

# **BASES PARA LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE ALQUILER DE UNA VIVIENDAS DE CARÁCTER SOCIAL EN MADARCOS**

## **Artículo 1. Objeto**

Es objeto de las presentes Bases es establecer las normas reguladoras del procedimiento para la adjudicación de una vivienda pareada destinada a alquiler, titularidad de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y cedida por ésta al Ayuntamiento de Madarcos, en virtud del convenio firmado con fecha de 26 de noviembre de 2018 entre este Ayuntamiento y la Agencia de la Vivienda Social, a fin de atender situaciones de necesidad de vivienda.

El convenio entre la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madarcos se articula en conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional segunda del Decreto 52/2016, de 31 de mayo por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

## **Artículo 2. Régimen legal**

1. El régimen de adjudicación de la viviendas referidas es de alquiler, debiendo destinarse a domicilio habitual y permanente del adjudicatario, que se determinará a través del presente procedimiento y se formalizará en el posterior contrato de arrendamiento.
2. Estos contratos se celebran al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y se someten al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de la vivienda pública.
3. La duración del contrato se establece por un año, prorrogable según lo que marca el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos.

## **Artículo 3. Tipología de las viviendas**

Se sitúa la vivienda en Calle Eras número 13-A en un edificio residencial en la que existen dos viviendas pareadas, con fachada **Calle Eras número 13-A y 14-B**, en el Municipio de Madarcos. La vivienda constan de planta baja, con recibidor, salón con cocina americana, y en planta 1ª con cuatro de baño y un dormitorio y

## **Artículo 4. Solicitantes**

La persona o unidad familiar interesada en una Vivienda de Alquiler Social deberá formalizar la solicitud en el Registro del Ayuntamiento de Madarcos, siendo imprescindible que la/s persona/s se encuentre/n comprendida/s en alguna de las circunstancias que se señalan a continuación.

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

a) Ser mayor de edad o menor con emancipación concedida y no tener incapacidad de obrar para obligarse contractualmente de acuerdo al Código Civil.

b) La persona y la unidad familiar solicitante deberá de llevar al menos un año de empadronamiento en el municipio.

c) Que ni el interesado ni ninguno de los miembros de la unidad familiar, sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma a título de herencia.

Este requisito no será aplicable:

1. En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio, al cónyuge al que no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar siempre que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. Asimismo en los casos en que se haya dictado una resolución judicial en un proceso de familia del que se derive que al solicitante no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar o, en el supuesto de custodia compartida sobre los hijos, se le haya atribuido el uso de dicha vivienda de forma conjunta con su expareja.

2. A las mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de esta situación, acreditada conforme establece el artículo 17 de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid, no puedan destinar su vivienda a domicilio habitual.

3. Cuando aun siendo titular de una vivienda, esta no se pueda ocupar en condiciones de normalidad, por haber acaecido algún acontecimiento extraordinario a los que se refiere el 18.1.c) del Real Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

d) Unidad Familiar. 1. A los efectos de las presentes bases, componen la unidad familiar las siguientes personas:

1. a) La persona solicitante.
2. b) Cónyuge o persona con quien mantenga análoga relación de afectividad, conforme al marco legal vigente.
3. c) Descendientes en primer grado convivientes, incluso cuando residan temporalmente fuera del domicilio por razones de proximidad al centro educativo en que cursen estudios.
4. d) Menores en situación de acogimiento familiar administrativo o judicial) Personas que convivan con la persona solicitante con un parentesco de consanguinidad hasta el segundo grado y por afinidad hasta el primero.
5. f) Hermanos y hermanas de la persona solicitante o de su pareja de convivencia, cuando sean menores de edad o tengan una incapacidad total o permanente, cuando aquella sea mayor de edad y ostente la tutela legal.
6. g) En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar este compuesta por un/a miembro y que requiera de otra persona y se acredite debidamente, se considerará a ésta un/a miembro más a efectos de la unidad familiar.





## **Artículo 5. Periodo de presentación y admisión de solicitudes**

Las solicitudes podrán ser entregadas en el Registro General del Ayuntamiento de Madarcos Plaza Santa Ana 4 28755 Madarcos, en horario de atención al público cuando sean de forma presencial (9:00 a 15:00 horas de martes a viernes) o por comparecencia en sede electrónica ([ww.madarcos.madrid](http://ww.madarcos.madrid))

El plazo de presentación de solicitudes comenzará al día siguiente de la publicación de las presentes bases en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y página web municipal y finalizará al décimo día hábil.

