



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

Expediente Gestiona Nº: 35/2018

Procedimiento: Procedimiento de Contratación Patrimonial – Arrendamiento de viviendas con opción a compra por concurso

Fecha de iniciación: 22/03/2018

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONCURSO PARA LA LICITACIÓN DEL ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA DE DOS VIVIENDAS ADOSADAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN PASEO DE VALDEMOLINOS DE SANTA MARÍA DEL BERROCAL PARA SER DESTINADAS A VIVIENDA HABITUAL.

BASE 1ª. Objeto.

Regular las bases del concurso para la adjudicación y uso de dos Viviendas de Protección Pública, en régimen de **ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA**, situadas en Paseo de Valdemolinos, de Santa María del Berrocal, propiedad del Ayuntamiento de Santa María del Berrocal. Ambos inmuebles están calificados como bienes patrimoniales en el inventario de bienes municipal.

El precio de la mensualidad se estableció en Mayo de 2012 en 300 € MENSUALES, el mismo se mantiene pero se actualiza conforme al IPC – REVISABLE CADA AÑO EN EL MES DE JUNIO.

En Febrero de 2018 con un IPC acumulativo del 1,7% desde Mayo 2012 el importe de la mensualidad asciende a **305,10€ mensuales**.

El arrendamiento de la vivienda deberá ser destinado a vivienda habitual.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público. La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento con opción de compra será el concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Para la valoración de los solicitantes se atenderá a la baremación que se expone en estas Bases.

BASE 2ª. Duración del contrato.

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 10 años de carácter improrrogable.

BASE 3ª. Fianza.

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico equivalente a una mensualidad de renta.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidades de la renta vigente.

En general, lo establecido para la actualización de la renta se presumirá también para la actualización de la fianza.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

BASE 4ª. Organismo de contratación.

A la vista del importe del arrendamiento, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Ley de Contratos del Sector Público será el Alcalde puesto que el valor del contrato de arrendamiento es inferior al 10% de los recursos ordinarios del presupuesto.

BASE 5ª. Concepto de solicitante: Unidad familiar y otros supuestos.

1.- A los efectos de la presente Convocatoria pueden ser solicitantes:

- a) Los cónyuges unidos por matrimonio válidamente celebrado y no disuelto legalmente, ni separado judicialmente, así como las uniones de hecho reconocidas que acrediten debidamente su condición.
- b) Los matrimonios recientes y futuros matrimonios, en los términos que se establecen en las presentes Bases.
- c) Las unidades mono parentales, entendidas como tales las formadas por separados en virtud de sentencia judicial, divorciados, viudos o solteros, con hijos a su cargo.
- d) Personas físicas individualmente consideradas.

- Las uniones de hecho se considerarán equiparadas a los cónyuges siempre que se haya mantenido una convivencia análoga a la conyugal, como mínimo, durante un período ininterrumpido de un año inmediatamente anterior a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes. Dicha convivencia ha de estar debidamente acreditada, mediante certificado de inscripción en el Registro de Uniones de Hecho de Castilla y León, en los registros de uniones de hecho de las Entidades Locales de la Comunidad, por declaración ante Notario de ambas partes o por certificado de convivencia del Ayuntamiento, acompañado de declaración jurada de los miembros de las uniones de hecho y de dos testigos que no sean familiares, así como de aquellos documentos públicos que lo acrediten con dicha antigüedad.

En su caso, se **deberá aportar, junto con la solicitud, documento público en el que consten los pactos o contratos reguladores de las relaciones patrimoniales entre los miembros de las uniones de hecho**, especialmente en lo relativo a los efectos que se producirían en el supuesto de extinción de dicha unión, y siempre que dichos pactos no sean contrarios a las leyes, limitativos de la igualdad de derechos que corresponde a cada conviviente o gravemente perjudiciales para uno de ellos. **Este documento tendrá como mínimo un año de antigüedad contado a partir de la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.**

- Tendrán la consideración de matrimonios recientes los que se hubieran celebrado en los últimos cinco años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.

