resultar adjudicatarias de una vivienda en dicho periodo, para proceder a elaborar una nueva lista de familias. En cada sesión se remitirá al Instituto Municipal de la Vivienda una selección de no más de 30 familias.

El listado de familias remitidos, y con la finalidad de facilitar su adjudicación, se dividirán en cuatro grupos: familias de hasta tres miembros, familias de más de tres miembros, familias con algún miembro con discapacidad reconocida de movilidad reducida y mayores de 65 años.

El Instituto tramitará las adjudicaciones ofreciendo las viviendas que queden vacantes a familias de un listado hasta la remisión por el Comité del siguiente.

## 2. Adjudicación de las viviendas

Las adjudicaciones se realizarán siguiendo estrictamente el orden establecido en los listados, eligiendo al destinatario según lo establecido en las presentes normas y por las características de la vivienda en relación con la composición familiar. De este modo, se procurará que las viviendas de un dormitorio se adjudiquen preferentemente a destinatarios cuya composición familiar sea de un único miembro, o parejas, y prioritariamente a personas o parejas mayores de 65 años; las de dos dormitorios preferentemente a familias o unidades de convivencia compuestas de dos a tres miembros; las viviendas de 3 dormitorios preferentemente a familias compuestas por cuatro o cinco miembros; las de 4 dormitorios preferentemente a familias de más de cinco miembros, (en el supuesto que no hubiesen viviendas de cuatro dormitorios, las de tres dormitorios se podrá adjudicar a familias de más de cinco miembros), y las viviendas en planta baja preferentemente a personas mayores de 65 años o familias o unidades de convivencia con algún miembro con movilidad reducida reconocida o con discapacidad acreditada de más del 65%.

Estos criterios podrán ser modificados siempre que se acredite en el expediente la excepcionalidad de la medida.

Cuando proceda la adjudicación de una vivienda por los trámites contenidos en las presentes normas, se procederá por el Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, a requerir al destinatario correspondiente del listado, para que en el improrrogable plazo de dos días hábiles, desde la recepción de la notificación, acepte la vivienda y recoja las llaves de la misma, autorizándose su ocupación. La entrega de llaves quedará en todo caso condicionada suspensivamente a la adjudicación definitiva por el órgano competente, todo ello con el fin de evitar que la vivienda sea ocupada de manera irregular si se mantiene desocupada. Si el interesado no contestara al requerimiento en el plazo concedido al efecto, o renunciara a la misma, se procederá a efectuar una nueva notificación al destinatario siguiente.





Si un mismo destinatario no contestara a las notificaciones que se le efectúen o renunciara a ellas dos veces, se procederá a su exclusión de la lista vigente, devolviéndose el expediente al Comité de Selección.

La entrega de llaves y consiguiente autorización de ocupación de la vivienda objeto de adjudicación será resuelta por el Director Gerente del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, a propuesta del Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler.

La adjudicación definitiva de las viviendas de propiedad municipal corresponderá al Órgano Rector del Instituto Municipal de la vivienda que estatutariamente ostente dicha competencia.

La adjudicación definitiva de las viviendas de titularidad de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA), o en su caso, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, administradas por este Instituto, corresponderá al Órgano que tenga atribuida tales competencias en dichas Administraciones, según proceda, a propuesta del Órgano Rector del Instituto Municipal de la Vivienda que estatutariamente ostente dicha competencia.

La adjudicación definitiva se formalizará con la firma del correspondiente contrato de arrendamiento.

