

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0615/24

### AYUNTAMIENTO DE CARDEÑOSA

#### ANUNCIO

El Ayuntamiento de Cardeñosa, saca a concurso la adjudicación en régimen de alquiler social, de dos viviendas situadas en la conocida como “Casa Farmacia” de la localidad, ubicada en la Calle El Santo, número 18, realizadas a través del proyecto REHABITARE, de la Junta de Castilla y León.

Se trata de dos viviendas cuya descripción es la siguiente:

- Vivienda número 1, compuesta de un salón-cocina, dos dormitorios y un baño, con una superficie útil de 53,15 m<sup>2</sup>, sin equipamiento, a excepción de lo instalado en la cocina (muebles, cocina vitrocerámica, frigorífico, lavadora, lavavajillas)
- Vivienda número 2, compuesta de una salón-cocina, dos dormitorios y un baño, con una superficie útil de 58,83 m<sup>2</sup>, sin equipamiento, a excepción de lo instalado en la cocina (muebles, cocina vitrocerámica, frigorífico, lavadora, lavavajillas).

Todos los interesados en participar en dicho concurso podrán ver y recoger los pliegos de condiciones para la adjudicación del alquiler en el Ayuntamiento.

Considerando que es necesario promover el acceso a la vivienda a personas pertenecientes a colectivos de especial protección, examinada la documentación obrante en el expediente, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, se procede a dar publicidad al

#### **PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES. ALQUILER DE DOS VIVIENDAS SOCIALES SITUADAS EN LA ANTIGUA CASA FARMACIA**

##### **PREMISAS INICIALES**

##### **PRIMERO: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.**

El precio del arrendamiento se fijará dependiendo de la renta según se expone a continuación y será pagadero por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

- Rentas comprendidas entre el 70 % del IPREM 2023 (5.880,00 €) y el IPREM 2023 (8.400,00 €), el importe del alquiler será de 100,00 € mensuales.
- Rentas comprendidas entre el IPREM 2023 (8.400,00 €) y 1,5 veces el IPREM 2023 (12.600,00 €) será de 130,00 € mensuales.

- Rentas superiores a 1,5 veces el IPREM 2023 y que no superen dos veces dicho índice (16.800,00 €), será de 150,00 € mensuales.
- Resto de rentas que superen dicha cuantía la renta será de 164,00 € mensuales.

Esta renta no será objeto de ningún tipo de deducción en atención a las condiciones propias de la unidad familiar arrendataria de las viviendas.

En todo caso, el precio del alquiler será de 2 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, sin superar un tercio de una parte de los ingresos mensuales del arrendatario, en base a compromiso firmado por el Ayuntamiento con la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de Castilla y León.

La renta será actualizada cada año de vigencia del contrato de acuerdo con la variación anual del Índice de Precios de Consumo facilitado por el INE, siempre y cuando la cantidad resultante no exceda de un tercio de la renta mensual de la unidad familiar. No se aplicarán incrementos negativos del IPC.

La fianza a depositar será el equivalente a dos mensualidades de renta para responder a los daños que puedan causarse a la vivienda. La indicada fianza será devuelta a la finalización del uso, descontado el valor de los daños o roturas causados en la vivienda.

El precio del arrendamiento no incluye los impuestos y gastos que se deriven de los servicios o suministros con los que cuente la vivienda (luz, agua, recogida de basura, teléfono y en general todos los susceptibles de ser individualizados en relación con la vivienda) que serán por cuenta del arrendatario.

El pago del arrendamiento se realizará mediante domiciliación bancaria a favor del Ayuntamiento de Cardeñosa, cuya cuenta de abono se indicará en el contrato.

El impago de la renta será causa de desahucio, debiendo dejarse la vivienda vacía y a disposición del Ayuntamiento en el plazo de quince días desde el vencimiento de plazo de pago.

## **SEGUNDO: COLECTIVOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

1. Tendrán la consideración de colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública, los siguientes:

- a) Las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.
- b) Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan.
- c) Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan.
- d) Los jóvenes menores de 35 años.
- e) Las víctimas de violencia de género y de terrorismo.

- f) Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias:
  - Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo o afectados por expedientes de regulación de empleo.
  - Que sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- g) Los deudores hipotecarios que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial.
- h) Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.
- i) Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina.
- j) Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas.
- k) Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar, entendiéndose como tales:
  - Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.
  - Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.
  - Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas.
  - Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.
- l) Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados.

2. A los inmigrantes que residan legalmente en la Comunidad de Castilla y León les serán de aplicación los derechos y obligaciones previstos en la presente ley en la adquisición, arrendamiento y uso de una vivienda.

3. El acceso a una vivienda de protección pública de los colectivos recogidos en este artículo estará condicionado al cumplimiento de los requisitos establecidos.