Por otra parte, se consideran futuros matrimonios aquellas parejas que proyecten contraer matrimonio y formulen declaración expresa en tal sentido. En este caso, la celebración del matrimonio deberá acreditarse antes de que transcurran seis meses desde la formalización del correspondiente contrato. La eficacia de dicho contrato vendrá expresamente sometida a la condición suspensiva de contraer matrimonio en el plazo señalado.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

2.- A los efectos de la valoración de las solicitudes, y del cumplimiento de los requisitos exigidos en las presentes Bases, se integrarán, en su caso:

- a) Los hijos menores sobre los que se mantenga la patria potestad, o la guarda y custodia, en su caso.
- b) También se integrarán:
 - Los hijos con edades comprendidas entre 18 y 35 años, ambos inclusive.
 - Los hijos mayores de 35 años con minusvalía igual o superior al 33 por ciento, acreditada mediante certificado de la Gerencia de Servicios Sociales o por el justificante de percibir una pensión por incapacidad permanente.
 - Los ascendientes y los hermanos menores de edad, no emancipados, que carezcan de ascendientes, siempre que simultáneamente no cuenten con ningún tipo de alojamiento independiente, acrediten un tiempo mínimo de convivencia de un año en el período inmediatamente anterior a la fecha de finalización del plazo de presentación de la solicitud y sus ingresos no superen el Salario Mínimo Interprofesional.

BASE 6ª. Requisitos generales.

1.- Podrán tener acceso a las viviendas los solicitantes que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Los que figuren inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León con anterioridad a la finalización del plazo de presentación de solicitudes.
- b) Acreditar unos ingresos determinados corregidos en función del número de miembros de la unidad familiar, o del número de personas integradas en los supuestos contemplados en la Base 5ª, de acuerdo con los siguientes coeficientes:

Nº MIEMBROS/	COEFICIENTE CORRECTOR
1 ó 2	1,00
3	0,93
4	0,89
5	0,84
6 ó más	0,79

- Cuando alguna de las personas relacionadas en la solicitud esté afectada con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que hubiera correspondido.

- Los ingresos corregidos acreditados de acuerdo con el coeficiente corrector que aplique, deberán estar comprendidos entre:

- **MÍNIMO:** Se corresponderá con el Salario Mínimo Interprofesional.
- **MÁXIMO:** Inferiores a **5,50** veces el IPREM.

Publicado en el BOE del 30/12/2017 el RD 1077/2017, de 29 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2018.

El salario mínimo para cualesquiera actividades en la agricultura, en la industria y en los servicios, sin distinción de sexo ni edad de los trabajadores, **queda fijado en 24,53€/día o 735,90€/mes.**



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

El IPREM se encuentra congelado al inicio del año 2018. En el último Consejo de Ministros del año 2017 se actualizó el salario mínimo con una subida del 4%, pero no se hizo **ninguna mención al IPREM** con lo que este permanecerá congelado al menos hasta que se presenten los Presupuestos Generales del Estado.

- IPREM: **17,93 euros/día o 537,84 euros/mes**
- IPREM anual (12 pagas): 6.454,03 euros/año
- IPREM anual (14 pagas): 7.519,59 euros/año

Si se aprueban los PGE de 2018 antes de la adjudicación de las viviendas habrá que revisar si aplica variación del **IPREM** fijado en los mismos.

- c) Acreditar necesidad de vivienda por las circunstancias que se indican en la Base 8ª.
- d) Acreditar su residencia en Santa María del Berrocal **con anterioridad a la finalización del plazo de presentación de las solicitudes**. En caso de recientes o futuros matrimonios, bastará con que acredite la residencia uno de los integrantes del futuro o reciente matrimonio.