#### Artículo 6.- Comité de Selección de familias en Situación o Riesgo de exclusión social

1. Tras la entrada en vigor de la presente Ordenanza se creará un Comité de Selección de familias destinatarias de viviendas protegidas en alquiler, que cumplan los requisitos previstos en la citada norma.
2. El Comité de Selección estará integrado por los siguientes miembros:  
Instituto Municipal de la Vivienda: Dos representantes.  
Área de Bienestar Social: Dos representantes.  
Área de Accesibilidad Universal: Un representante.  
Área de Igualdad: Un representante.
3. El Comité se regirá por el Reglamento de Funcionamiento de Régimen Interno que ad hoc, se apruebe por el mismo a tal efecto, designando en la primera reunión que se celebre, a un Secretario/a que será, empleado/a municipal del Instituto Municipal de la Vivienda, que se encargará de tomar acta, relacionar y revisar los expedientes que vayan a ser incluidos en cada sesión que se celebre, con voz pero sin voto. Los criterios aplicables para determinar la selección de los interesados, con carácter general, serán los siguientes:
  - a) Necesidad de vivienda (a ocupantes legales de viviendas en las circunstancias siguientes: ruina declarada por Gerencia de Urbanismo, malas condiciones de habitabilidad, deficientes condiciones de accesibilidad, alojamiento en albergues, casa de acogida, pisos tutelados, vivienda de alquiler cuya renta supere 25% de los ingresos familiares, en convivencia con otros familiares o estar incurso en proceso de



desahucio por falta de pago de la renta u otra causa no imputable al solicitante siempre que la renta sea superior al 25% de los ingresos familiares.)

b) Circunstancias personales o familiares (número de hijos menores de 25 años o ascendientes de más de 65 años, jubilados o pensionistas, miembros de la unidad familiar o de convivencia con grado de discapacidad reconocida de más del 65%, padecer violencia de género, personas que procedan de separaciones cuya vivienda se adjudica al otro cónyuge y estén al corriente de las pensiones por alimentos, personas que hayan sido declaradas en situación de dependencia o gran dependencia, víctimas del terrorismo, familias monoparentales y emigrantes retornados.)

Artículo 7.- Solicitudes, procedimiento y adjudicación de viviendas protegidas a familias en situación o riesgo de exclusión social, por avanzada edad, o por discapacidad con movilidad reducida que habiten en edificios con barreras arquitectónicas.

## 1. Solicitudes

Se podrán presentar las solicitudes en cualquier momento, en el Registro del Instituto Municipal de la Vivienda, en el del Área de Accesibilidad Universal, y en Área de Bienestar Social, de acuerdo al modelo oficial que se apruebe, y acompañadas de la documentación relacionada en el artículo 4 apartado 1. y 2.b) de la presente Ordenanza.

## 2. Procedimiento

Los expedientes de las familias que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ordenanza, con los informes y la documentación preceptiva, serán remitidos al Comité de Selección por cada una de las Áreas que componen el mismo. La remisión de expedientes se podrá efectuar durante todo el año.

El Comité de Selección, con la periodicidad que se establezca en sus normas de funcionamiento, seleccionará a las familias que vayan a ser destinatarias de viviendas protegidas, y del mismo modo resolverá la devolución de los expedientes de aquellas familias que no hayan sido seleccionadas al área remitente, de forma motivada. Asimismo, comunicará al Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga la relación de familias seleccionadas para optar a una vivienda, junto con los expedientes completos para que este organismo adjudique o proponga la adjudicación de las viviendas que vayan quedando vacantes.

El listado de familias propuesto por el Comité quedará vigente hasta la siguiente sesión que se convoque, tras la cual, el Instituto volverá a remitir los expedientes de las familias que no hayan podido resultar beneficiarias de una vivienda e informando sobre los expedientes que hayan podido resolverse con la adjudicación.

En nueva sesión se procederá a incorporar los expedientes remitidos por las Áreas entre sesiones, así como los expedientes de familias que no hayan podido resultar adjudicatarias de una vivienda en dicho periodo, para proceder a elaborar una nueva lista de familias. En



cada sesión se remitirá al Instituto Municipal de la Vivienda una selección de no más de 15 familias.

El Instituto tramitará las adjudicaciones ofreciendo las viviendas que queden vacantes a las familias del listado hasta la remisión por el Comité del siguiente.

### 3. Adjudicación de las viviendas

Las adjudicaciones se realizarán siguiendo estrictamente el orden establecido en los listados, eligiendo al solicitante según lo recogido en las presentes normas y por las características de la vivienda en relación con la composición familiar. De este modo, se procurará que las viviendas de un dormitorio se adjudiquen preferentemente a solicitantes cuya composición familiar sea de un único miembro o parejas, las de dos dormitorios preferentemente a familias o unidades de convivencia compuestas de dos a tres miembros; las viviendas de 3 dormitorios preferentemente a familias compuestas por cuatro o cinco miembros; las de 4 dormitorios preferentemente a familias de más de cinco miembros, en el supuesto que no hubiese viviendas de cuatro dormitorios, las de tres dormitorios se podrá adjudicar a familias de más de cinco miembros.

