SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORRELODONES, S.A.

PLIEGO GENERAL DE CONDICIONES DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DESTINADAS A ALQUILER, PROMOVIDAS POR LA SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORRELODONES, S.A. SITUADAS EN LAS CALLES DE LAS ARTES, LETRAS Y MÚSICA, DE ESTE MUNICIPIO (ENERO 2.014).

CAPÍTULO I

Artículo 1. *Objeto*

1.- Es objeto del presente Pliego establecer las normas reguladoras del procedimiento para confeccionar una lista para la adjudicación de las viviendas destinadas a alquiler de la Sociedad Urbanística Municipal de Torrelodones, S.A. (Sumtosa) en las calles de las Artes, Letras y Música. Las citadas viviendas proceden de los siguientes expedientes de calificación de la Comunidad de Madrid:

a) 06 – GC – 00039.3 / 1996
b) 06 – GC – 00173.2 / 1995

2.- El total inicial de viviendas es de **3.** El emplazamiento es el siguiente:

- Calle Artes nº 15.
- Calle Letras nº 21
- Calle Música nº 9.

3.- Este pliego establece el procedimiento y la lista ordenada para la adjudicación de las 3 viviendas citadas, así como para cualquier otra que la Sociedad pueda poner en alquiler durante un año a contar desde el día en que se publique la lista definitiva de adjudicatarios del presente concurso. Por tanto la lista de espera que se confeccionará como resultado de la aplicación de este pliego tendrá una vigencia de un año durante el cual ordenará la adjudicación de las viviendas que la Sociedad vaya poniendo en alquiler. La lista de espera sólo será de aplicación para otras viviendas que pueda poner en alquiler Sumtosa si así lo decide el Consejo de Administración.

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.- Los contratos de alquiler estarán sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y a la normativa vigente de protección pública, para las viviendas propiedad de SUMTOSA.

3.- La duración máxima del contrato de arrendamiento será de 5 años.

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, asimismo, 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 teléfono, del agua

corriente, del gas 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 80 m2 construidos, de 2 dormitorios, con plaza de garaje de 18,11 m2 útiles. Esta Tipología podrá ser solicitada por unidades familiares cuyo nº de miembros este entre 2 y 5.

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 la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan 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, de acuerdo a la disposición adicional tercera del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, en referencia a las segundas o posteriores transmisiones de las Viviendas con Protección Pública. Se considerará asimismo la Orden de 22 de marzo de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se establecen las rentas máximas iniciales de las viviendas de Protección Oficial de promoción privada acogidas al Real Decreto Ley 31/1978 de octubre.

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

Vivienda de 2 dormitorios 500 euros de renta mensual

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 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 Torrelodones:

- Dirección: Plaza de la Constitución, 2, 28250, Torrelodones (Madrid) Tfno. 918562100.

- Plazo: Desde la publicación del presente pliego en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la página Web municipal (www.torrelodones.es), se abrirá plazo hasta el **viernes 28 de febrero de 2.014**.

5.2. Admisión de solicitudes a trámite

2.- Las solicitudes de adjudicación tienen carácter independiente y están ligadas a esta convocatoria en particular. Finalizado el plazo de presentación de solicitudes, SUMTOSA procederá al examen de las mismas, publicando la lista provisional de solicitudes admitidas a concurso en el plazo máximo de 15 días. Esta lista permanecerá expuesta por un plazo de 10 días en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Torrelodones y en la Web municipal, durante el cual se podrán formular reclamaciones por aquellos solicitantes que se consideren perjudicados.

3.- Una vez resueltas las posibles reclamaciones por parte del Consejo de Administración de SUMTOSA o de la comisión que este decida, publicará la lista definitiva de solicitudes válidas, para lo cual dispone de 10 días desde la finalización del plazo del punto anterior.

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 ó 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 económica ([1]) acreditable mediante certificado de escolaridad

1 Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

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

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

2.º 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.

3.º 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.

4.º 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.

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.

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.

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 aprobación del presente Pliego por el Consejo de Administración de la Sociedad Urbanística Municipal de Torrelodones, S.A.

c) No tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Torrelodones o la Sociedad Urbanística Municipal de Torrelodones.

d) A fin de lograr un equilibrio entre la función social que cumplen estas viviendas, para quien acredita tener necesidad, y hacer viable económicamente la sociedad, 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 (2.012)**.

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 de miembros	Ingresos mínimos anuales		Ingresos máximos anuales	
2	3 * IPREM	**22.365,42 €uros**	6,5 * IPREM	**48.458,41 €uros**
3			7 * IPREM	**52.185,90 €uros**
4	3.5 * IPREM	**26.092,99 €uros**	7,5 * IPREM	**55.913,55 €uros**
5				

El IPREM es el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. El IPREM 2012 ESTA FIJADO POR LEY 2/2012 de 29 de junio de presupuestos generales del Estado para 2012. Disposición adicional decimocuarta. Valor anual 7.455.14 €uros.

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 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.

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:

1º. - Fotocopia del DNI o Pasaporte, del solicitante y demás miembros de la unidad familiar.

2º.- Libro de familia del solicitante o, en su caso, fotocopia del DNI del resto de miembros de la unidad familiar, incluidos los hijos.

3º. - Certificación de empadronamiento, con indicación de antigüedad.

4º. - En el caso de extranjeros permiso de residencia.

5º.- Acreditación de discapacidad y/o grado de dependencia.

6º.- Resolución judicial referida al Articulo 8, apartado F de estas bases.

7ª,- Resolución judicial referida al artículo 8, apartado G de estas bases

8º.- Certificado centro educativo o certificado desempleo (entre 18 y 26 años)

9º. - 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.