2.- No podrán ser adjudicatarios de una vivienda los solicitantes que:

- a) Sean titulares de otra vivienda en propiedad cuando la cuota que les corresponda de su valor, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio máximo de venta de la Vivienda de Protección Pública de Promoción Directa dentro de las que se ofrecen en la promoción.
- b) Hayan sido desahuciados o expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda con Protección Pública.
- c) Incurran en falsedad u ocultación en cualquier momento del proceso selectivo, o que en anteriores convocatorias hubieran sido excluidos por los mismos motivos, y durante un plazo de cinco años desde dicha exclusión.
- d) Se encuentren ocupando una Vivienda de las señaladas en el artículo 2º de la Orden de 11 de diciembre de 2002, de la Consejería de Fomento, sobre adjudicación de Viviendas promovidas con subvenciones de la Junta de Castilla y León sin título suficiente para ello.
- e) Dispongan de activos financieros, valores mobiliarios, bienes muebles que no sean de uso doméstico ni estén adscritos a actividades profesionales o empresariales, y bienes inmuebles distintos de vivienda, cuyo valor de conjunto supere el 40% del precio máximo de venta de la Vivienda de Protección Pública promovidas al amparo de Convenios suscritos entre la Junta de Castilla y León y Corporaciones de mayor valoración dentro de las que se ofrecen en la promoción.
- f) Cuando su pareja, en caso de futuro matrimonio, sea propietaria de una vivienda.
- g) Las personas solteras cuando convivan, de forma habitual, con un hermano soltero que sea poseedor de una vivienda y existan otras personas en lista de espera.

Base 7ª. Acreditación de ingresos.

1. Los ingresos computables se corresponden con la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar, o de las



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

personas integradas en los restantes supuestos del artículo 3º.

Se aportarán fotocopias compulsadas de la declaración del I.R.P.F. relativa al período impositivo con plazo de presentación vencido a fecha de presentación de solicitudes. A estos efectos podrán presentar declaración de la renta de 2016 o 2017, si esta última estuviera presentada.

2. Las personas que no estén obligadas a presentar declaración del I.R.P.F. deberán presentar declaración responsable de los ingresos definidos en el apartado 1 de la presente Base, junto con una certificación de la Delegación Provincial de Hacienda de no haber presentado declaración. Además, dependiendo de cada situación, y a efectos de comprobación administrativa, se deberá presentar:

- a) Si se tratara de **trabajadores por cuenta ajena**, los certificados de haberes del año natural anterior a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.
- b) Los **trabajadores autónomos**, certificación de la cotización anual a la Seguridad Social y copia de las declaraciones presentadas ante la Hacienda Pública del rendimiento neto de los ingresos percibidos durante el año natural anterior a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.
- c) En caso de **desempleados, pensionistas o incapacitados laborales**, certificado expedido por el Organismo competente sobre la prestación o subsidio por desempleo, en el primer caso, o sobre las correspondientes prestaciones en los demás casos.
- d) En caso de **separación o divorcio**, sentencia judicial o acuerdo sobre percepciones económicas aprobado judicialmente.

3. Si se hubiera producido una interrupción o modificación sustancial de los ingresos desde el 1 de enero del año natural anterior al de la convocatoria y la fecha límite de presentación de solicitudes, por viudedad, separación o divorcio, se aplicarán las siguientes reglas para calcular los ingresos:

- Los ingresos se obtendrán dividiendo los ingresos reales percibidos en la nueva situación desde que ésta se inició hasta la fecha de presentación de la solicitud, entre el número de días transcurridos en dicho período y multiplicando este cociente por 365.

BASE 8ª. Acreditación de la necesidad de vivienda.

Se entenderá que existe necesidad de vivienda, la cual deberá acreditarse documentalmente de conformidad con lo dispuesto por el Anexo de estas Bases, cuando concurra alguna de las siguientes situaciones:

- a) Carecer de vivienda a título de propietario, inquilino o usufructuario, por encontrarse el solicitante en establecimientos de beneficencia o en viviendas cedidas en precario.
- b) Carecer de vivienda y estar alojado en convivencia con otros familiares.
- c) Pérdida de vivienda por incendio o declaración de ruina.
- d) Habitar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad porque la situación de su estructura, cubiertas, cerramientos, escaleras y tabiques interiores comprometan la durabilidad de la construcción o cuando las condiciones de higiene y salud no alcanzan niveles aceptables en servicios, ventilación natural, humedades en el interior de las viviendas, y siempre que el solicitante acredite residir en esta vivienda al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

