

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

3940 *ORDEN de 5 de noviembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las normas de procedimiento y requisitos para la concesión de cambios o permutas de viviendas, en desarrollo del Decreto 195/2000, de 31 de agosto, regulador del proceso de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid.*

La Orden del 13 de octubre de 1998, reguladora del procedimiento y requisitos para el cambio o permuta de viviendas, se dictó en desarrollo del artículo 4.3 del Decreto 31/1998, de 20 de febrero, por el que se regulaba el régimen de adjudicación de vivienda. La derogación y sustitución de este Decreto por el Decreto 195/2000, de 31 de agosto, regulador del proceso de adjudicación de las viviendas de promoción pública exige adecuar la citada Orden al nuevo marco normativo, lo que unido a la experiencia acumulada y a razones de seguridad jurídica aconsejan una reforma integral y, por tanto, derogar completamente la norma y aprobar una Orden comprensiva de todo el procedimiento y requisitos.

En virtud de la habilitación de desarrollo contemplada en la Disposición Final del citado Decreto 195/2000,

DISPONGO:

Artículo 1

Objeto

Es objeto de la presente Orden regular el procedimiento y los requisitos necesarios para autorizar el cambio o permuta en la titularidad de los contratos de viviendas que formen parte del patrimonio del Instituto de la Vivienda de Madrid.

Artículo 2

Ámbito de aplicación

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda exclusivamente accederá a las peticiones de cambios o permutas, respecto de viviendas cuyos regímenes sean el de alquiler o el extinguido de acceso diferido a la propiedad, respecto a las viviendas sobre las que siga manteniendo su vigencia. En este último caso se procederá a la resolución de dicho contrato y a la liquidación por el Instituto de la Vivienda de Madrid de la parte correspondiente, conforme al artículo 33.2 apartado 4.º del Reglamento, de 24 de julio de 1968, concediendo la nueva adjudicación siempre en régimen de alquiler.

En los casos en que el solicitante tenga reconocidas las condiciones especiales aplicables por procedencia de un barrio afecto a una actuación en remodelación o renovación, en régimen de alquiler, les serán aplicables dichas condiciones a la nueva contratación.

Artículo 3

Cupo de viviendas

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá reservar a cambios o permutas como mínimo un 4 por 100 de las viviendas que se incluyan en las convocatorias para la adjudicación de viviendas en régimen de alquiler que se publiquen en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en virtud de la potestad regulada en el Decreto 195/2000, de 31 de agosto.

Artículo 4

Causa de autorización de cambios o permutas

4.1. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda sólo admitirá a trámite las solicitudes de cambio o permutas en las que concurran alguna de las siguientes causas:

- 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 permuta.
- c) Problemas de salud graves de alguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante del cambio o permuta, que hagan necesario el cambio de vivienda.

4.2. Aun dándose alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo, en ningún caso se autorizarán los cambios o permutas propuestas de mutuo acuerdo entre los solicitantes.

Artículo 5

Requisitos necesarios para autorización de cambios o permutas

Serán requisitos imprescindibles para la autorización del cambio o permuta los siguientes:

- a) Que el solicitante se encuentre al corriente de pago de la vivienda que ocupa, sus servicios, gastos de comunidad y suministros.
- b) Que haya cumplido las condiciones exigidas en el contrato de la vivienda en cuanto a uso y a ocupación y no concurra causa de resolución.
- c) Que en alguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 4 de la presente Orden.
- d) Que la vivienda que ocupa se encuentre en buen estado de conservación.
- e) Acreditar unos ingresos familiares en cómputo anual iguales o inferiores a 15.025,30 euros o 2.500.000 pesetas ponderados, conforme a la norma vigente aplicable en el momento de dictar la Resolución.

- f) Carecer de vivienda a título de propiedad en la Comunidad de Madrid, salvo que aun siendo titular de alguna de éstas no reúna las condiciones de habitabilidad a juicio de los Servicios Técnicos competentes, o que el solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar sea copropietario de la vivienda sin tener derecho al uso de la misma.
- g) Que la unidad familiar no sea propietaria, o por cualquier otro título, use o disfrute de bienes con un valor superior a cinco veces el Salario Mínimo Interprofesional en cómputo anual.