### **TERCERO: SOLICITUDES Y PLAZO DE PRESENTACIÓN.**

El plazo de presentación de solicitudes será de 15 días hábiles, desde la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila.

A la solicitud deberá adjuntarse la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia.
- Fotocopia del libro de familia.
- Certificado de empadronamiento de los miembros de la unidad de convivencia.
- Fotocopia de la declaración de la renta del último ejercicio o certificado negativo en caso de no realizarla.
- Certificado de pensiones.
- Certificado acreditativo de hallarse al corriente de obligaciones tanto tributarias y con la Seguridad Social, como la Tesorería municipal.
- Certificado catastral de bienes inmuebles o certificado negativo en el caso de no ser titular de ningún inmueble.
- Copia de la solicitud de inscripción en el registro público de demandante de vivienda de protección pública de Castilla y León.

#### **REQUISITOS Y CONDICIONES ESPECÍFICOS PARA OPTAR A LA ADJUDICACIÓN, EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, DE LAS VIVIENDAS:**

**1. Encontrarse incluido en uno de los colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública**, descritos en el apartado primero (art. 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León).

**2. Compromiso de empadronamiento** de todos los miembros de la unidad familiar en el supuesto de resultar adjudicatario.

**3. Ser mayor de 18 años**, con cargas familiares, siendo la unidad máxima de convivencia de 3 personas para la vivienda de la planta de abajo y de 4 personas para la vivienda de la planta de arriba.

**4. Hallarse al corriente de obligaciones** tanto tributarias y con la Seguridad Social, como con la Tesorería municipal.

**5. Ingresos de la unidad familiar o de convivencia.** Para optar al alquiler social de la vivienda se establece una renta mínima anual del 70 % del IPREM de 2023 (7.200,00 €) y máxima de 2,5 veces el IPREM (18.000,00 €).

**6. Estar inscrita en el registro público de demandante de vivienda de protección pública de Castilla y León** y, por lo tanto, no ser propietario ni usufructuario de ninguna vivienda, ni libre ni de protección pública.

**7. Se primará a las familias** con menores a cargo en edad escolar hasta los 12 años, siempre que los menores están matriculados en el Colegio de Cardeñosa, o exista compromiso de su matriculación en curso siguiente al de la presentación de la solicitud.

## CONDICIONES DEL CONTRATO A FORMALIZAR

### 1. OBLIGACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO.

Las personas que resulten arrendatarias de cualquiera de las viviendas quedan obligadas a:

- a) Usar la vivienda para el fin que ha sido concedida. A estos efectos, estará obligado a asumir los gastos de reparación o reposición de los desperfectos no accidentales que pudieran ocasionarse en la vivienda o su mobiliario por su utilización indebida o negligente.

La vivienda irá destinada a la acogida única y exclusiva de las personas incluidas en la unidad familiar para la que ha sido concedida.

- b) Hacerse cargo de los gastos de luz, agua, alcantarillado, basura, gas y calefacción y los respectivos contratos de mantenimiento.
- c) A no realizar en la vivienda acciones incívicas, peligrosas o insalubres, que alteren la convivencia vecinal.
- d) No podrán realizar copias de las llaves de la vivienda, ni dejarlas a otras personas fuera de la correspondiente unidad familiar.
- e) Será preciso contar con autorización previa del Ayuntamiento para convivir con alguna mascota.

### 2. DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La duración del contrato de arrendamiento será de un año. Llegado el día de vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al Ayuntamiento, con treinta días de antelación, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

Para la validez de las distintas prórrogas las personas arrendatarias deberán cumplir con los requisitos exigidos como beneficiarios de viviendas sociales. Una vez expirado el plazo del contrato, las personas arrendatarias pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento sin necesidad de requerimiento alguno.

### 3. CONDICIONES DEL ALQUILER Y USO DE LA VIVIENDA.

La vivienda objeto de los presente pliegos estará sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la normativa particular del régimen de protección oficial o promoción pública.

La persona arrendataria estará obligada a ocupar la vivienda y a destinarla a su residencia habitual y permanente, no pudiendo mantenerla habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados. El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

El Ayuntamiento tendrá derecho a acceder a vivienda para revisar sus condiciones de conservación y habitabilidad, avisando con antelación a los arrendatarios el día y hora en que se pretenda la inspección.

Las reparaciones en las viviendas que sean necesarias para conservarlas en condiciones de habitabilidad correrán a cargo del Ayuntamiento, con excepción de los deterioros imputables al arrendatario, conforme a lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

El contrato de arrendamiento podrá ser resuelto de forma unilateral por el Ayuntamiento, previa motivación e informe que pudiera corresponder, por un mal uso de la vivienda, deterioro intencionado de la misma, falta de higiene y limpieza tanto de zonas comunes como de la vivienda, molestias a los vecinos o molestias a los usuarios de la otra vivienda.