- e) Por existir sentencia firme de desahucio judicial, con oposición, no imputable al solicitante.
- f) Por ocupar alojamientos provisionales como consecuencia de operaciones de realojo o cualquier obra de emergencia.
- g) Por habitar una vivienda en arrendamiento cuyo precio anual de alquiler sea igual o superior al 30% de los ingresos corregidos y no exceda del 50% de los mismos.
- h) Por habitar una vivienda sobre la que esté pendiente un expediente expropiatorio con un justiprecio inferior al 40% del precio máximo de venta de Viviendas de Protección Pública de Promoción Directa de mayor valoración dentro de las que se ofrecen en la promoción.
- i) Por habitar en una vivienda de superficie claramente insuficiente, entendiendo por tal la que disponga de 10 metros cuadrados útiles o menos por persona y siempre que solicitante acredite residir en dicha vivienda al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.
- j) Por ocupar una vivienda con barreras arquitectónicas para discapacitados físicos siempre que el solicitante acredite residir en dicha vivienda al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.

Las condiciones extremas de la vivienda se justificarán:

1. Se considerará que existen condiciones extremas de habitabilidad o de hacinamiento si el coste de la reparación de las deficiencias supera el 40% del valor de la vivienda o cuando la vivienda dispone de menos de 7 metros cuadrados útiles por ocupante, y siempre que el solicitante acredite llevar residiendo en la vivienda, en ambos casos, al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.
2. Las deficientes condiciones de habitabilidad o capacidad, así como la valoración de las obras de reparación en el primer caso, vendrán justificadas mediante informe expedido por técnico competente, o en su defecto, por técnico del Ayuntamiento de Santa María del Berrocal.

BASE 9ª. Baremos de prioridad.

Los solicitantes se ordenarán con la prioridad resultante al aplicar el siguiente baremo:

- a. Por pérdida de vivienda, debido a situaciones c), e), i) de la Base 8ª, o por condiciones extremas de habitabilidad o hacinamiento:.....2,50 puntos
- b. Por otras necesidades acreditadas de vivienda:.....2,00 puntos
- c. Por tener ingresos corregidos inferiores a 2 veces el SMI:.....2,00 puntos
- d. Por cada persona computable:.....0,50 puntos (hasta un máximo de 2 puntos).

Esta cifra se incrementará con los siguientes parámetros:

- a) Por cada persona menor de 25 años a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes: 1,00 punto.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

- b) Por cada persona mayor de 26 años y menor de 35 años a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes: 0,75 puntos.
- c) Por matrimonios futuros: 0,50 puntos.
- d) Por persona computable con minusvalía igual o superior al 33%: 1,00 punto (Hasta un máximo de 1 punto)

Por cada persona que acredite su residencia en el municipio de Santa María del Berrocal **con anterioridad a la finalización del plazo de presentación de las solicitudes se establecen las siguientes puntuaciones:**

- 1) Residencia en Santa María del Berrocal durante más de 60 meses: 3,00 puntos.
- 2) Residencia en Santa María del Berrocal durante más de 48 meses: 2,75 puntos.
- 3) Residencia en Santa María del Berrocal durante más de 36 meses: 2,50 puntos.
- 4) Residencia en Santa María del Berrocal durante más de 24 meses: 2,25 puntos.
- 5) Residencia en Santa María del Berrocal durante más de 12 meses: 2,00 puntos.
- 6) Residencia en Santa María del Berrocal durante más de 6 meses: 1,50 puntos.

La puntuación máxima obtenida de la suma de las personas que se encuentren en dichas situaciones será de 3,5 puntos en el caso de:

- **Cónyuges** unidos por matrimonio válidamente celebrado y no disuelto legalmente, ni separado judicialmente, así como las **uniones de hecho** reconocidas que acrediten debidamente su condición.
- Los **matrimonios recientes y futuros** matrimonios, en los términos que se establecen en las presentes Bases.
- Las **unidades mono parentales**, entendidas por tales las formadas por separados en virtud de sentencia judicial, divorciados, viudos, o solteros, con hijos a su cargo.

