

NORMAS DEL REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES
DE
VIVIENDAS de PROTECCION PÚBLICA EN REGIMEN DE ALQUILER
PROPIEDAD DE
LA EMPRESA MUNICIPAL DE GESTIÓN DE SERVICIOS DE ARROYOMOLINOS, S. A.

(BOLSA DE ALQUILER)

Actualizadas incluyendo las modificaciones parciales introducidas por aprobación en Consejo de Administración de EMUGESA, S.A., celebrado en fecha 20 de enero de 2014.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La Empresa Municipal de Gestión de Servicios de Arroyomolinos, S.A., (en adelante EMUGESA), es propietaria y gestiona desde su inicio, las 31 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA, DESTINADAS A ALQUILER, situadas en el sector “El Caño”, Avd. Castañeras, 38-40 y C/ Andalucía, 21.

Este parque municipal de vivienda, mantendrá en el tiempo su destino al alquiler, no estando prevista la venta de las viviendas a los inquilinos a la finalización de los contratos de arrendamiento.

En la actualidad las viviendas se encuentran ocupadas, por parte de los solicitantes iniciales y por los que resultaron adjudicatarios en el último sorteo celebrado en Julio del año 2009, para cubrir las viviendas que fueron quedando vacantes en el transcurso del tiempo. Las vacantes que se han producido desde esa fecha, se vienen ocupando por la lista de reserva confeccionada al efecto.

Para la regulación de esta lista y su adjudicación se aprobaron Las Normas del Registro Permanente de solicitantes en fecha 18 de octubre del año 2010, estableciendo las bases por las que se rige dicho registro, a fin de posibilitar la inscripción de solicitantes para acceso a las viviendas que fuesen quedando vacantes.

Los requisitos de los solicitantes y la forma de adjudicación de las viviendas vacantes, era la que se ha venido aplicando en las Normas de adjudicación de los anteriores sorteos, a fin de no modificar criterios ya establecidos que pudieran generar agravios comparativos, de forma que las nuevas adjudicaciones se realizasen en condiciones de igualdad y atendiendo a los principios de publicidad y transparencia.

Actualmente, atendiendo a razones de tipología de demanda y viviendas vacantes, las presentes Normas de Registro han sido actualizadas por acuerdo de Consejo de Administración de fecha 20 de enero de 2014, contemplando en su articulado modificaciones en los requisitos de inscripción a la Bolsa de Alquiler, regulados en su art.3, así como modificaciones en el art.6 referido a la documentación a aportar para la solicitud.

El objeto de las presentes normas, por tanto, es el de establecer las condiciones para regular el REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER (**BOLSA DE ALQUILER**), gestionado por EMUGESA, ***de forma que una vez***

se agote la lista de reservas existente, se puedan adjudicar las viviendas que vayan resultando vacantes, a los ciudadanos que se encuentren incluidos dentro del nuevo registro, con agilidad y garantías, que supondrá para muchos de ellos la solución al problema de necesidad de vivienda, y solucionará el vacío normativo actual, creando un instrumento de gestión que posibilitará la asignación inmediata de las vacantes.

NORMAS DEL REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES DE VIVIENDAS DE PROTECCION PÚBLICA EN REGIMEN DE ALQUILER, PROPIEDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE GESTIÓN DE SERVICIOS DE ARROYOMOLINOS, S.A.

(BOLSA DE ALQUILER).

ARTÍCULO 1. Objeto.-

El ámbito de regulación de las presentes normas es:

- 1) La regulación del Registro Permanente de Solicitantes de Viviendas de Protección Pública, en régimen de alquiler, (en adelante *BOLSA DE ALQUILER*), propiedad de la Empresa Municipal de Gestión de Servicios de Arroyomolinos, S.A. Sociedad unipersonal. (en adelante *EMUGESA*).
- 2) Las normas que regulan el procedimiento general de adjudicación en arrendamiento del parque de viviendas protegidas, en caso de vacantes en el mismo.
- 3) El régimen de adjudicación y uso de las viviendas.