Estos criterios podrán ser modificados siempre que se acredite en el expediente la excepcionalidad de la medida.

La adjudicación definitiva de las viviendas de propiedad municipal corresponderá al Órgano Rector del Instituto Municipal de la vivienda que estatutariamente ostente dicha competencia.

La adjudicación definitiva se formalizará con la firma del correspondiente contrato de arrendamiento.

### 4. Notificaciones a los adjudicatarios.

Se procederá a notificar individualmente la adjudicación de las viviendas a los interesados, dando cuenta de la ubicación exacta de la que le ha correspondido. En la misma notificación se apercibirá al interesado al objeto de que en el plazo máximo de diez días, comunique al Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, la aceptación o renuncia de la adjudicación.

### 5. Acceso a la vivienda protegida.

Las viviendas protegidas objeto de regulación, se adjudicarán a las personas con vivienda en propiedad en el término municipal de Málaga, que reuniendo los requisitos exigidos en la presente Ordenanza, mediante acuerdo con el Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga y atendiendo al interés público, opten por lo siguiente, según su caso:



- a) Cesión del derecho de usufructo temporal a favor del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga a cambio de la adjudicación de una vivienda protegida en alquiler.
- b) Donación del título de propiedad de la vivienda a favor del Instituto Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Málaga a cambio de la cesión del derecho de superficie de una vivienda protegida calificada para venta ya construida, según lo dispuesto en el RD 1713/ 2010 de 17 de diciembre por el que se modifica el Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el Plan Estatal de 2009-2012 de Vivienda y Rehabilitación.
- c) Permuta de una vivienda libre por otra protegida, previa tramitación del expediente en el que se acredite, en todo caso los requisitos de los artículos 12 y siguientes del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Artículo 8.- Comité de Selección de Familias en Situación o Riesgo de Exclusión Social por avanzada edad, o por discapacidad con movilidad reducida que habiten en edificios con barreras arquitectónicas,

1. Una vez entrada en vigor la presente Ordenanza se creará un Comité de Selección de Familias Demandantes de viviendas en Situación o Riesgo de exclusión social por avanzada edad, o por discapacidad con movilidad reducida que habiten en edificios con barreras arquitectónicas que cumplan los requisitos previstos en la citada norma.
2. El Comité de Selección estará integrado por los siguientes miembros:

Instituto Municipal de la Vivienda: Dos representantes.

Área de Accesibilidad Universal: Dos personas de su designación.

Área de Bienestar Social: Dos representantes.

3. El Comité se regirá por el Reglamento de Funcionamiento de régimen interno que ad hoc se apruebe por la misma a tal efecto, designando en la primera reunión que se celebre a un Secretario/a que será, empleado/a municipal del Instituto Municipal de la Vivienda, que se encargará de tomar acta, relacionar y revisar los expedientes que vayan a ser incluidos en cada sesión que se celebre, con voz pero sin voto. Los criterios aplicables para determinar la selección de los interesados, con carácter general serán los siguientes:
  - a) Necesidad de cambio de vivienda (deficientes condiciones de accesibilidad)
  - b) Circunstancias personales o familiares (personas que hayan sido declaradas en situación de dependencia o gran dependencia, avanzada edad del/la solicitante, o gran invalidez)