En caso de empate a puntos: La prioridad se establecerá por los años de antigüedad en la situación. A igual antigüedad, por el mayor número de personas computables de acuerdo con lo dispuesto en la Base 5ª. De persistir el empate, por sorteo.

BASE 10ª. Solicitudes.

Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial que figura como Anexo de estas Bases, que será facilitado en el Ayuntamiento de Santa María del Berrocal. Dichas solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Santa María del Berrocal, c/ San Cristóbal, nº 11 o en cualquier Registro del Estado o de la Junta de Castilla y León conforme lo establecido en el Convenio de Ventanilla Única, adjuntando la siguiente documentación, referida a todas las personas relacionadas en la solicitud:

- a) Fotocopia compulsada del D.N.I. o N.I.F. del firmante o firmantes de la solicitud y de las demás personas relacionadas en la solicitud que lo posean.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

- b) Fotocopia compulsada del Libro de Familia, o Documento Oficial que acredite la existencia de descendientes.
 - c) Documentos acreditativos de los ingresos, conforme a lo previsto en la Base 7ª.
 - d) Informe de vida laboral de los mayores de 16 años, emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
 - e) Certificado de la Gerencia Territorial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la Delegación de Hacienda acreditativo de la titularidad de bienes inmuebles.
 - f) Nota informativa de carácter nacional emitida por el Registro de la Propiedad relativa a los bienes inmuebles.
 - g) Certificado de los saldos y valores existentes en entidades bancarias, emitido dentro del plazo señalado para la presentación de solicitudes.
 - h) Declaración responsable sobre los bienes que posean carácter patrimonial a los que se refiere la Base 6ª.
 - i) Certificado de empadronamiento con expresión del tiempo de residencia en la localidad.
 - j) Documentación acreditativa del estado civil, de la constitución de unión de hecho o declaración de futuro matrimonio de conformidad con lo dispuesto en la Base 5ª.
 - k) Documentación acreditativa de la necesidad de vivienda, indicando la antigüedad en dicha situación, de acuerdo con el Anexo de las Bases.
- El Ayuntamiento, procederá a revisar las solicitudes y requerirá a los interesados para que en el plazo de 10 días subsanen las faltas o acompañen los preceptivos documentos. Si transcurrido dicho plazo, el requerimiento no hubiera sido atendido, el Sr. Alcalde dictará Resolución en la que al interesado se le tendrá por desistido de su solicitud.
- El Ayuntamiento podrá solicitar cuantos medios de prueba estime convenientes para comprobar la exactitud de los datos facilitados, en orden a una mejor resolución del expediente.

BASE 11ª. Procedimiento de adjudicación.

1. Una vez concluida la fase de subsanación anteriormente señalada, y realizadas, en su caso, las comprobaciones oportunas, la Comisión Informativa correspondiente del Ayuntamiento elaborará una Lista Provisional de solicitantes ordenados de acuerdo con los criterios de prioridad establecidos en estas Bases, que será aprobada por el Sr. Alcalde.

- La Lista Provisional constará de los siguientes extremos:

- a) Nombre, D.N.I. y domicilio de los solicitantes admitidos, ordenados según la prioridad que les corresponda, indicando la puntuación obtenida, así como los solicitantes que se encuentran empatados en puntuación.
- b) Número de personas relacionadas en la solicitud que cumplan con las condiciones de las Bases, y antigüedad en la situación deficitaria de vivienda.
- c) Relación de solicitantes excluidos, indicando la causa determinante de la exclusión.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

- La Lista Provisional será expuesta durante el plazo de 10 días naturales en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Santa María del Berrocal, a los efectos de que los interesados puedan presentar alegaciones dentro del citado plazo.

2. Vistas las reclamaciones, la Comisión Informativa correspondiente del Ayuntamiento de Santa María del Berrocal procederá a elaborar la Lista Definitiva, que elevará al Sr. Alcalde para su aprobación en el plazo máximo de dos meses desde la finalización del anterior período de exposición al público de la Lista Provisional. La Lista Definitiva incluirá asimismo los solicitantes excluidos así como la causa de su exclusión.

