



PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES DE CREACION DE LISTA DE ESPERA PARA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES DESTINADAS A ALQUILER

CAPÍTULO I

Artículo 1. Objeto

1.- Es objeto del presente Pliego establecer las normas reguladoras del procedimiento para la creación de la lista de espera para la adjudicación de las viviendas destinadas a alquiler, de titularidad municipal situadas en la Unidad de Ejecución nº 4.- Dehesa. Dicha lista de espera se crea con motivo de la caducidad de la lista anterior que está o estaba en vigor hasta el día 29 de noviembre de 2.018.

Las citadas viviendas proceden de los siguientes expedientes de calificación de la Comunidad de Madrid:

Expediente 06-GC-00173.2/1995.

- Fecha de calificación definitiva 20 de Junio de 1997
Este expediente afecta a 8 viviendas. Régimen de Protección Especial, actualmente situadas en c/ de las Artes nºs 1 y 3, y c/ de la Música nºs 1, 3, 5, 7, 9 y 11

Expediente 06-GC-0039.3/1996.

- Fecha de calificación definitiva 29 de Mayo de 1998
Este expediente afecta a 10 viviendas. Régimen de Protección Especial, actualmente situadas en c/ de las Letras nº 13, 15, 17, 19, 21 y 23 y c/ de las Artes nºs 13, 15, 17 y 19.

2.- Este pliego establece el procedimiento y la lista ordenada para la creación de una lista de espera para la adjudicación de las viviendas municipales destinadas a alquiler antes citadas, que se fueran quedando libres, así como para cualquier otra que el Ayuntamiento pueda poner en alquiler durante dos años, a contar desde el día en que se publique la lista definitiva de adjudicatarios. Por tanto la lista de espera que se confeccionará como resultado de la aplicación de este pliego, tendrá una vigencia de dos años durante los cuales ordenará la adjudicación de las viviendas que el Ayuntamiento vaya poniendo en alquiler. No obstante, la vigencia de esta lista podrá finalizar antes si el Ayuntamiento aprueba un nuevo pliego de condiciones.

Artículo 2. Régimen legal

1.- El régimen de adjudicación de las 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 y se someten al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de la vivienda de protección pública.

3.- La duración máxima del contrato de arrendamiento será de 3 + 2 años. A la finalización de los 3 primeros años y con el fin de establecer si procede la renovación por 2 años más, se realizará una revisión de las condiciones que dieron objeto a la adjudicación.

4.- La renta estará calculada incluyendo los gastos de la comunidad de propietarios, del Impuesto de Bienes Inmuebles y la Tasa de Basuras. Serán a cargo del Arrendatario, todos los gastos que deriven de servicios o suministros con los que cuente la vivienda que sean susceptibles de individualización mediante aparatos contadores. Dentro de este concepto queda incluido el importe del recibo de la luz, del gas, del agua, del teléfono y cualquier otro semejante. Para el resto de gastos que eventualmente pudiesen generarse se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 3. Tipología de las viviendas:

Viviendas de 70 m² útiles, de 2 dormitorios, con plaza de garaje de 18,11 m² útiles y patio delantero y trasero.

Artículo 4. Rentas y actualizaciones

1.- La renta inicial de la vivienda será la resultante de la aplicación de la normativa de la Comunidad de Madrid vigente en cada momento. Siendo actualmente el Decreto 59/2013 de 18 de julio de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Reglamento de viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009 de 30 de julio y otras normas en materia de vivienda, cuyo artículo primero, apartado seis, modifica la disposición adicional tercera del Decreto 74/2009 respecto de las viviendas acogidas al Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de octubre, la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecúan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero y Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Se ha efectuado valoración municipal a efectos de determinación de renta de las viviendas que consta en el expediente.

A efectos meramente informativos, en el momento de aprobación de este Pliego la renta mensual por vivienda será la siguiente:

Vivienda de 2 dormitorios

300 euros de renta mensual





URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

2.- Dicha renta será revisada anualmente, en la fecha en la que cumpla cada una de las anualidades para acomodarla a las variaciones que sufra el índice de precios al consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto nacional total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión.