ARTÍCULO 2. Del Registro Permanente de Solicitantes de Viviendas de Protección Pública, en régimen de alquiler (*BOLSA DE ALQUILER*).-

- 1) El Registro Permanente de Solicitantes de Viviendas de Protección Pública, en régimen de alquiler (*BOLSA DE ALQUILER*), propiedad de EMUGESA, será gestionado por la misma.
Dicha *BOLSA DE ALQUILER*, constituye una relación abierta, permanente y actualizada, de solicitantes de vivienda en arrendamiento, propiedad de EMUGESA:
 - a) La inclusión en esta *BOLSA DE ALQUILER*, no supondrá, en ningún caso, aceptación alguna de que el solicitante cumple los requisitos necesarios para acceder en arrendamiento a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública, promovidas o propiedad de otros organismos.
 - b) La finalidad de esta *BOLSA DE ALQUILER*, es disponer de listados actualizados, valorados y clasificados por orden de puntuación obtenida, de solicitantes que a la fecha que se produzca una vacante, optarán a cubrirla.
 - c) *LA BOLSA DE ALQUILER*, se formalizará de forma separada por cada GRUPO de VIVIENDAS existentes en el edificio. Los GRUPOS que se establecen, están en función de la tipología de las viviendas y de los miembros que compongan la unidad familiar, y serán los siguientes:
 - a. **GRUPO 1:** Grupo de viviendas adaptadas a personas con movilidad reducida.

- b. **GRUPO 2:** Viviendas de dos dormitorios (2D), para unidades familiares con un máximo de 4 miembros.
 - c. **GRUPO 3:** Viviendas de tres dormitorios (3D), para unidades familiares con más de 4 miembros, o monoparentales con más de 3 miembros.
- 2) La BOLSA DE ALQUILER, se publicará en la página web de EMUGESA www.emugesacom, indicando por cada GRUPO de viviendas, los solicitantes inscritos (identificados únicamente por su número de inscripción), con su clasificación por orden de puntuación obtenida. Dicha lista se actualizará periódicamente con las nuevas altas, modificaciones o bajas, cada vez que se produzca una.

ARTÍCULO 3.*Requisitos de Inscripción en la BOLSA DE ALQUILER.-*

Podrán acceder a esta *BOLSA DE ALQUILER*, las personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Ser mayor de edad o menor emancipado, con plena capacidad jurídica para contratar. En caso de ser extranjero, estar en posesión de la residencia legal en España.
- 2) Estar empadronado en el municipio de Arroyomolinos, o desempeñar su actividad laboral en un centro de trabajo ubicado en el Término Municipal de Arroyomolinos.
- 3) No ser titular del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, libre o con cualquier clase de protección, en cualquier parte del territorio nacional. No obstante, no será de aplicación este requisito 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.
- 4) No ser ni haber sido, durante los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de adjudicación de la vivienda, titular de un contrato de arrendamiento de vivienda propiedad de EMUGESA.
- 5) No ser ni haber sido, durante los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de adjudicación de la vivienda, dado de baja de la *BOLSA DE ALQUILER*, por incumplir alguna de las condiciones requeridas por las presentes normas.
- 6) Que sus ingresos, determinados según establezca la legislación aplicable, estén comprendidos entre un mínimo de 1 y un máximo de 5.5 veces el indicador público de renta a efectos múltiples (IPREM) u otro indicador que pudiera sustituirle¹⁾.

¹⁾ *IPREM creado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 25 de junio.*

ARTÍCULO 4.*Alta, modificaciones y baja en la BOLSA DE ALQUILER:*

- 1) Las solicitudes se presentarán en el formulario facilitado por EMUGESA, que deberá presentarse en el Registro de Entrada de la Empresa, debidamente cumplimentado, junto con la documentación requerida.
En caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se hallara incompleta por la omisión de la presentación de algún documento, se comunicará formalmente al interesado, concediéndole un plazo de 10 días naturales, para que proceda a la subsanación de errores u omisiones que hubiere lugar. Si transcurrido el plazo para la presentación de la documentación requerida, la solicitud o documentación adjunta no hubieran sido corregidas o completadas, o bien de la misma se deduce falsedad o

incumplimiento de los requisitos exigidos, se procederá a la desestimación y posterior archivo de la solicitud.

