

Viernes, 13 de enero de 2023

## Sección I - Administración Local

### Ayuntamientos

#### Ayuntamiento de Logrosán

##### **ANUNCIO. Bases adjudicación viviendas Parque Público.**

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 30 de diciembre de 2022 aprobó las siguientes las siguientes Bases:

BASES REGULADORAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE LOGROSÁN.

##### Artículo 1. Objeto.

La presente norma tiene por objeto establecer las bases reguladoras para la adjudicación de viviendas pertenecientes al parque público de viviendas de alquiler social pertenecientes al Ayuntamiento de Logrosán.

El objetivo de dicho parque es dotar de viviendas dignas y económicas a los/as vecinos/as de la localidad, que carezcan de vivienda en propiedad y soliciten el arrendamiento de las mismas, según los requisitos y baremación establecidos en dichas Bases Reguladoras.

El alquiler tendrá una duración de un año, prorrogable hasta un máximo de 5 años. En los últimos tres meses precedentes a la extinción del mismo, se comprobará que el/la adjudicatario/a sigue reuniendo la misma situación económica, familiar y social para seguir optando al disfrute de dicha vivienda, buscando como objetivo que los/as arrendatarios/as sean aquellos/as vecinos/as que tengan mayor necesidad de este tipo de viviendas, siendo estas siempre propiedad del Ayuntamiento de Logrosán, pero teniendo una opción de compra de la misma una vez iniciado el contrato de alquiler y hasta 90 días antes de su cumplimiento.

Si no optase a la compra deberá abandonar la vivienda a la fecha de cumplimiento del contrato de alquiler.

##### Artículo 2. Régimen de adjudicación.

1. Las viviendas se adjudicarán en Régimen de arrendamiento con opción a compra y deberán, en todo caso, ser destinadas por el/a adjudicatario/a a domicilio habitual no pudiendo, en



Viernes, 13 de enero de 2023

ningún caso, ser objeto de subarrendamiento o cesión.

2. En caso de estar interesado/a en su compra, bien al cumplimiento del contrato o durante la duración del mismo, deberá comunicarlo por escrito al Ayuntamiento con un plazo máximo de 90 días antes de la fecha de finalización del contrato.

3. En los contratos de arrendamiento suscritos con los/as arrendatarios/as se fijará el precio de compra del inmueble.

Artículo 3. Condiciones para solicitar vivienda.

1. Podrán ser adjudicatarios/as del parque de viviendas de alquiler las personas físicas o unidades familiares en quienes concurren los siguientes requisitos:

a) Ser el/a solicitante mayor de edad o menor emancipado/a y no encontrarse incapacitado/a para obligarse contractualmente de acuerdo a lo establecido en el Código Civil.

b) Acreditar unos ingresos iguales o inferiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para el año en curso en el que publique la convocatoria.

c) Ser el/a solicitante residente en el municipio de Logrosán, debidamente empadronado/a con un periodo mínimo de residencia continua de un año inmediatamente anterior a la fecha de entrega de la solicitud.

d) Carecer de vivienda en propiedad o usufructo cualquier miembro de la unidad familiar, en la localidad de Logrosán, siendo este hecho acreditado de forma fehaciente mediante el correspondiente certificado del Registro de la Propiedad o que, la vivienda de la que haya sido o fuera propietario/a, no reúna las condiciones necesarias para ser habitada por la unidad familiar.

Este último apartado será acreditado mediante informe técnico realizado por el técnico municipal, con fecha anterior al proceso de baremación de las solicitudes.

Este hecho será solicitado en el momento de la entrega en la Secretaría del Ayuntamiento de la solicitud para participar en el proceso de adjudicación de las viviendas y según modelo oficial que aparece en los anexos del presente documento y que se facilitará en dicha Secretaría. (ANEXO I).

e) Estar al corriente de las obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Logrosán. Este requisito se comprobará de oficio por la administración local. En caso de serlo,



Viernes, 13 de enero de 2023

compromiso de pago en el periodo de un año, mediante aplazamiento debidamente solicitado.

2. Solo se podrá presentar una solicitud por unidad familiar.
3. Quedarán excluidos/as quienes hubieren sido condenados/as, y tengan pendiente el cumplimiento de la pena por delitos contra la salud pública y alteración del orden público o mantuvieran de manera habitual conductas asociales.
4. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en el presente artículo producirá la inadmisión de la solicitud.