10º. - Certificación del catastro de titularidades de cada uno de los miembros de la unidad familiar.

11º. - Documentación acreditativa de ingresos:

a.- Declaración del IRPF correspondiente al ejercicio 2011 y/o certificado de haberes del año 2012. 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 INEM 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.

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.

12º. - 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, nomina del mes en curso original o cualquier otro documento que legalmente lo acredite.

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 la última solicitud presentada.

La documentación deberá ser entregada en el registro general del Ayuntamiento de Torrelodones.

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 cada uno de los menores de 18 años: 2 puntos por cada uno. Máximo 8 puntos.

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

c) Miembros de la unidad familiar con 65% de discapacidad o superior o con resolución de dependencia con grado II o superior: 2 puntos.

d) Miembros de la unidad familiar con resolución de dependencia con grado III: 3 puntos.

e) Familia monoparental (un solo progenitor con ascendientes o descendientes con dependencia económica acreditable): 1 punto.

f) Mujer con resolución judicial dictando orden de protección en vigor: 3 puntos.

g) En el caso de menores en régimen de custodia compartida cuyos padres concurran en sendas solicitudes, los puntos por menores serán prorrateados al 50 %.

El orden definitivo de establecerá con una graduación de mayor a menor puntuación. Si se mantiene la igualdad de puntuación la ordenación se realizará utilizando el criterio de renta, otorgándose prioridad a la unidad familiar con menor renta. Si hubiese empate también en el criterio de renta primaría la unidad familiar con mayor número de miembros y posteriormente la unidad con mayor número de menores de 18 años. Si aún así existiere 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.- Una vez presentadas las solicitudes y finalizado el plazo, el Consejo de Administración de SUMTOSA acordará la publicación de la lista provisional de adjudicatarios de conformidad con la puntuación obtenida por aplicación del Baremo recogido anteriormente.
2.- 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 y en la página Web (www.torrelodones.es). Durante un plazo de 10 días hábiles podrán presentarse las reclamaciones que se estimen oportunas, cuya resolución motivada por el órgano competente de SUMTOSA deberá notificarse al reclamante con anterioridad a la publicación de la lista definitiva.

Lista Definitiva

1.- Una vez resueltas las reclamaciones, se procederá a publicar la lista definitiva incorporando, en su caso, el resultado de las reclamaciones estimadas, y tras ello, se procederá a formalizar

los contratos. El listado final resultará de la unión de los distintos sorteos necesarios ordenados en orden decreciente de puntos.
2.- La lista de espera tendrá una vigencia de DOCE MESES desde la publicación de la lista definitiva, sin que ello impida la posibilidad de solicitar una vivienda en otra promoción ni la necesidad de presentar renuncia para ello.
3. A medida de que la Sociedad disponga de nuevas viviendas se irán adjudicando a los adjudicatarios de reserva conforme a la lista definitiva.

Artículo 10. *Facultades de la Presidenta del Consejo de Administración de SUMTOSA*

Se faculta a la Presidenta del Consejo de las Sociedad Urbanística Municipal de Torrelodones, S.A. tan ampliamente como sea preciso para la realización de actos y comparecencias, así como para el otorgamiento de los documentos públicos y privados que sean necesarios para la ejecución del presente acuerdo.

Artículo 11. *Autorización para tratamiento autorizado automatizado de los datos*

La presentación de la solicitud por el interesado implica la autorización para la incorporación de sus datos personales y los del resto de miembros de su unidad familiar a una base de datos titularidad de SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORRELODONES, S.A. y para su tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma y, en su caso, para al cruce de dichos datos los mismos con otras Administraciones Públicas o entidades institucionales a los efectos de realizar las comprobaciones que sean necesarias o convenientes para la ejecución de lo dispuesto en el presente pliego de condiciones y en los eventuales contratos de arrendamiento que se otorguen, todo ello, sin perjuicio de la posibilidad que tienen los titulares de los datos de ejercer su de acceso, rectificación y cancelación de los datos incorporados a la citada base de datos de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de datos de carácter personal.

SOCIEDAD URBANÍSTICA MUNICIPAL DE TORRELODONES, S.A.

ANEXO I

D./Dª ..... mayor de edad, de nacionalidad....., vecino de ..... con domicilio en la calle ..... nº ....., provisto de D.N.I./N.I.F. nº ..... en relación con la Promoción de **3 viviendas** destinadas a alquiler.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

- Comprometerse a destinar la vivienda a su residencia habitual y permanente.
- Ser conocedor y cumplir los requisitos socio-económicos establecidos en la Legislación vigente para el acceso a Viviendas con Protección Pública y en el Pliego de condiciones aprobado por SUMTOSA, y explícitamente:
  - no ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre ninguna vivienda en territorio español.
  - que los ingresos de mi unidad familiar en el año 2012 han estado dentro de los límites establecidos y que puedo justificarlo documentalmente en caso de resultar adjudicatario.
- Ser conocedor y cumplir los requisitos exigidos por la Sociedad Urbanística Municipal de Torrelodones, S.L. en el pliego de Condiciones para el Sorteo que rige esta promoción y en concreto estar empadronado en Torrelodones con una antigüedad mínima de 6 años ininterrumpidamente o bien 10 de forma discontinua durante los últimos 20.
- Ser conocedor de que en el supuesto de que lo anteriormente expuesto resultase inexacto, amén de las posibles responsabilidades en que pudiera incurrir, causará baja automática en la promoción.
- Comprometerse a presentar la documentación que le sea requerida como medio de prueba del cumplimiento de los requisitos arriba mencionados,

Y para que así conste suscribo la presente en Torrelodones a _____de _____ de 2.014.

Fdo: _____

D.N.I./N.I.F. nº: _____