- La Lista Definitiva será expuesta durante el plazo de 10 días naturales en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Santa María del Berrocal.

- Los interesados podrán interponer recursos ante la lista definitiva.

a) Recurso de reposición, que deberá interponer ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a aquél en el que haya recibido la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La resolución de este recurso deberá serle notificada en el plazo de un mes, y contra dicha resolución expresa, podrá interponer recurso contencioso administrativo en el plazo de dos meses a contar desde la notificación. En el caso de no recibir notificación de la resolución del recurso de reposición en el plazo de un mes desde su interposición, deberá entenderlo desestimado por silencio administrativo y, en este caso, podrá interponer recurso ante la jurisdicción contencioso administrativa en el plazo de seis meses.

b) Recurso ante la jurisdicción contencioso administrativa que deberá formular en el término de dos meses a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Ávila, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

No serán tenidos en cuenta en la resolución de los recursos, los hechos, documentos o alegaciones del recurrente cuando habiendo podido aportarlos en el trámite de alegaciones no lo haya hecho.

3. Una vez resueltos los recursos contra la Lista Definitiva, la Alcaldía resolverá la Lista Firme de adjudicatarios de acuerdo con la prioridad resultante de la aplicación de los baremos y de los criterios de desempate fijados en la Base 9ª. **Dado que las viviendas son iguales se adjudicarán mediante sorteo público entre los solicitantes incluidos en la lista definitiva,**

4. Se establecerá una lista de reserva, formada por los solicitantes admitidos que no hayan resultado adjudicatarios, para sustituir a los adjudicatarios que no formalizaran en tiempo el correspondiente contrato de arrendamiento con opción a compra compra.

5. El Ayuntamiento de Santa María del Berrocal procederá a notificar individualmente la adjudicación a quienes hubieren resultado adjudicatarios.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

6. El plazo máximo para resolver y notificar las solicitudes formuladas en el procedimiento de adjudicación será de 6 meses desde la fecha de la publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de Castilla y León. Transcurrido dicho plazo, sin que se haya hecho pública la resolución, se podrán entender desestimadas las solicitudes.

BASE 12ª. Efectos de la adjudicación.

1. Notificada la adjudicación de la vivienda, el adjudicatario dispondrá de un plazo de diez días naturales para comunicar al Ayuntamiento de Santa María del Berrocal, por escrito, su aceptación o renuncia, perdiendo, caso de no hacerlo, la condición de adjudicatario.
2. Una vez que las viviendas sean legalmente susceptibles de ocupación se procederá a formalizar los correspondientes contratos de arrendamiento con opción de compra asumiendo el compromiso de ocupar la vivienda en el plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato, o de seis meses para el caso de futuros matrimonios, salvo causa de fuerza mayor debidamente justificada. Los gastos de escritura pública e impuestos, en su caso, correrán a cargo del arrendatario.

BASE 13ª Carácter del Contrato.

El contrato que regula las presentes bases tiene **naturaleza privada** y se registrará:

- a) En cuanto a su preparación, competencia y adjudicación por las presentes bases de adjudicación y uso, por la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.
- b) En cuanto a su efectos y extinción, por las normas de derecho privado.

BASE 14ª Gastos.

Los adjudicatarios quedan obligados al pago de los anuncios e impuestos que procedan.

El adjudicatario queda obligado al pago de los anuncios de licitación, formalización del contrato ante Notario, en su caso, tributos que procedan tales como Impuesto sobre el Valor Añadido, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aplicables al precio de venta, al cual se sumarán gastos notariales y de inscripción registral, en su caso.

BASE 15ª Régimen Jurídico.

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se registrará 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 el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; los principios extraídos de la legislación contenida en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público aprobado y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; 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 registrará por la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y por las Normas de Derecho privado.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente 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 en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En Santa Maria del Berrocal, a 5 de Abril de 2018.

El Alcalde.

DILIGENCIA DE APROBACION: La extiendo yo, la Secretaria, para hacer constar que estas bases fueron ratificadas por **acuerdo del Pleno de 5 de Abril de 2018.**

En Santa María de Berrocal, a 9 de abril de 2018.