## **Artículo 6. Requisitos para ser adjudicatario**

- a ) Estar empadronado en el municipio con una antigüedad mínima de un año.
- b) Tener más de 18 años o menor emancipado y no encontrarse incapacitado de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.
- c) No tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Madarcos
- d) Disponer de unos ingresos familiares anuales máximos de 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples correspondiente al año 2022 (IPREM) y que los ingresos mínimos no sean inferiores a 1,5 veces el IPREM.

## **Artículo 7. Documentación a presentar**

Conforme regula el artículo 28.7 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas, "los interesados se responsabilizarán de la veracidad de los documentos que presenten".

En el caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento, el interesado dispondrá de 5 días hábiles para subsanar y/o completar la misma. Advirtiéndole que se le tendrá por desistido de la solicitud y se archivarán las actuaciones en el caso que no atienda lo requerido.

En el momento de presentar la solicitud se deberá adjuntar una declaración jurada en la que manifieste cumplir los requisitos establecidos en el epígrafe 6, debiendo presentar igualmente los siguientes documentos:

- A. En todos los casos: **PARA ACREDITAR LOS INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR:** Se presentará, en su caso, original y fotocopia de la última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de quienes integren la unidad familiar del último ejercicio. En caso de no tener obligación de presentarla se aportará el procedente certificado negativo de Hacienda, así como una declaración jurada de los ingresos anuales con indicación de su procedencia. En caso de no estar cerrado el ejercicio económico anterior a la solicitud, se aportará los datos fiscales de Hacienda declaración de renta del ejercicio inmediatamente anterior a la presentación de solicitudes o en su caso.
  - 1. Trabajadores/as por cuenta ajena: Certificado de empresas de rentas.

2. Jubilados/as o pensionistas: certificación de la pensión o prestación económica a percibir durante el año en curso.
3. Trabajadores/as por cuenta propia: Certificación de la cotización anual de la seguridad social, fotocopia compulsada del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas, justificante de estar al corriente en el pago del IVA y una declaración personal de los ingresos habidos en el año.
4. Situación de desempleo: Certificación expedida por el INEM en el que conste su situación de parado/a o demandante de empleo y, en su caso, las prestaciones percibidas durante el año en curso y las pendientes de percibir. Informe de la vida laboral emitido por la Tesorería de la Seguridad Social, de cada miembro de la unidad familiar mayor de 16 años.
5. Beneficiarios/as de otros ingresos derivados de ayudas, subsidios o prestaciones: fotocopia de la resolución de la concesión.

B) En el caso de personas dependientes, deberán aportar el certificado correspondiente.

C) Documento acreditativo de necesidad de vivienda en Madarcos por motivos laborales.

D) Certificado de empadronamiento en el municipio.

E) DNI de los miembros de la unidad familiar o en su caso libro de familia o documentación acreditativa de la vinculación familiar en para determinar la unidad familiar.

## **Artículo 8. Baremo para formación de listado de personas**

### **demandantes.**

El baremo que se propone para adjudicar la vivienda es el siguiente:

- 1.- Acreditación documental de necesidad de vivienda en Madarcos por motivos laborales. 5 puntos
- 2.- Acreditación documental de número de miembros de la unidad familiar que vayan a hacer uso de la vivienda. 1 puntos por cada miembro de la unidad familiar, sin incluir al solicitante. Hasta 4 puntos.
- 3.- Por menor renta: hasta un máximo de 2 puntos para los solicitantes cuyos ingresos familiares sean inferiores a los recogidos en la siguiente relación:



- a. De 1,5 a 2,5 veces el IPREM: 1 punto.
- b. De 2,5 a 3,5 veces el IPREM: 0,5 puntos.

En caso de empate se empata, se resolverá por sorteo

#### **Artículo 9. Listado provisional**

1. Se creará una comisión de valoración, presidida por el Alcalde- Presidente, que verificará el cumplimiento de los requisitos necesarios para acceder a la vivienda de alquiler y que estará integrada por:

La Corporación Municipal.

EL Secretarioa-interventor que dará fe de los acuerdos alcanzados.

2. Finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la comisión de valoración procederá al examen de las mismas, elaborando la lista provisional de solicitantes con la puntuación obtenida por aplicación del Baremo recogido anteriormente así como propuesta a la Asamblea Vecinal.

La lista provisional deberá contener:

- a. Los solicitantes por orden de puntuación obtenida.
  - b. Los excluidos por no cumplir los requisitos necesarios, con mención expresa de la causa de exclusión.
  - c. Adjudicatario y lista de espera por orden de puntuación obtenida.
3. La publicación de la lista provisional en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Madarcos, se realizará en el plazo máximo de diez días hábiles desde la finalización del plazo de presentación de solicitudes. Desde la publicación de la lista provisional se abrirá un plazo de cinco días hábiles durante el que podrán presentarse las reclamaciones que se estimen.