A las solicitudes que cumplan los requisitos de acceso, se les asignará un número de inscripción en la *BOLSA DE ALQUILER*, dentro del GRUPO que corresponda en función de los miembros de la unidad familiar, con el que el solicitante quedará identificado en todas las listas que se vayan publicando periódicamente en la página web de EMUGESA. (www.emugesa.com)

- 2) Cada solicitante podrá presentar una única solicitud de inscripción en la *BOLSA DE ALQUILER*.
- 3) La modificación o actualización de datos se podrá y deberá realizar de forma permanente en el formulario de modificación o actualización de datos que se facilitará por EMUGESA, adjuntando los documentos que lo justifiquen, teniendo validez únicamente la última modificación comunicada.
- 4) Los solicitantes inscritos tendrán la obligación de comunicar a EMUGESA, cualquier modificación de los requisitos o circunstancias que consten en la solicitud en un plazo máximo de un mes desde que se produzca la modificación. La falta de comunicación, podrá dar lugar a la extinción de la inscripción del solicitante dentro de la *BOLSA DE ALQUILER*.
- 5) La inscripción en la *BOLSA DE ALQUILER*, da derecho a formar parte del listado de solicitantes de vivienda en arrendamiento de EMUGESA y, por tanto, a participar en los procedimientos de adjudicación de las viviendas en arrendamiento que vayan quedando vacantes, siempre que no concorra ninguna circunstancia de la que se derive la extinción de la inscripción.
- 6) El orden de inclusión en la *BOLSA DE ALQUILER*, se realizará de acuerdo a los puntos que cada solicitante obtenga, en función de los criterios de valoración de solicitudes que se establecen en el artículo NOVENO de estas Normas y que da prioridad en el procedimiento de adjudicación de las viviendas vacantes de cada GRUPO.
- 7) La permanencia en esta *BOLSA DE ALQUILER*, será ilimitada desde la fecha de inscripción en el Registro o, en su caso, desde la fecha de la última actualización o modificación, salvo que se notifique la baja por el solicitante o se extinga la inscripción por concurrir incumplimiento de las condiciones exigidas por estas Normas.
- 8) El acceso a la *BOLSA DE ALQUILER*, implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en el mismo y, en su caso, a su cruce con otras Administraciones Públicas, privadas o institucionales, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

ARTÍCULO 5. *Obligaciones y derechos de los solicitantes inscritos:*

- a) Son obligaciones de los solicitantes:
 1. Proporcionar información veraz sobre los datos y documentos aportados en la solicitud y mantenerlos actualizados. La falta de veracidad relativa a requisitos o circunstancias determinantes para su inclusión en la *BOLSA DE ALQUILER*, ó la no comunicación de la modificación de los requisitos o circunstancias que consten en la solicitud, en un plazo máximo de un mes desde que se produzca, podrá dar lugar a la no inscripción de la solicitud o a dar por extinguida la inscripción.

2. Acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos, mediante la documentación requerida. EMUGESA podrá solicitar la aportación de cualquier documentación que estime necesaria para tramitar un alta, baja o modificación en el Registro, pudiendo ser desestimada la solicitud en caso de no acreditar lo solicitado o extinguida la inscripción.

b) Son derechos de los solicitantes:

1. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación de datos y oposición, previstos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
2. Acceder al estado de tramitación de su solicitud.

ARTÍCULO 6.*Documentación.-*

El cumplimiento de los requisitos de acceso a la *BOLSA DE ALQUILER*, señalados en el Artículo 3 de las presentes normas, se acreditará mediante la presentación de la siguiente documentación:

Los solicitantes junto con la solicitud normalizada deberán acompañar los siguientes documentos:

- 1) Fotocopia del documento nacional de identidad del solicitante o solicitantes, o tarjeta de residencia (NIE) en caso de extranjeros, y documento original para su comprobación.
- 2) Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento de Arroyomolinos o, en caso de trabajar en el Término Municipal de Arroyomolinos, certificado de altas y bajas de la Seguridad Social, junto con la fotocopia del contrato de trabajo sellado por el Instituto Nacional de Empleo, y, en su caso, certificado de la empresa que acredite que el solicitante presta sus servicios en establecimiento situado en el Término Municipal de Arroyomolinos.
- 3) Fotocopia del libro de familia para el caso de solicitantes con unidades familiares de 4 o más miembros (o monoparentales con tres miembros), y original del mismo documento para su comprobación.
- 4) Certificación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de la base o bases imponibles correspondientes a la/s declaración/es de/l solicitante/s y de todos los miembros de la unidad familiar del impuesto sobre la renta del periodo impositivo del último ejercicio declarado. En su defecto fotocopia completa de las referidas declaraciones, incluyendo hoja liquidación sellada por la agencia estatal o entidades colaboradoras, y original del mismo documento para su comprobación.