Artículo 6

Documentación necesaria para la tramitación de la solicitud

6.1. Será necesaria la aportación de la siguiente documentación básica para resolver las solicitudes:

- a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de todos los mayores de dieciocho años que formen parte de la unidad familiar solicitantes.
- b) Fotocopia del libro de familia y otros documentos acreditativos de la situación familiar.
- c) Certificado emitido por el Instituto de la Vivienda de Madrid, conforme a lo exigido en el artículo 5.a) de esta Orden.
- d) Certificado emitido por el Instituto de la Vivienda de Madrid de que la vivienda ocupada se encuentra en buen estado de conservación.
- e) Certificado de empadronamiento de todos los componentes de la unidad familiar en la vivienda objeto del cambio o permuta.
- f) Copia del Contrato de la vivienda o título administrativo que acredite la condición de ocupante legal de la misma.
- g) Fotocopia de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que compongan la unidad familiar, correspondiente al último ejercicio fiscal.
- h) Declaración responsable de bienes de los que la unidad familiar sea propietaria, o por cualquier otro título, use o disfrute.

6.2. Además será necesaria la siguiente documentación, acreditativa de las circunstancias que dan lugar a la solicitud de cambio:

- a) En caso de conflictos, familiares o vecinales, denuncias, informes sociales, sentencias judiciales, otras medidas adoptadas judicialmente u otros documentos justificativos.
- b) En caso de problemas de salud, certificados médicos actualizados acreditativos de la enfermedad, indicando si ésta es grave o menos grave.

6.3. La Dirección General de Arquitectura y Vivienda podrá solicitar, en los casos que estime necesarios, documentación complementaria para el estudio y resolución de la autorización del ámbito o permuta, o dispensar la presentación de algún documento cuando las circunstancias así lo aconsejen.

Artículo 7

Procedimiento

7.1. Las solicitudes se dirigirán a la Dirección General de Arquitectura y Vivienda y se formalizarán en el modelo oficial que se facilitará en las dependencias de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, debiendo acompañarse de los documentos señalados en el artículo 6, original o copia auténtica, excepto el señalado en el punto d) que será emitido por el Instituto de la Vivienda de Madrid, a requerimiento de la Dirección General, antes de dictar la Resolución.

7.2. Caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento, se concederá un plazo de quince días para la subsanación de los errores u omisiones que hubiere lugar. Si transcurrido dicho plazo la solicitud o documentación adjunta no hubieran sido corregidos o contemplados, o bien de la misma se deduce falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 4, se procederá a archivar la solicitud.

La documentación tendrá validez de un año; si transcurrido un año la Dirección General de Arquitectura y Vivienda no ha podido

atender la petición deberá actualizarse la documentación por el solicitante.

7.3. Una vez comprobado el cumplimiento de todos los requisitos, y cuando existiera vivienda adaptada a las circunstancias del solicitante, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda notificará al interesado la autorización del cambio o permuta indicando dirección y número de dormitorios de la vivienda adjudicada.

7.4. Para determinar el orden de adjudicación, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda ordenará las solicitudes conforme a la puntuación obtenida en la aplicación del baremo establecido en el siguiente artículo, en orden de mayor o menor y en diferentes grupos, de acuerdo al número de miembros que compongan la unidad familiar.

Artículo 8

Circunstancias de Baremo

Para determinar el orden de prioridades en la autorización de cambios o permutas de viviendas de promoción pública, se baremarán los tres apartados que se relacionan a continuación:

- I. Aumento de la composición.
- II. Problemas de salud.
- III. Conflictos familiares o vecinales.

I. Aumento de la composición familiar.

- a) Cuando el aumento de la composición familiar supusiese la adjudicación de una vivienda de 4 dormitorios más de los que dispone la vivienda que ocupa: 5 puntos.
- b) Cuando el aumento de la composición familiar supusiese la adjudicación de una vivienda de 3 dormitorios más de los que dispone la vivienda que ocupa: 4 puntos.
- c) Cuando el aumento de la composición familiar supusiese la adjudicación de una vivienda de 2 dormitorios más de los que dispone la vivienda que ocupa: 3 puntos.
- d) Cuando el aumento de la composición familiar supusiese la adjudicación de una vivienda de 1 dormitorio más de los que dispone la vivienda que ocupa: 2 puntos.

