

## ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA

Número 2080/24

### JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

SOMACYL

### ANUNCIO

**ACUERDO DE LA EMPRESA PÚBLICA “SOCIEDAD PÚBLICA DE INFRAESTRUCTURAS Y MEDIO AMBIENTE DE CASTILLA Y LEÓN, S.A. (SOMACYL)” POR EL QUE SE CONVOCA EL PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DE ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS DEL EDIFICIO «CAMINEROS», SITUADO EN AVENIDA DE GREDOS, DEL Nº 2 AL 11, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL BARCO DE ÁVILA (ÁVILA).**

La empresa pública “Sociedad pública de infraestructuras y medio ambiente de Castilla y León, S.A. (SOMACYL)” fue creada por la Ley 12/2006, de 26 de octubre, teniendo por objeto social, entre otros, el de:

g) Fomentar, promover, construir, enajenar y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública.

En su virtud, SOMACYL ha realizado la rehabilitación del edificio de «Camineros» reseñado anteriormente, con el objeto de fomentar e incrementar el parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler.

Dada la naturaleza pública de la sociedad titular de los inmuebles, el proceso de selección de arrendatarios, y la adjudicación de las viviendas que se cederán en arrendamiento, se regirán por los principios de igualdad, concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, sin perjuicio de la naturaleza privada de los contratos que, en consecuencia, se suscriban. Particularmente, los principios de transparencia y publicidad se garantizarán mediante la publicación de esta convocatoria y los actos o acuerdos que luego se indican en el Boletín Oficial de la provincia de Ávila, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de El Barco de Ávila y en la página web [www.tuyavivienda.es](http://www.tuyavivienda.es), también accesible desde la página web de SOMACYL [www.somacyl.es](http://www.somacyl.es).

En virtud de lo expuesto, y de las facultades conferidas por el Consejo de Administración de SOMACYL

#### ACUERDO

##### **Primero.- Objeto de la convocatoria.**

1. Es objeto de esta convocatoria el procedimiento de selección de arrendatarios de las viviendas del edificio «Camineros», situado en Avenida de Gredos, del nº 2 al 11, en el

término municipal de El Barco de Ávila. En el Anexo I se incluye la relación de viviendas con su superficie útil, número de habitaciones y baños, así como la renta de cada vivienda, incluyendo el trastero vinculado a la misma si fuera el caso.

2. Los precios máximos de renta se han calculado conforme a la Orden MAV/868/2022 de 11 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León y la Orden MAV/1445/2023, de 15 de diciembre, por la que se actualizan los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta.

3. La información adicional de las características de las viviendas estará disponible en la página web [www.tuyavivienda.es](http://www.tuyavivienda.es).

### **Segundo.– Régimen jurídico del arrendamiento.**

1. El procedimiento incoado mediante este Acuerdo tendrá naturaleza privada y su impugnación, así como la de los actos de ella derivados, deberá realizarse, en su caso, en la vía civil.

2. La naturaleza de los contratos de arrendamiento suscritos por los seleccionados será igualmente privada, siendo la vía de la jurisdicción civil la adecuada para que las partes se exijan el recíproco cumplimiento de las obligaciones que deriven de los mismos y de las leyes de aplicación. Las condiciones del contrato de arrendamiento, así como sus posibles prórrogas, se regirán por lo dispuesto por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y la legislación estatal y autonómica de vivienda.

En la página web [www.tuyavivienda.es](http://www.tuyavivienda.es), los interesados en este procedimiento podrán descargar el modelo de contrato de arrendamiento a suscribir entre SOMACYL y el/los arrendatario/s que resulte/n seleccionado/s, comprensivo de los derechos y obligaciones de las partes. En su caso, figurarán en la misma dirección las normas de convivencia de obligada observancia por quienes resulten arrendatarios de las viviendas.

3. La duración del contrato de arrendamiento será de un año. Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de siete años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior.