La Secretaria.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA

- a) Carecer de vivienda a título de propietario, inquilino o usufructuario, por encontrarse el solicitante en establecimiento de beneficencia o en viviendas cedidas en precario.
- b) Carecer de vivienda y estar alojado en convivencia con otros familiares, en el caso de matrimonios recientes.
- c) Pérdida de vivienda por incendio o declaración de ruina.
- d) Habitar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad porque la situación de su estructura, cubiertas, cerramientos, escaleras y tabiques interiores, comprometan la durabilidad de la construcción o cuando las condiciones de higiene y salud no alcanzan niveles aceptables en servicios, ventilación natural, humedades en el interior de las viviendas, y siempre que el solicitante acredite residir en esta vivienda al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.
- e) Por existir sentencia firme de desahucio judicial, con oposición, no imputable al solicitante.
- f) Por ocupar alojamientos provisionales como consecuencia de operaciones de realojo o cualquier obra de emergencia.
- g) Por vencimiento del contrato de arrendamiento, sin posibilidad de prórroga forzosa u obligatoria, dentro de los veinticuatro meses siguientes a la finalización del plazo de presentación de solicitudes.
- h) Por habitar una vivienda en arrendamiento cuyo precio anual de alquiler sea igual o superior al 30% de los ingresos corregidos y no exceda del 50 por ciento de los mismos.
- i) Por habitar una vivienda sobre la que esté pendiente un expediente expropiatorio con un justiprecio inferior al 40 por ciento del precio máximo de venta de Viviendas de Protección Pública de Promoción Directa de mayor valoración dentro de las que se ofrecen en la promoción.
- j) Por habitar en una vivienda de superficie claramente insuficiente, entendiéndose por tal la que disponga de 10 metros cuadrados o menos por persona y siempre que el solicitante acredite residir en dicha vivienda al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.
- k) Por ocupar una vivienda con barreras arquitectónicas para discapacitados físicos siempre que el solicitante acredite residir en dicha vivienda al menos los dos años anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

ANEXO II. DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN A ESTA SOLICITUD

Se presentarán, según el caso, los siguientes documentos de TODAS LAS PERSONAS RELACIONADAS EN LA SOLICITUD, salvo que sean comunes, en cuyo caso bastará una sola copia del documento:

A. DOCUMENTACIÓN DE IDENTIFICACIÓN PERSONAL:

- Fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad o NIF.
- Fotocopia compulsada del Libro de Familia, en su caso, o Documento Oficial acreditativo e la existencia de descendientes.
- Documentación acreditativa del estado civil, de la constitución de unión de hecho o declaración de futuro matrimonio. En caso de uniones de hecho, deberá aportarse Certificado de inscripción en el Registro de Uniones de Hecho de Castilla y León, o Registros de uniones de hecho de las Entidades Locales, así como documento público con las estipulaciones que han de regular las relaciones patrimoniales, especialmente para el supuesto de cese de la convivencia.
- En el caso de minusvalía física o psíquica, certificado de la Gerencia de Servicios Sociales.

B. DOCUMENTOS RELATIVOS A INGRESOS Y RELACIÓN LABORAL:

- Fotocopia compulsada de la Declaración del Impuesto sobre la Renta del último año (año 2016 o 2017).
- En el caso de no estar obligado a presentar la Declaración del Impuesto sobre la Renta del último año, Certificación de la Delegación Provincial de hacienda acreditativo de no haber efectuado dicha declaración, y Declaración responsable de la base imponible regulada en los artículos 38 y 39 de la Ley del IRPF.
- En el caso de trabajador por cuenta ajena, certificado de haberes de la empresa o empresas donde haya prestado sus servicios durante el año natural anterior a la fecha de presentación de esta solicitud.
- En el caso de pensionistas o incapacitados, certificado expedido por el Organismo correspondiente.
- En el caso de desempleados, certificado e subsidio o prestación por desempleo expedido por el Organismo correspondiente.
- Informe de la Tesorería General de la Seguridad Social sobre vida laboral
- En el caso de trabajador autónomo, certificado acreditativo de la cotización anual a la Seguridad Social, y declaraciones que durante el año natural anterior a la fecha de presentación de esta solicitud estén obligados a presentar ante la Hacienda Pública.
- Certificado de los saldos y valores existentes en Entidades Bancarias, emitido dentro del plazo de presentación de solicitudes.
- Declaración responsable sobre bienes de carácter patrimonial a los que se refiere el artículo 4º. 2 f) de la Orden FOM/1191/2004, de 19 de Julio, sobre adjudicación de viviendas promovidas con subvención de la Junta de Castilla y León.