#### Artículo 4. Unidad familiar.

1. A efectos de la presente base reguladora, se considera como unidad familiar:
  - a) La integrada por los/a cónyuges y, si los hubiere, los/as hijos/as menores de edad, así como los/as hijos/as mayores de edad en el solo caso de que convivan en la casa familiar.
  - b) En los casos de nulidad, disolución del matrimonio o separación judicial, la formada por el/a ex cónyuge y los/as hijos/as menores de edad que queden a su cargo, así como los/as hijos/as mayores de edad con la misma salvedad que en el punto anterior.
  - c) El/a padre o madre soltera o viudo/a y los/as hijos/as menores de edad, así como los/as hijos/as mayores de edad con idéntica salvedad que los puntos anteriores.
  - d) Las uniones de hecho, con una convivencia estable de al menos un año anterior a la fecha de la presentación de la solicitud de vivienda de alquiler, debidamente acreditada, salvo que tengan descendencia familiar en común, en cuyo caso no se exigirá este periodo mínimo.
2. Se considerará, asimismo, como miembros de la unidad familiar del/a solicitante:
  - a) Los/as ascendientes del/la solicitante, directos/as o por afinidad, si conviven con aquél/aquella, con una antigüedad de al menos dos años, y carecen de vivienda o han sido privados/as de ella por causas ajenas a su voluntad.

No se exigirá antigüedad en el caso de ser minusválidos/as o estar incapacitados/as
  - b) Los/as menores de edad o incapacitados/as que convivan con el/la solicitante y estén



Viernes, 13 de enero de 2023

sujetos a su tutela legal o a su guarda.

### Artículo 5. Solicitudes y Documentación.

Las solicitudes se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento durante 15 días naturales a partir del primer día hábil siguiente de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP).

5.1 Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial que aparece en los anexos del presente documento y que se facilitará en el Ayuntamiento (Anexo II).

5.2 A la solicitud deberá acompañarse la siguiente documentación:

- a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad del/la solicitante y personas mayores de dieciocho años que convivan con él/ella.
- b) Vida Laboral de las personas mayores de dieciocho años que formen parte de la unidad familiar.
- c) Fotocopia del Libro de Familia.
- d) Certificado de Convivencia, en el que se refleje tanto la antigüedad del empadronamiento como las personas que componen la unidad familiar.
- e) Certificado del Registro de la Propiedad de Logrosán de que no figura ninguna vivienda a nombre del/la solicitante o de cualquier miembro de la unidad familiar.
- f) Documento acreditativo del nivel de ingresos del/a solicitante y del resto de miembros del núcleo familiar.

Sé hará mediante fotocopia completa de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de cada uno/a de los/as miembros de la unidad familiar, del periodo impositivo que, una vez vencido el plazo de presentación de la declaración, sea inmediatamente anterior a la presentación de la solicitud.

En el caso de no haber presentado declaración, por no estar obligado/a a ello, deberá aportar documento acreditativo del nivel de ingresos expedido por la Agencia Tributaria o del Instituto Nacional de Empleo sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización de la Seguridad Social, si es trabajador/a por cuenta propia, o certificado de la pensión si es pensionista, o cualquier otro documento acreditativo del nivel de ingresos sobre percepciones económicas aprobado judicialmente.



Viernes, 13 de enero de 2023

g) En el caso de desempleados/as se deberá presentar fotocopia de la tarjeta de desempleado/a del SEXPE debidamente actualizada de todos/as los/as miembros de la unidad familiar para ser tenido en cuenta esta circunstancia en la valoración de la solicitud.

h) Declaración responsable de bienes de los/as que la unidad familiar sea propietaria, o por cualquier otro título, uso o disfrute.

i) Víctimas de violencia de género. Se deberá acreditar por alguno de esto documentos:

a) Sentencia condenatoria del/a agresor/a en la que se establezcan medidas de protección de la mujer.

b) Orden de protección (artículo 544.ter L.E.Cr.).

c) Cualquier otra resolución judicial que acuerde una medida cautelar a favor de la víctima (artículo 544.bis LECr.).

d) Excepcionalmente, mediante informe del Ministerio Fiscal en el que se ponga de manifiesto, en tanto se dicte la orden de protección, la existencia de indicios de que la denunciante es víctima de violencia de género.

e) Certificado de antecedentes penales de todos/as los/as mayores de edad de la unidad familiar.

### Artículo 6. Admisión de solicitudes.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Logrosán la admisión a trámite de las solicitudes formuladas dentro de plazo, ajustadas a los modelos oficiales y acompañadas de la totalidad de la documentación exigida al solicitante. Caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento, el Ayuntamiento concederá un plazo de diez días hábiles para la subsanación de los errores u omisiones a que hubiera lugar. Si transcurridos dichos plazos no se subsanan se le tendrá por desistida la solicitud.