Artículo 5. Presentación y admisión de solicitudes

5.1. Presentación

1.- La elaboración de la lista de espera para la adjudicación del alquiler de las viviendas a que se refiere el presente Pliego, se llevará a cabo una vez terminado el periodo de información y de recepción de solicitudes. Dichas solicitudes se recogerán y entregarán en el Registro General del Ayuntamiento de Torreldones (Dirección: Plaza de la Constitución, 2, 28250, Torreldones (Madrid) Tfno. 91.856.21.00) o en el registro telemático (<https://sede.torreldones.es>).

2.- Plazo: El plazo de presentación de solicitudes comenzará al día siguiente de la publicación de los presentes pliegos en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento (<https://sede.torreldones.es>) y tendrá una duración de 30 días.

5.2. Admisión de solicitudes a trámite

Las solicitudes tienen carácter independiente y están ligadas a esta convocatoria en particular. Cada solicitante no podrá presentar más de una solicitud. En los casos en que una persona conste como solicitante de vivienda de dos o más unidades familiares diferentes sólo se otorgará validez a la última solicitud presentada.

Artículo 6. Determinación de miembros de la unidad familiar

A los efectos de esta convocatoria se entenderá por unidad familiar, además de la definida como tal en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), las personas, con independencia de la edad, tanto ascendientes como descendientes de los solicitantes que convivan en la misma unidad familiar, así como las parejas de hecho reconocidas legalmente, y aquellas que dispongan de custodia compartida.

En ningún caso, salvo en la custodia compartida oficializada, se podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

A los efectos computables en el baremo y requisitos de esta convocatoria se entenderá como miembros de la unidad familiar 1 o 2 progenitores. En el caso de parejas, deberán ser matrimonio, unión de hecho o relación acreditable mediante un mínimo de 2 años de convivencia. Los descendientes se computarán si son menores de 18 años o siempre y cuando



exista convivencia y dependencia económica¹ acreditable mediante certificado de escolaridad en estudios oficiales en centro educativo homologado o vida laboral y certificado de inscripción en oficina de empleo y de no percepción de prestación o subsidio de desempleo.

A efectos de esta convocatoria, se consideran familias monoparentales las formadas por un único progenitor con hijos menores a su cargo que acrediten esta situación mediante sentencia de separación/divorcio (matrimonios) o guarda, custodia y alimentos (para parejas de hecho). En el caso de parejas de hecho separadas, u otros supuestos en que no exista convivencia, cuando ambos progenitores consten en el libro de familia o documento que legalmente lo sustituya, para ser considerada familia monoparental deberán acreditar esta circunstancia mediante documento del Juzgado que otorgue la custodia o tutela de los hijos a uno de los progenitores.

Los supuestos de custodia compartida no se considerarán familias monoparentales.

Artículo 7. Requisitos para ser adjudicatario y documentación a presentar con la solicitud.

1.- Podrán concurrir al concurso unidades familiares con un mínimo de 2 personas y un máximo de 5.

Excepcionalmente, podrán optar unidades familiares de 1 miembro que, no teniendo la custodia ni la custodia compartida de ningún menor, acrediten a través de sentencia judicial o convenio regulador, un régimen de visitas con pernocta de 8 o más días al mes.

2.- Para poder optar al alquiler de una de las viviendas que integran la promoción acogida al presente Pliego es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener más de 18 años o menor emancipado y no encontrarse incapacitado de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.
- b) Estar empadronado en el Padrón Municipal de Torrelodones con un mínimo de 6 años ininterrumpidos de antigüedad, o bien 10 años de forma discontinua durante los últimos 20. Para el cómputo de este requisito se tendrá en cuenta la situación del solicitante a fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.
- c) No tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Torrelodones o la disuelta Sociedad Urbanística Municipal de Torrelodones, S.A.

¹ Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

C) Depender económicamente del ascendiente o ascendientes. Se considerará que se mantiene la dependencia económica cuando:

1º El hijo obtenga unos ingresos no superiores, en cómputo anual, al salario mínimo interprofesional vigente, incluidas las pagas extraordinarias.

2º El hijo esté incapacitado para el trabajo y la cuantía de su pensión, si la percibiese, no exceda, en cómputo anual, al salario mínimo interprofesional vigente, incluidas las pagas extraordinarias.

3º El hijo contribuya al sostenimiento de la familia y exista un único ascendiente, si éste no está en activo, en los casos y condiciones que reglamentariamente se determinen.