## Artículo 9.- Cambios y traslados de viviendas arrendadas de titularidad o administración municipal

### 1. Cambios

- a) Se podrá autorizar el cambio entre viviendas protegidas en alquiler de titularidad municipal siempre que la normativa aplicable lo permita y se ajuste al procedimiento y requisitos establecido en las presentes normas.
- b) Solo se podrán autorizar cambios entre viviendas protegidas en alquiler de distinta titularidad, si la normativa aplicable lo permite o existe Convenio que lo regule.
- c) No se podrán autorizar cambios entre viviendas en su momento adjudicadas en alquiler conforme al Decreto 413/90 y otras viviendas de acceso diferido o protegida en alquiler acogidas a planes posteriores, salvo regulación específica al respecto.
- d) Los cambios entre viviendas deberán solicitarse, con desistimiento expreso de su contrato, simultáneamente por las dos unidades familiares adjudicatarias interesadas y se autorizarán siempre que concurran en una o ambas unidades solicitantes las siguientes circunstancias:
  - Aumento o disminución de la unidad familiar, no considerándose aumento el originado por el matrimonio o situación análoga de los descendientes del titular, que formarían una nueva unidad familiar independiente de la anterior. Respecto de los descendientes mayores de edad del solicitante y de los ascendientes, se les exigirá dos años de convivencia continuada e inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud con el titular de la vivienda.
  - Sufrir situaciones de conflictos personales, familiares o vecinales, no imputables a la unidad familiar solicitante del cambio.
  - Problemas de salud grave de alguno de los miembros de la unidad familiar solicitante, que hagan necesario el cambio de vivienda.
  - Tener movilidad reducida que motive la necesidad urgente de cambio de vivienda.
  - Ser víctima de violencia de género.

Estas circunstancias deben quedar acreditadas documentalmente en el expediente.

- e) En todo caso, las dos unidades familiares interesadas deberán encontrarse al corriente del abono de la renta, recibos de comunidad y demás cantidades que deban satisfacer en virtud del contrato de alquiler, y haber cumplido las



condiciones exigidas contractualmente en cuanto a uso y ocupación, y que no concurra causa de resolución de los contratos.

- f) Las viviendas objeto del cambio han de encontrarse en buen estado de conservación. A tal efecto se emitirá en cada caso el oportuno certificado por los técnicos del Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga.
- g) Cuando se autorice un cambio, los adjudicatarios firmarán un nuevo contrato sobre su nueva vivienda, cuya renta será la que corresponda en el momento de la adjudicación, según lo dispuesto en la legislación aplicable a la misma

## 2. Traslados de viviendas.

- a) Se podrá autorizar traslados entre viviendas protegidas en alquiler de titularidad municipal siempre que la normativa aplicable lo permita, y se ajuste al procedimiento y requisitos establecido en las presentes normas.
- b) Solo se podrá autorizar traslados entre viviendas protegidas en alquiler de distinta titularidad, si la normativa aplicable lo permite o existe Convenio que lo regule.
- c) No se podrá autorizar traslados entre viviendas en su momento adjudicadas en alquiler conforme al Decreto 413/90 y otras viviendas de acceso diferido o protegida en alquiler acogidas a planes posteriores salvo regulación específica al respecto.
- d) Para admitir la solicitud de traslado, el adjudicatario deberá encontrarse al corriente del abono de la renta, recibos de comunidad y demás cantidades que deban satisfacer en virtud del contrato de alquiler, y haber cumplido las condiciones exigidas en el contrato de la vivienda en cuanto a uso y ocupación, y no concurra causa de resolución del contrato.

Su autorización quedará supeditada a la disponibilidad de viviendas vacías en la zona de destino.

- e) La solicitud de traslado se tramitará según lo establecido en el apartado anterior para los cambios, en todo aquello que le resulte de aplicación.

## Artículo 10.- Lugar y plazo de presentación de solicitud de cambios y traslados

1. Corresponderá al Instituto Municipal de la Vivienda en los términos desarrollados en las presentes normas realizar la propuesta de cambios o traslados y de adjudicación de las viviendas objeto de los mismos.
2. Se podrán presentar las solicitudes en cualquier momento, en el Registro del Instituto Municipal de la Vivienda, de acuerdo al modelo oficial que se apruebe, y acompañadas de la documentación preceptiva.



#### Artículo 11.- Documentación a presentar

Los solicitantes deberán aportar la misma documentación general enumerada en el apartado 1. del artículo 4, de la presente Ordenanza.