2. Si de la documentación presentada con la solicitud o de los datos en ella contenidos se dedujese falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos, la solicitud será excluida del proceso, previa audiencia con el/la interesado/a.

3. Una vez alcanzado el acuerdo se expondrá en los tablones de anuncios y se adoptarán cuantas medidas de publicidad se consideren oportunas.



Viernes, 13 de enero de 2023

4. El Ayuntamiento podrá modificar los plazos fijados atendiendo al número de viviendas que conforman el proceso de adjudicación y a su idoneidad para ser ocupadas en las condiciones óptimas.

Artículo 7. Sistema de adjudicación de viviendas.

1. El Ayuntamiento elaborará, en el plazo máximo de 15 días hábiles desde la fecha de publicación del listado de solicitudes admitidas, la lista provisional en la que figure la puntuación reconocida a cada solicitante por aplicación de los criterios de valoración incorporados en esta Base Reguladora.

La relación incorporará asimismo los/as solicitantes excluidos/as, y los motivos de dicha exclusión podrán consultarse en la Secretaría General del Ayuntamiento.

2. Para la baremación de las solicitudes se formará un Tribunal que estará compuesto por:

- El/a Alcalde/a-Presidente/a o persona en quien delegue.
- Secretario/a-Interventor/a del Ayuntamiento o persona en quien delegue.
- Trabajador/a social del Ayuntamiento o persona en quien delegue.
- Dos concejales/as de la Corporación nombrados/as por el Pleno.
- Un/a representante de cada uno de los Grupos Políticos.
- Uno/a de los/as solicitantes elegido por sorteo.

3. El procedimiento de selección se llevará a cabo ordenando a los/as solicitantes en una lista baremada donde se tendrán en base a los siguiente criterios y puntuaciones:

a) Número de miembros de la unidad familiar:

- 1 punto si se trata de un/a solicitante individual.
- 1,25 puntos por cada miembro de la unidad familiar (a partir de 2 miembros).
- Por cada miembro de la unidad familiar menor de 17 años se suma 0.5 puntos.
- Por cada miembro de la unidad familiar que acredite una discapacidad mayor del 33% y menor del 65% se suma 1.25 puntos.
- Por cada miembro de la unidad familiar que acredite una discapacidad mayor del 65% se suman 2.5 puntos.

b) Nivel de Renta: Según los tramos de renta de los/as demandantes se establecerán los siguientes puntos basados en el IPREM del año correspondiente.

- Menos de 1 vez el IPREM: 4 puntos.



Viernes, 13 de enero de 2023

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

c) A la víctima solicitante como violencia de género se le puntuará con 4 puntos.

d) Cuando la unidad familiar esté sometida a procedimiento judicial de desahucio se puntuará con 1.5 puntos.

En los supuestos de empates por puntuación, se resolverá a favor de las unidades familiares que acrediten menores ingresos.

4. Una vez sumados los puntos se establecerá un listado ordenado por puntuación total, la lista provisional de solicitantes en orden descendente de puntuación quedará expuesta en los tablones de anuncios por un plazo de diez días, durante el cual podrán formular alegaciones en contra de la misma, tanto los/as solicitantes integrados/as en ella como todo/a aquél/aquella que se estime perjudicado por la misma.

5. Dichas alegaciones se dirigirán por escrito al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Logrosán en la Secretaría del Ayuntamiento.

6. Una vez transcurrido este plazo y resueltas las alegaciones se elaborará y aprobará la lista definitiva de adjudicatarios/as en orden descendente de puntuación, teniendo la misma una validez de SEIS MESES.

Artículo 8. Distribución de las viviendas adjudicadas.

1. Las viviendas se adjudicarán a los/as demandantes con mayor puntuación. En caso de igualdad de puntos entre varios/as aspirantes, el procedimiento de selección se llevará a cabo por sorteo público a los que se convocará a todos/as los/as aspirantes y se garantizará la imparcialidad y objetividad del mismo. El resultado del sorteo determinará el orden de prelación para la elección de la vivienda, figurando como suplentes el resto de los/as aspirantes admitidos/as al proceso según el resultado de aquel.

Previamente a la entrega de las viviendas y formalización de los contratos, para la asignación efectiva de las mismas, conforme a las características de la promoción, se podrán distribuir los/as adjudicatarios/as atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Necesidades específicas de la unidad familiar, como pueden ser discapacidades, circunstancias personales que limiten la movilidad u otras similares.



Viernes, 13 de enero de 2023

- b) Número de miembros de la unidad familiar en relación con el tamaño de la vivienda.
- c) Por sorteo.