4º El hijo contribuya al sostenimiento de la familia y el padre y/o la madre estén incapacitados para el trabajo, jubilados o sean mayores de 65 años de edad, siempre que los ingresos de éstos no sean superiores en cómputo anual, al salario mínimo interprofesional vigente, incluidas las pagas extraordinarias





URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

d) A fin de lograr un equilibrio entre la función social que cumplen estas viviendas, para quien acredita tener necesidad, se establecen los siguientes ingresos brutos mínimos y máximos para las solicitudes de las viviendas en régimen de alquiler. Los ingresos familiares se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda, vigente al tiempo de la celebración del correspondiente contrato de arrendamiento. Se tendrán en cuenta los ingresos del último ejercicio fiscal (2017).

El valor de los ingresos mínimos viene predeterminado por el hecho de que los gastos del contrato de alquiler no han de superar el 30% de los ingresos de la unidad familiar.

Tabla de Ingresos Mínimos y Máximos por Unidad Familiar

Nº miembros	Ingresos mínimos anuales	Nº miembros	Ingresos máximos anuales
1-2-3	15.039,18 € (2 IPREM)	1	26.318,57 € (3,5 IPREM)
		2	30.078,36 € (4 IPREM)
		3	33.838,16 € (4,5 IPREM)
4-5	18.798,96 € (2,5 IPREM)	4	37.597,95 € (5 IPREM)
		5	41.357,75 € (5,5 IPREM)

La referencia para el cálculo es el valor del IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). El valor anual del IPREM para el año 2018, fijado por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2018, es de 7.519,59 euros.

- e) No haber sido objeto de resolución de contrato de arrendamiento por alguna de las causas establecidas en la vigente LAU o haberse denegado la renovación del contrato en los últimos 5 años en una vivienda de titularidad pública, a contar desde la fecha de presentación de la solicitud.
- f) Que no sea titular, ni el solicitante, ni ninguno otro de los miembros de su unidad familiar, 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:



- I. El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no igual o superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia.
 - II. En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
- 3.- En el momento de presentar la solicitud el solicitante adjuntará una declaración jurada en la que manifieste cumplir los requisitos anteriores, ANEXO I, debiendo presentar igualmente los siguientes documentos:
1. Fotocopia del DNI o Pasaporte del solicitante y demás miembros de la unidad familiar.
 2. Libro de familia del solicitante o, en su caso, fotocopia del DNI del resto de miembros de la unidad familiar, incluidos los hijos.
 3. Certificación de empadronamiento, con indicación de antigüedad.
 4. En el caso de extranjeros permiso de residencia.
 5. Acreditación de discapacidad y/o grado de dependencia.
 6. Resolución judicial referida al artículo 8, apartado F de estas bases.
 7. Resolución judicial referida al artículo 8, apartado G de estas bases
 8. Certificado centro educativo o certificado desempleo (entre 18 y 26 años)
 9. Información del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, sobre titularidades, de cada uno de los miembros de la unidad familiar. En caso de aparecer titularidades, nota simple registral.
 10. Certificación del catastro de titularidades de cada uno de los miembros de la unidad familiar.
 11. Documentación acreditativa de ingresos:
 - a. Declaración del IRPF correspondiente al ejercicio 2017 y/o certificado de haberes del año 2017. Si se presenta certificado de haberes deberá presentarse certificado de la Agencia Tributaria en el que conste que el solicitante se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias.
 - b. Si el solicitante no estuviera obligado a la presentación de la declaración de IRPF, deberá aportar certificado de la Agencia Tributaria en el que conste que no es sujeto pasivo del impuesto, y los siguientes documentos según los casos:
 - b1. Trabajadores en desempleo, certificación de las prestaciones económicas expedido por el SEPE (Servicio Público de Empleo Estatal) del último periodo impositivo.
 - b2. Trabajadores por cuenta ajena, certificación del empleador de los ingresos del último periodo impositivo. Informe de vida laboral expedido por la seguridad social.





URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

- b3. Trabajadores por cuenta propia, documentación acreditativa de todos los ingresos y gastos derivados de su actividad, en el último periodo impositivo. Informe de vida laboral expedido por la seguridad social.
- b4. Aquellas unidades familiares que no se encuentren en ninguna de las anteriores situaciones, deberán acreditar documentalmente sus medios de subsistencia, pudiendo recabar de oficio los informes que se estimen oportunos.
- c. En el caso de abono o percepción de pensiones de alimentos, certificación de ingresos o gastos en este concepto. Deberá aportarse sentencia o acuerdo judicial en el que se especifique la cuantía, así como justificante del pago, en su caso. En caso de impago, deberá adjuntarse denuncia del hecho.