#### Artículo 12.- Procedimiento de aprobación de cambios y traslados, y órgano competente.

1. Tras la entrada en vigor la presente Ordenanza, se creará un Comité de Selección de solicitudes de cambios y traslados que se reunirá de forma periódica al menos cada tres meses.
2. El Comité estará compuesto por el Director Gerente, el Jefe de Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler y un técnico del Servicio responsable de cambios y traslados. Actuará como Secretario/a un empleado/a del Servicio de Gestión del Patrimonio Inmobiliario en Alquiler, que se encargará de tomar acta, relacionar y revisar los expedientes que vayan a ser incluidos en cada sesión que se celebre con voz pero sin voto.
3. Una vez analizada las solicitudes presentadas hasta ese día, el Comité elaborará un listado de prelación de las solicitudes de traslado y otro con las solicitudes de cambios admitidas.
4. Los criterios que regirán la prioridad de la propuesta del Comité serán los siguientes:
  - a) Aumento o disminución de la unidad familiar, no considerándose aumento el originado por el matrimonio o situación análoga de los descendientes del titular, que formarían una nueva unidad familiar independiente de la anterior. Respecto de los descendientes mayores de edad del solicitante y de los ascendientes, se les exigirá dos años de convivencia continuada e inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud, con el titular de la vivienda.
  - b) Situaciones de conflictos personales, bien familiares o vecinales, siempre que dichos conflictos no sean imputables a la unidad familiar solicitante del cambio o traslado.
  - c) Problemas de salud graves de alguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante del cambio o traslado, que hagan necesario el cambio de vivienda.
  - d) Antigüedad de la solicitud.
  - e) Ser víctima de violencia de género.
5. Las adjudicaciones se realizarán siguiendo estrictamente el orden establecido en los listados en atención a las características de la vivienda (NÚMERO DE DORMITORIOS) y a la composición familiar. De tal manera que las viviendas de un dormitorio serán, preferentemente, para aquellos solicitantes cuya composición familiar sea de un único miembro, o parejas, y prioritariamente a personas o parejas mayores de 65 años, las de dos dormitorios serán preferentemente para las familias de dos o tres miembros, las viviendas de 3 dormitorios serán para familias compuesta



por cuatro o cinco miembros y las de 4 dormitorios para familias de más de cinco miembros (en el supuesto que no hubiesen viviendas de cuatro dormitorios, las de tres dormitorios se podrá adjudicar a familias de más de cinco miembros), y las viviendas en planta baja preferentemente a personas mayores de 65 años o familias o unidades de convivencia con algún miembro con movilidad reducida reconocida o con discapacidad acreditada de más del 65%.

Estos criterios podrán ser modificados siempre que se acredite en el expediente la excepcionalidad de la medida.

La aprobación de los cambios y traslados y adjudicación definitiva de las viviendas de propiedad municipal corresponderá al Órgano Rector del Instituto Municipal de la vivienda que estatutariamente ostente dicha competencia.

La aprobación de los cambios y traslados y adjudicación definitiva de las viviendas de titularidad de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA), o en su caso, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, administradas por este Instituto, corresponderá al Órgano que tenga atribuida tales competencias en dichas Administraciones, según proceda, a propuesta del Órgano Rector del Instituto Municipal de la vivienda que estatutariamente ostente dicha competencia.

La adjudicación definitiva se formalizará con la firma del correspondiente contrato de arrendamiento.

#### Disposición Adicional Primera.

Las disposiciones relativas a las adjudicaciones que se efectúen a unidades familiares que se hallen en situación o riesgo de exclusión social, sólo serán de aplicación en relación con las viviendas protegidas de propiedad municipal en alquiler, así como con las viviendas de titularidad de la EPSA o de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda que preceptivamente se pongan a disposición del Instituto Municipal de la Vivienda para su propuesta de adjudicación.

#### Disposición Adicional Segunda.

Las disposiciones relativas a las adjudicaciones que se efectúen a las unidades familiares que se hallen en situación o riesgo de exclusión social, por avanzada edad, o por discapacidad con movilidad reducida que habiten en edificios con barreras arquitectónicas, reguladas en el artículo 3. apartado 2. que conlleve una falta de autonomía personal, sólo serán de aplicación a las viviendas protegidas de propiedad municipal.