#### 4. CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN.

Tendrá preferencia cualquiera de los colectivos incluidos en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en la redacción dada por la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, descritos en punto primero.

Para la valoración de las solicitudes se atenderá a los siguientes criterios de adjudicación:

- **Tres puntos** a aquella proposición que, cumpliendo los REQUISITOS Y CONDICIONES ESPECÍFICOS PARA OPTAR A LA ADJUDICACIÓN, descritos en el punto 1, al menos uno de los miembros de la unidad familiar esté empadronado en la localidad, con más de 6 meses de antigüedad.
- **Dos puntos** a aquella proposición que, cumpliendo los REQUISITOS Y CONDICIONES ESPECÍFICOS PARA OPTAR A LA ADJUDICACIÓN, tenga hijos escolarizados en el CRA de Las Cogotas.
- **Dos puntos** a aquella proposición que, cumplimiento los REQUISITOS Y CONDICIONES ESPECÍFICOS PARA OPTAR A LA ADJUDICACIÓN, al menos uno de los miembros de la unidad familiar esté empadronado en algún municipio de Castilla y León, con más de 6 meses de antigüedad.
- **Un punto** a aquella proposición que, cumpliendo los REQUISITOS Y CONDICIONES ESPECÍFICOS PARA OPTAR A LA ADJUDICACIÓN, al menos uno de los miembros de la unidad familiar esté incluido en uno o más de los colectivos señalados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
- **Un punto** a aquella proposición que, cumpliendo los REQUISITOS Y CONDICIONES ESPECÍFICOS PARA OPTAR A LA ADJUDICACIÓN, tenga la renta más baja de los interesados. Para determinar cuál es la renta más baja se dividirá la renta de la unidad familiar entre el número de miembros de esta.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento en **SOBRE CERRADO** y con la **documentación legalmente** necesaria para acreditar el **cumplimiento de los requisitos para optar al alquiler**, así como **documentación acreditativa legal de los criterios de adjudicación**, en el plazo de **quince días**, a contar desde el siguiente al de la publicación del presente pliego en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila.

En caso de empate tendrán preferencia los siguientes colectivos:

En primer lugar, las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia.

En segundo lugar, los menores de 35 años, que pretendan el alquiler de la vivienda social para emanciparse.

En tercer lugar, las víctimas de la violencia de género que tengan a su cargo menores de edad.

En cuarto lugar, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual que tengan a su cargo menores de edad.

En quinto lugar, las personas sin hogar que tengan a su cargo menores de edad.

Si persiste el empate se decidirá por sorteo.

#### **5. COMISIÓN DE VALORACIÓN.**

Terminado el plazo de presentación de solicitudes, se elaborará un listado ordenado de los solicitantes.

A tal fin se constituirá una comisión de valoración, compuesta por Sr. Alcalde, que actuará como Presidente, y un Concejal representante de cada grupo político municipal, actuando como Secretaria, la de la Corporación municipal.

Se confeccionará una lista por cada una de las viviendas, pudiendo haber solicitantes que aparezcan en ambas, en cuyo caso, si resultaran ser los adjudicatarios de las dos viviendas, deberán optar por una de ellas, pasando la otra al siguiente adjudicatario de la lista de que se trate.

La mesa procederá a examinar la documentación recogida en el sobre y si apreciara la existencia de errores subsanables, lo notificará a los interesados para que en un plazo máximo de cinco días procedan a dicha subsanación. Transcurrido este plazo la mesa determinará qué licitantes quedan admitidos.

Realizada la propuesta por la Comisión de Valoración, la lista se aprobará por Resolución de Alcaldía, que se hará pública a través de la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://cardenosa.sedelectronica.es> y del tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Se procederá a comunicar a las personas demandantes de vivienda por orden preferencial, para la formalización de la adjudicación mediante contrato de arrendamiento.

Las personas seleccionadas, en el plazo de diez días naturales, contados desde la notificación de la adjudicación a su favor, deberán aceptar formalmente la adjudicación y comprometerse a formalizar el contrato en el plazo que se señale al efecto. Para la formalización del contrato será imprescindible:

El pago de la fianza indicada en el pliego y la domiciliación bancaria de la renta.

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento se procederá a la entrega de llaves, debiendo ocuparse la vivienda en el plazo de un mes a contar desde la entrega de éstas. En caso de incumplimiento de ésta última condición se rescindirá el contrato.

#### **6. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.**

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de

junio y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.

El presente pliego ha sido aprobado por el Pleno municipal en sesión ordinaria celebrada el uno de marzo de 2024.

Cardeñosa, 4 de marzo de 2024.

El Alcalde-Presidente, *Luis Miguel Sanchidrián Calvo*.