### Artículo 9. Formalización y condiciones de los contratos de arrendamiento.

1. Una vez finalizado el proceso de adjudicación de las viviendas objeto de esta Base Reguladora se formalizarán los correspondientes contratos de arrendamiento con quienes hayan resultado adjudicatarios/as de las viviendas. En los contratos de arrendamiento se fijará el precio de compra de los inmuebles.

2. La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que la negativa a su formalización será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo/a adjudicatario/a al que corresponda con arreglo al orden de la lista de valoración.

3. Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde la entrega de llaves.

4. Corresponde al Alcalde o persona en quien delegue la formalización del documento privado que refleje el contrato de alquiler.

5. Los contratos de arrendamiento tendrán una vigencia inicial de un año prorrogable hasta 5 años, comprobando que el/a adjudicatario/a sigue reuniendo la misma situación económica, familiar y social para seguir optando al disfrute de esta vivienda, pero teniendo opción de compra de la misma una vez iniciado el contrato de alquiler y hasta 90 días antes de su cumplimiento.

Si no optase a la compra la vivienda esta saldrá a un nuevo concurso y esa unidad familiar deberá participar si quiere optar la misma a la fecha de cumplimiento del contrato de alquiler.

6. A la fecha de entrega de las llaves se hará efectiva una fianza a favor del Ayuntamiento por la cantidad de 100 € para cubrir posibles desperfectos o impagos.

7. Los contratos vigentes en la actualidad se adecuarán a estas bases.

### Artículo 10. Renta y actualización.

El precio de arrendamiento inicial será de 55, 66, ó 77 euros mensuales durante el primer año de vigencia del contrato dependiendo la renta del número de dormitorios de la vivienda.



Viernes, 13 de enero de 2023

- 55 € ..... Viviendas de un dormitorio.
- 66 € ..... Viviendas de dos dormitorios.
- 77 € ..... Viviendas de tres o más dormitorios.

La renta total que en cada momento satisfaga el/a arrendatario/a, se incrementará cada año en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato mediante la aplicación íntegra del Índice Nacional General de Precios al Consumo (IPC) fijado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que lo sustituya.

Artículo 11. Causas de la pérdida del derecho a la adjudicación.

No se procederá a la formalización del contrato de arrendamiento, o en su caso se resolverá el ya formalizado, declarando la pérdida del derecho a la adjudicación, previa tramitación del oportuno procedimiento que garantice la audiencia al/la interesado/a, en los siguientes supuestos:

- a) Si resultase acreditada la no concurrencia de los requisitos exigidos para la adjudicación o se constatare la falsedad de los datos declarados o documentos aportados junto con la solicitud.
- b) Si por alguna circunstancia sobrevenida el/a beneficiario/a hubiera dejado de cumplir alguno de los requisitos recogidos en esta Base Reguladora, con anterioridad a la fecha de la firma del contrato.
- c) En los casos en los que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la unidad familiar adjudicataria.
- d) Si se incurre en el impago de las rentas.
- e) En los supuestos de incurrir en conducta asocial el/la inquilino/a cuando ésta gravemente la convivencia con el resto de vecinos/as.
- f) Si se llevasen a cabo obras en la vivienda sin la debida autorización del Ayuntamiento.
- g) En los supuestos de cesión no autorizada o traspaso de la vivienda.
- h) En el caso de adquirir el/la titular del arrendamiento o cualquiera de los/as miembros de la unidad familiar de convivencia, en tanto sigan formando parte de ella, la condición de propietario/a de otra vivienda.
- i) Si se acreditase que la unidad familiar posee ingresos superiores a lo previsto



Viernes, 13 de enero de 2023

anteriormente (3.5 veces el IPREM).

j) Si la vivienda permanece deshabitada. Y tendrá consideración de vivienda deshabitada:

- La que permanezca deshabitada por un período superior a 6 meses consecutivos desde la entrada en vigor de estas bases.

k) Si el/a adjudicatario/a está dado/a de baja en el padrón municipal.

Artículo 12. Enajenación de viviendas.

En la medida en que se considere que las necesidades de viviendas están cubiertas o por causas de interés general, el Pleno de la Corporación podrá acordar la enajenación de las viviendas que estime oportunas.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 88.3º de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se hace constar que el presente Acuerdo es definitivo en vía administrativa y frente al mismo puede interponerse, en el plazo de dos meses a partir de su recepción, Recurso Contencioso - Administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura; todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro que estime procedente.

Disposición Transitoria.

Los precios de los arrendamientos establecidos en estas Bases serán efectivos a partir del 1 de enero de 2024. Hasta entonces se aplicarán los precios establecidos en las anteriores Bases aprobadas.

Logrosán, 9 de enero de 2023  
Juan Carlos Hernández Martínez  
ALCALDE