En caso de no disponer de ella, por no estar obligado a su presentación, deberá aportar:

1. Certificación negativa de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
2. Certificado de empresa/s o Instituto Nacional de Empleo, sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización si es trabajador por cuenta propia, o certificado de pensión si es pensionista.
3. En el caso de no haber obtenido ingresos en el ejercicio inmediato anterior, habrá de presentar él y su unidad familiar documentos acreditativos de la

percepción de los ingresos correspondientes al presente año (Copia de contrato de trabajo, nóminas, etc.).

- 5) Certificado original de no titularidad del solicitante, así como de cualquier miembro de la unidad familiar, del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, libre o con cualquier clase de protección, en cualquier parte del territorio nacional, emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad. En caso de que en dicho certificado conste que el solicitante o alguno de los miembros de la unidad familiar sean titulares de algún bien inmueble, deberá acreditarse el cumplimiento de lo establecido en el artículo tres, apartado 3, sobre los requisitos de inscripción, mediante documentación suficiente.
- 6) Cuando se solicite una vivienda del GRUPO 1, correspondiente a viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida, se presentará Certificado original de minusvalía de solicitante o miembro de la unidad familiar a su cargo, así como dictamen técnico de la necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas, expedido por organismo oficial correspondiente.

ARTÍCULO 7. *Procedimiento de adjudicación de las viviendas en arrendamiento vacantes.-*

- 1) El procedimiento de adjudicación de las viviendas que vayan quedando vacantes, será directo al solicitante que figure con mayor puntuación en la lista del GRUPO de VIVIENDAS CORRESPONDIENTE (GRUPO 1, 2 ó 3, según se establece en el artículo 2, apartado c), de las presentes Normas), obtenida según los criterios de valoración establecidos en las presentes normas, a la fecha en que se registre la solicitud de baja, renuncia o desahucio del inquilino que ocupará la vivienda vacante.
- 2) El solicitante que resulte beneficiario de la vivienda vacante, en su condición de adjudicatario provisional de vivienda, deberá acreditar a requerimiento de EMUGESA, la vigencia de los datos aportados junto con la solicitud de inscripción o modificación, con carácter previo a la firma del contrato. La no presentación de la documentación requerida en el plazo máximo de quince días hábiles, contados desde la recepción del requerimiento de documentación, será causa de baja de la solicitud, con pérdida de los derechos adquiridos, salvo causa justificada.
- 3) En aquellos supuestos que varíen las circunstancias económicas o familiares del beneficiario de una vivienda, podrá solicitar el cambio de un grupo a otro, siempre que exista vivienda vacante. Si no existiera, se la adjudicará la primera vacante que exista en el grupo solicitado siempre y cuando cumpliera los requisitos, sin necesidad de nueva baremación, y saliendo a pública concurrencia en los términos previstos de este reglamento, la vivienda del grupo que dejase vacante.
- 4) Una vez que hayan acreditado el cumplimiento de todos los requisitos exigidos, se le notificará por escrito la vivienda adjudicada provisionalmente, la superficie de la misma, el importe de la fianza y de la renta de la primera anualidad y la fecha de la firma del contrato de arrendamiento y entrega de llaves.
- 5) El adjudicatario deberá comunicar a EMUGESA, por escrito, la aceptación o renuncia de la vivienda adjudicada provisionalmente en el plazo máximo de diez días hábiles a partir del siguiente a la fecha de recepción de la comunicación de la adjudicación provisional de la vivienda. Transcurrido dicho plazo sin que en la oficina de EMUGESA se haya recibido el escrito de aceptación, se tendrá al adjudicatario provisional por renunciado a su condición de adjudicatario provisional de la vivienda, y se procederá a dar de baja su inscripción en la *BOLSA DE ALQUILER*,

procediéndose a adjudicar la vivienda al solicitante que figure en siguiente lugar en la lista de la *BOLSA DE ALQUILER*, volviéndose a iniciar el procedimiento de adjudicación.