12. Documentación acreditativa de situación laboral:

Deberá acreditarse que en el momento de la presentación de la solicitud se encuentra en situación laboral activa, aportando contrato de trabajo, nómina del mes en curso original o cualquier otro documento que legalmente lo acredite.

La documentación deberá ser entregada junto con la solicitud en el registro general del Ayuntamiento de Torreldones según se indica en el artículo 5.

Artículo 8. Baremo para formación de listado de personas demandantes de viviendas sociales en régimen de alquiler.

El baremo que se propone para adjudicar las viviendas es el siguiente:

- a) Por menor renta: 2 puntos para los solicitantes cuyos ingresos familiares sean inferiores a los recogidos en la siguiente tabla:

Nº miembros	Ingresos anuales
1	18.798,96 € (2,5 IPREM)
2	22.558,77 € (3 IPREM)
3	
4	26.318,57 € (3,5 IPREM)
5	

- b) Por cada uno de los menores de 18 años: 2 puntos por cada uno. Máximo 8 puntos.
- c) Por cada descendiente o ascendiente mayor de 18 años siempre y cuando exista dependencia económica acreditable: 1 punto por cada uno. Máximo 3 puntos.



- d) Miembros de la unidad familiar con 65% de discapacidad o superior o con resolución de dependencia con grado II o superior: 2 puntos.
- e) Miembros de la unidad familiar con resolución de dependencia con grado III: 3 puntos.
- f) Familia monoparental: 1 punto.
- g) Mujer con resolución judicial dictando orden de protección en vigor: 3 puntos.
- h) En el caso de menores en régimen de custodia compartida, los puntos por menores serán prorrateados al 50 %.

El orden definitivo de establecerá con una graduación de mayor a menor puntuación.

Si existiera igualdad de puntuación la ordenación se realizará utilizando el criterio g): Mujer con resolución judicial dictando orden de protección en vigor, siguiendo posteriormente el de renta, otorgándose prioridad a la unidad familiar con menor renta. Si persistiera el empate primaria la unidad familiar con mayor número de miembros y posteriormente la unidad con mayor número de menores de 18 años y si aún existiera empate se procedería mediante sorteo, ante funcionarios del Ayuntamiento de Torrelodones, en sesión pública cuya fecha se notificará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

Artículo 9. Procedimiento de selección mediante baremo: Lista Provisional

1.- Se creará una comisión de valoración, presidida por la Alcaldesa o Concejala en quien delegue integrada por:

- Concejala delegado de Urbanismo
- La socióloga urbanista del Ayuntamiento
- Director de los Servicios Sociales o persona en quien delegue.
- Un representante de cada Grupo Municipal.

Actuará como Secretario un/a funcionario/a municipal.

Esta Comisión verificará el cumplimiento de los requisitos necesarios para acceder a las viviendas de alquiler.

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 Junta de Gobierno Local. La lista provisional deberá contener:

- a) Los adjudicatarios por orden de puntuación obtenida.
- b) Los excluidos por no cumplir los requisitos necesarios, con mención expresa de la causa de exclusión.
- c) La lista de espera por orden de puntuación obtenida.

3.- La publicación de la lista provisional en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento (<https://sede.torrelodones.es>) se realizará en el plazo máximo de 1 mes desde la finalización





URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

del plazo de presentación de solicitudes. Desde la publicación de la lista provisional se abrirá un plazo de 10 días hábiles durante el que podrán presentarse las reclamaciones que se estimen.

4.- Una vez resueltas las reclamaciones la Junta de Gobierno Local, previo informe de la comisión de valoración, aprobará la lista definitiva que deberá ser publicada en la sede electrónica.

5.- En el caso de que la lista contenga más demandantes que el número de viviendas disponibles se formará una lista de espera que tendrá una vigencia de 24 meses, sin que ello impida la posibilidad de solicitar una vivienda en otra promoción ni la necesidad de presentar renuncia para ello.

6.- A medida de que el Ayuntamiento disponga de nuevas viviendas se irán adjudicando a los adjudicatarios de reserva conforme a la lista definitiva.

LA CONCEJAL DELEGADA DE ACCION SOCIAL,

Fdo.: Raquel Fernández Benito.

(Documento firmado en la fecha asociada a la firma digital que consta en el lateral del documento. Código de autenticidad y verificación al margen)