#### **Artículo 10. Listado definitivo y efectos de la adjudicación**

1. Una vez transcurrido este plazo y resueltas las reclamaciones, el Alcalde, previo informe de la comisión de valoración, aprobará la lista definitiva que deberá ser publicada en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.
2. El listado definitivo ordenará, según puntuación, las solicitudes admitidas de acuerdo con la prioridad resultante de la aplicación del baremo y de los criterios de desempate, estableciendo quién es el adjudicatario de la vivienda. La lista definitiva incluirá asimismo los solicitantes excluidos así como la causa de su exclusión.
3. Se establecerá una lista de reserva, con una duración de dos años, formada por los solicitantes admitidos que no hayan resultado adjudicatarios, para sustituir al adjudicatario que no formalizaran en tiempo el correspondiente contrato de arrendamiento.
4. No podrá resultar adjudicatario de una vivienda social quienes no cumplan con los requisitos en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario provisional.
5. El Ayuntamiento procederá a notificar individualmente la adjudicación a quien hubiera resultado adjudicatario. En ese momento, el adjudicatario dispondrá de un plazo de diez días hábiles para comunicar su aceptación constitución de la fianza o renuncia, perdiendo, caso de no hacerlo, la condición de adjudicatario.

EL Ayuntamiento una vez realizada la selección, procederá a la formalización del contrato con las siguientes condiciones para el arrendatario:

Se establecen las siguientes rentas en función de la vivienda:

- PARA LA VIVIENDA A: Con un dormitorio 150,39 €.
- El plazo de arrendamiento es de 1 año, prorrogable según determinaciones del art. 9 de la Ley de Arrendamientos urbanos en vigor.
- Se establece el depósito de fianza correspondiente a **un mes de fianza**, según la vivienda que se ocupe, que deberá depositarse en la cuenta Corriente que se facilite por parte del Ayuntamiento antes de la firma del contrato de arrendamiento.
- Utilizar el inmueble para destinarlo a vivienda habitual y residencia permanente en el municipio, siendo causa de resolución del contrato la utilización de la vivienda durante al menos cinco días por semana. Deberá utilizar la vivienda y los enseres que se le entregan con la diligencia de un buen padre familia, corriendo con los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos muebles entregados
- Abonar la renta comprometida, por mes adelantado, en el plazo de 7 días naturales del mes. De no efectuarse el ingreso de la renta en dicho periodo y tener un retraso de dos meses como mucho en el pago de la renta, será casusa suficiente para instar la resolución del contrato, corriendo El arrendatario con el pago de las costas generadas por tal motivo.
- Abonar los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad, directamente a las empresas suministradoras. Vendrá igualmente obligado al pago de la tasa por la recogida de basuras vigentes durante el arrendamiento.
- Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse en la vivienda, independientemente del seguro que tenga contratado el propietario de la vivienda.
- El arrendatario, no podrá realizar obras en el inmueble, salvo con la autorización expresa y por escrito del arrendador. De efectuarse dichas

obras, quedarán a beneficio del inmueble y en todo caso, deberán restituirse las obras no consentidas en cuanto sean requeridas por el Ayuntamiento y antes de la finalización del arrendamiento

— El arrendatario deberá respetar las normas de convivencia determinadas en el inmueble, respetando en todo caso las horas destinadas al descanso habitual de los vecinos del inmueble. De producirse una reiterada vulneración (3 casos) de dichas normas el Ayuntamiento procederá a la resolución del contrato y el desahucio de los vecinos infractores.

— El arrendatario deberá comunicar al Ayuntamiento con una antelación mínima de dos meses su deseo de abandonar la vivienda, no pudiéndose compensar la fianza generada con el pago de las rentas.

Séptima.- El contrato se entiende otorgado a riesgo y ventura de El arrendatario en los términos resultantes del artículo 57 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales.

#### **Artículo 11.- Serán obligaciones especiales de la Adjudicataria:**

a) Destinar los bienes exclusivamente al uso pactado, es decir, la vivienda. a estos efectos, el arrendatario deberá notificar fehacientemente al Ayuntamiento la persona o personas que hagan uso del bien.

b) Realizar las reparaciones necesarias respondiendo de los deterioros producidos.

Madarcos a 10 de octubre de 2024

**LA ALCALDESA**

**Fdo. Eva María Gallego Berzal**