#### Disposición Adicional Tercera.

Las disposiciones relativas a cambios y traslados, serán de aplicación a las siguientes viviendas:

1. Viviendas libres o protegidas en alquiler de titularidad del Instituto Municipal de la Vivienda y, en su caso, del Excmo. Ayuntamiento de Málaga.





2. Viviendas protegidas en alquiler administradas por el Instituto Municipal de la Vivienda o por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, de titularidad de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) o, en su caso, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.
3. Viviendas protegidas en alquiler, de titularidad y administración de la EPSA o de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, que sean ofrecidas al Instituto para su adjudicación por quedarse vacantes, y la normativa permita el cambio o traslado.

#### Disposición Adicional Cuarta.

Si se recuperase una vivienda adaptada a discapacitados con movilidad reducida, se adjudicará a la primera unidad familiar o de convivencia de los listado vigentes en cuya composición conste, en el momento de la adjudicación, algún miembro con movilidad reducida, que necesite una silla de ruedas para sus desplazamientos. Tal circunstancia deberá quedar acreditada con el correspondiente certificado de valoración de discapacidad de grado igual o superior al 65%. Si existieran en ese momento varios interesados, tendrá preferencia el que tenga mayor grado de discapacidad y en caso de igualdad mayor carga familiar.

#### Disposición Adicional Quinta. ADJUDICACIONES PREFERENTES (LA CORTA, CASTAÑETAS Y CORRALON DE SANTA SOFIA)

##### 1- Entrada en las promociones de La Corta o Las Castañetas

Los/as Directores/as de los Centros de los Servicios Sociales Comunitarios que así lo estimen oportuno, podrán solicitar con carácter preferente la posibilidad de que una familia propuesta acceda a las promociones de La Corta o Las Castañetas o a alguna de ellas específicamente. No obstante, si una vez adjudicada la vivienda en una de estas dos promociones, se procediera por parte del adjudicatario/a a renunciar a la misma por cualquier circunstancia, deberá obligatoriamente entregar las llaves y ponerla a disposición del Instituto Municipal de la Vivienda, libre de ocupantes, sin que tal circunstancia suponga un derecho preferente para optar a otra vivienda protegida en alquiler.

##### 2- Entrada a la promoción Corralón Santa Sofía y promociones con tipología tradicional de corralón en el barrio Trinidad Perchel

Por las características de estas promociones, se establece expresamente que para acceder a las mismas, las unidades familiares de los destinatarios deberán estar compuestas por un único miembro que tenga más de 65 años o de parejas donde un miembro tenga más de 65 años.

#### Disposición Transitoria Primera.

El Instituto Municipal de la Vivienda continuará adjudicando viviendas a solicitantes de Segunda Ocupación del último listado vigente publicado al efecto, hasta la comunicación por el Comité de Selección del primer listado de familias en situación o riesgo de exclusión.



### Disposición Transitoria Segunda.

Por el Instituto Municipal de la Vivienda se elaborará un nuevo listado de Segunda ocupación con las solicitudes presentadas o renovadas en el plazo entre la publicación del listado vigente y la entrada en vigor de la presente norma. Una vez elaborado el listado, se remitirá al Comité de Selección los 50 expedientes de los solicitantes de más puntuación para se proceda a remitir los expedientes a los correspondientes Centros de los Servicios Sociales Comunitarios. Asimismo, se remitirán los 10 expedientes de solicitantes de más puntuación del cupo de La Corta, del cupo de Corralón Santa Sofía y del cupo de Las Castañetas.

### Disposición Derogatoria Única.

A la entrada en vigor de las presentes normas quedarán derogadas aquellas normas, criterios o acuerdos del Consejo Rector del Instituto Municipal de la Vivienda en lo expresamente regulado en materia de segunda Adjudicación, cambios, traslados y permutas del mismo rango.

### Disposición Final Única.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1 y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, esta Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su integra publicación en el BOP transcurrido el plazo establecido en el artículo 65.2 de la citada Ley.

En Málaga a 23 de abril de 2012  
EL ALCALDE, PD EL DELEGADO DE  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Fdo: D. Diego Maldonado Carrillo.