II. Problemas de salud.

- a) Cuando la vivienda no tenga ascensor y la unidad familiar solicitante acredite problemas de falta de movilidad en los miembros inferiores o enfermedades cardiorrespiratorias graves: 4 puntos.
- b) Cuando la vivienda no disponga de ascensor, y la unidad familiar solicitante acredite enfermedades del aparato locomotor de evolución crónica y carácter degenerativo o hereditario, considerando que por su progresión podrían ser tributarias de pasar a grupo a), 3 puntos.
- c) Cuando la vivienda no tenga ascensor y la unidad familiar solicitante acredite enfermedades cardiorrespiratorias menos graves (asma, bronquitis, bronconeumopatías): 2 puntos.
- d) Cuando la vivienda tenga ascensor y se aleguen problemas de salud: 1 punto.

A igualdad de circunstancias y puntuación, se dará prioridad al solicitante cuya vivienda se sitúe en una planta más alta.

III. Conflictos familiares o vecinales.

- a) Cuando se produzcan malos tratos, siempre que exista sentencia judicial o adopción de medidas provisionales judiciales concediendo el uso y disfrute de la vivienda al solicitante: 4 puntos.
- b) Cuando se produzcan conflictos vecinales o familiares con agresiones físicas muy graves: 3 puntos.
- c) Cuando existan conflictos vecinales o familiares con amenazas e insultos graves debidamente documentados con denuncias o sentencias judiciales: 2 puntos.

Las circunstancias dentro del mismo apartado no serán acumulables, aunque sí lo serán cuando se den circunstancias de apartados distintos.

Artículo 9*Adecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar*

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda procederá a adecuar la nueva vivienda adjudicada a la composición familiar del solicitante, teniendo en cuenta los criterios fijados en el artículo 9 del Decreto 195/2000, de 31 de agosto.

Artículo 10*Eficacia del cambio o permuta*

La eficacia del cambio o permuta quedará condicionada al cumplimiento de la totalidad de lo establecido en los apartados siguientes:

1. Que el ocupante deje la vivienda, en la que reside, libre de muebles, enseres y personas, y en buen estado de conservación, en caso contrario se procederá a la resolución de la autorización del cambio o permuta, iniciándose el procedimiento correspondiente para recobrar la posesión de la nueva vivienda adjudicada.
2. A la firma de la nueva relación contractual y en su caso, al pago de la fianza correspondiente, siendo a cargo del solicitante la contratación de todos los servicios y suministros y los gastos de traslado.

Artículo 11*Resolución*

La autorización de los cambios o permutas por parte de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda estará condicionada a la disponibilidad de viviendas adecuadas a este fin.

Artículo 12*Plazo de aceptación o renuncia*

Se concederá un plazo de diez días al solicitante para que proceda a aceptar o a renunciar a la vivienda objeto del cambio o permuta, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación por la que se comunica la concesión de la misma.

Artículo 13*Efectos de la renuncia*

La renuncia del interesado a la nueva vivienda adjudicada, supondrá la imposibilidad de volver a ser beneficiario de una nueva autorización de cambio o permuta, por las mismas circunstancias que han servido de base para dictar la Resolución por un plazo de cinco años, salvo que las causas de renuncia estén justificadas, a juicio de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Artículo 14*Causas de nulidad y resolución*

Serán causas de nulidad y resolución de la autorización del cambio o permuta las previstas en los artículos 19 y 20 del Decreto 195/2000, de 31 de agosto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Se tramitarán conforme a lo dispuesto en la presente Orden todas las solicitudes presentadas con anterioridad a su entrada en vigor, sobre las que no se haya dictado Resolución.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Orden de 13 de octubre de 1998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecían las normas de procedimiento y requisitos para la concesión de cambios o permutas, en desarrollo del Decreto 31/1998, de 20 de febrero, por el que se regulaba el régimen de adjudicación de viviendas de la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA*Entrada en vigor*

La presente Orden entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Madrid, a 5 de noviembre de 2001.

El Consejero de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes,
LUIS EDUARDO CORTÉS

(03/24.515/01)