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

“Dispongan de activos financieros, valores mobiliarios, bienes muebles que no sean de uso doméstico ni estén adscritos a actividades profesionales o empresariales, y bienes inmuebles distintos de vivienda, cuyo valor de conjunto supere el 40% del precio máximo de venta de la Vivienda de Protección Pública de mayor valoración dentro de las que se ofrecen en la promoción o el 60% en el caso de familias numerosas, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 19 de esta Orden.”

- Nota informativa de carácter nacional emitida por el Registro de la Propiedad acreditativa de los bienes inmuebles.
- En el caso de separación o divorcio, sentencia o convenio regulador aprobado judicialmente.

C. DOCUMENTOS RELATIVOS A LA RESIDENCIA:

- Certificado municipal, con expresión del tiempo de residencia, en su caso.

D. DOCUMENTOS RELATIVOS A LA VIVIENDA ACTUAL: EN TODO CASO DEBERÁ ACREDITARSE LA ANTIGÜEDAD EN LA SITUACIÓN DE NECESIDAD DE VIVIENDA QUE CORRESPONDA:

- En caso de carecer de vivienda a título de propietario, inquilino o usufructuario, documentación acreditativa del alojamiento en establecimiento de beneficencia o en precario.
- En caso de carecer de vivienda y estar alojado en convivencia con otros familiares, documentación acreditativa de dicha circunstancia.
- En caso de pérdida de vivienda por incendio o declaración de ruina, documentación acreditativa de dichas circunstancias.
- En el caso de habitar en una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad, certificado de técnico competente acreditativo de tales circunstancias.
- En el caso de ocupar alojamientos provisionales como consecuencia de operaciones de realojo o cualquier obra de emergencia, certificación o justificante de tales circunstancias.
- En el caso de habitar en una vivienda de superficie igual o menor de 10 metros cuadrados útiles por persona, justificante o declaración acreditativa de la superficie útil de la vivienda.
- En el caso de desahucio judicial, con oposición y no imputable al solicitante, fotocopia compulsada de la sentencia firme.
- En el caso de tener pendiente un expediente expropiatorio, documentación acreditativa de tal circunstancia.
- En caso de condiciones extremas de habitabilidad (coste de la reparación superior al 40% del valor de la vivienda), o de hacinamiento (menos de 7 m² útiles por persona) certificado de técnico competente.

Otros documentos:

- Figurar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.

Firma solicitante/s:



Ayuntamiento de Santa María del Berrocal

SOLICITUD

Viviendas de Protección Pública Municipales de alquiler con opción a compra.

Municipio:	Número de Solicitud:	
Santa María del Berrocal.	Puntuación Total:	

D./DÑA. _____, con N.I.F. número _____, con domicilio en _____ del Municipio _____, código postal _____, provincia de _____, telefono _____ e email _____.

EXPONE:

- 1.- Que cumple las circunstancias personales a tener en cuenta por la Administración, de acuerdo con la Orden de adjudicación de viviendas promovidas con subvención de la Junta de Castilla y León, y que figuran en esta solicitud.
- 2.- Que acredita la necesidad de vivienda por las causas señaladas en las bases.
- 3.- Que adjunta y acompaña a la presente solicitud los documentos reseñados las Bases.

SOLICITA:

Le sea admitida y tramitada la presente solicitud para participar en la convocatoria para la adjudicación de viviendas de Protección Pública del Ayuntamiento de Santa María del Berrocal en régimen de alquiler con opción a compra.

En Santa María del Berrocal a _____ de _____ de 2018.

Firma solicitante/s