- 6) En caso de aceptación, se procederá a la formalización del contrato de arrendamiento de la vivienda con EMUGESA, previo ingreso en cuenta bancaria de la cantidad correspondiente a la fianza y primera mensualidad de renta. La no comparecencia sin causa justificada al acto de la firma del contrato de arrendamiento, cuando el adjudicatario hubiere sido requerido para ello mediante notificación por correo certificado, o el no ingreso previo de las cantidades señaladas anteriormente, implicará la pérdida de la condición de adjudicatario de la vivienda asignada y la baja en la *BOLSA DE ALQUILER*.
- 7) A partir de la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, el adjudicatario dispondrá de un mes para la ocupación efectiva y real de la vivienda, salvo causa justificada y acreditada, y debe destinarla a residencia habitual y permanente.
- 8) Los contratos de alquiler se regirán por la Ley de Arrendamiento Urbanos en vigor y por la normativa sobre viviendas protegidas que les sea de aplicación.
- 9) EMUGESA, se reservará el derecho de constituir garantías adicionales para el buen fin del cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

ARTÍCULO 8. *Extinción de la inscripción en la BOLSA DE ALQUILER.*

Se producirá la baja en la *BOLSA DE ALQUILER*, con extinción de cuantos derechos pudieran corresponder:

- 1) Por solicitud expresa de baja del solicitante.
- 2) Por el incumplimiento de las obligaciones del solicitante.
- 3) Por incumplimiento sobrevenido de los requisitos establecidos para acceder a la *BOLSA DE ALQUILER*.
- 4) Por resultar adjudicatario de vivienda en arrendamiento.
- 5) Por fallecimiento del solicitante.
- 6) Por cualquier otra de las señaladas en las presentes normas.

ARTÍCULO 9. Criterios de valoración de las solicitudes.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación, con la ponderación que se les atribuye, son los siguientes:

EMPADRONAMIENTO EN MUNICIPIO.	PUNTOS.
POR CADA MES DE ANTIGÜEDAD EN EL PADRÓN.	0.125 (CON UN MÁXIMO DE 20 PUNTOS).
MIEMBROS UNIDAD FAMILIAR.	PUNTOS.
UNIPERSONAL.	1
DOS MIEMBROS.	2
TRES MIEMBROS.	3
CUATRO O MAS MIEMBROS.	4
TRABAJO EN EL MUNICIPIO.	PUNTOS.
POR CADA MES DE ANTIGÜEDAD.	0,05 (CON UN MÁXIMO DE 6 PUNTOS).
PROTECCION ESPECIAL (MÁXIMO 6 PUNTOS).	PUNTOS.
VICTIMAS VIOLENCIA DE GÉNERO.	2
FAMILIAS NUMEROSAS.	2
FAMILIAS MONOPARENTALES.	2
MIEMBROS CON DISCAPACIDAD.	2
PERSONAS SIN POSIBILIDAD DE USO DE VIVIENDA POR SENTENCIA JUDICIAL.	2
CONDICIONES VIVIENDA ACTUAL. NO ACUMULABLE.	PUNTOS.
HABITAR VIVIENDA CON DEFICIENTES CONDICIONES DE HABITABILIDAD O SALUBRIDAD	4
HABITAR VIVIENDA CON BARRERAS ARQUITECTONICAS QUE AFECTEN AL DESENVOLVIMIENTO NORMAL DE LA FAMILIA	2
INGRESOS.	PUNTOS.
FAMILIA 2 MIEMBROS	
Menores a 2 veces IPREM ¹ (16.800,00 €)	1
Menores a 1,5 veces IPREM ¹ (12.600,00 €)	2
FAMILIA 3 MIEMBROS	
Menores a 3 veces IPREM ¹ (25.200,00 €)	1
Menores a 2,5 veces IPREM ¹ (21.000,00 €)	2
Menores a 2 veces IPREM ¹ (16.800,00 €)	3
FAMILIA 4 MIEMBROS	
Menores a 3,5 veces IPREM ¹ (29.400,00 €)	1
Menores a 3 veces IPREM ¹ (25.200,00 €)	2
Menores a 2,5 veces IPREM ¹ (21.000,00 €)	3

IPREM¹: Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples por catorce pagas AÑO 2023: 8.400,00.-€.

En caso de igualdad de puntos entre solicitantes, se adoptarán los siguientes criterios de valoración:

- Tendrá mayor puntuación el solicitante con más antigüedad en el Padrón Municipal, para lo que se solicitará de oficio, la antigüedad exacta de empadronamiento.
- Si persiste el empate, primarán los solicitantes que hayan obtenido mayor puntuación por hallarse en situación de protección especial.
- Si persiste el empate, primarán los solicitantes que hayan obtenido mayor puntuación por unidad familiar.
- Si aún así persiste el empate, se procederá a un sorteo público, entre los solicitantes igualados.

ARROYOMOLINOS, ENERO DE 2023.