4. Las viviendas deberán destinarse, exclusivamente, a residencia habitual y permanente de los arrendatarios.

### **Tercero.– Destinatarios de la promoción.**

Podrán ser destinatarios de las viviendas de protección pública de esta promoción las personas físicas que constituyan una unidad familiar o que constituyan o vayan a constituir una unidad de convivencia, y que cumplan los requisitos previstos en el apartado cuarto del presente Acuerdo.

A los efectos de este Acuerdo se considera como unidad familiar la establecida por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), que estará compuesta:

a) En caso de matrimonio o unión de hecho, por los cónyuges no separados legalmente o por la pareja de hecho y, si los hubiera:

- Los hijos menores de edad, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientemente de estos.
- Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada y los hijos mayores de edad con discapacidad sobre los que se haya establecido una curatela representativa por resolución judicial.

b) En el caso de que no exista matrimonio o unión de hecho, o en los casos de separación legal, la unidad familiar está formada:

- Por el padre o la madre y la totalidad de los hijos que convivan con uno u otro y reúnan los requisitos señalados anteriormente.

A iguales efectos se considera unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de manera habitual y permanente, con vocación de estabilidad, y que estén empadronadas en la misma, con independencia de la relación existente entre todas ellas. En el caso de que en el momento de presentación de sus solicitudes no se esté produciendo esa convivencia conjunta, los interesados deberán formular una declaración responsable conjunta de que, en caso de resultar adjudicatarios de alguna vivienda, se comprometen a su disfrute de manera habitual y permanente y con vocación de estabilidad, y a empadronarse en el término municipal de El Barco de Ávila, con independencia de la relación existente entre todas ellas. En estos casos, todos los miembros deberán aparecer inscritos en el Registro de Demandantes, y la responsabilidad del cumplimiento del contrato de arrendamiento será solidaria entre todos los miembros que integren dicha unidad.

A los efectos de esta convocatoria sólo será admisible la presentación de una solicitud por cada unidad familiar o de convivencia, sin perjuicio de la acreditación de los requisitos que luego se explicitan por todos los componentes de dichas unidades. La detección o constatación de la concurrencia de varias solicitudes correspondientes a personas integradas en una misma unidad familiar o de convivencia, supondrá la exclusión de aquélla que reúna menos circunstancias (criterios) de los que se establecen en el apartado octavo de este Acuerdo. En caso de igualdad se mantendrá en el procedimiento la presentada en primer lugar, excluyéndose las posteriores.

#### **Cuarto.– Requisitos de acceso a la convocatoria.**

1. Para tener acceso a esta convocatoria, como solicitante y potencial persona arrendataria, se debe estar inscrito, o tener solicitada la inscripción, en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León a la fecha de publicación del presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila, y cumplir, a dicha fecha, los siguientes requisitos:

- a) Haber hecho constar expresamente en la solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes que se desea una vivienda en el municipio de El Barco de Ávila. Requisito que deberá acreditar el solicitante.
- b) Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o contar con residencia legal en España si se tratara de personas extranjeras provenientes de países terceros (fuera de la UE). Requisito que deberán acreditar todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia mayores de 14 años, mediante la

aportación de copia de sus documentos nacionales de identidad (DNI) o su número de identidad de extranjero (NIE).

c) No ser inferiores los ingresos familiares o de la unidad de convivencia, en ambos casos obtenido como suma total de ingresos de los miembros que la componen, a 1,5 veces, ni exceder 5 veces, el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En ambos casos estos importes serán determinados por la suma total de ingresos de los miembros que compongan la unidad familiar o de convivencia.

d) No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, entendiéndose incluido que su puesto de trabajo se localice en una provincia diferente. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las unidades familiares o de convivencia que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género o del terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de alquiler de la vivienda nueva; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado. Requisito que deberá acreditarse en relación con todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

e) Estar al corriente de las obligaciones tributarias con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y la Seguridad Social, y con la Hacienda de Castilla y León. Requisito que deberá acreditarse en relación con todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

#### **Quinto.- Ingresos económicos.**

1. Para la obtención de ingresos se partirá de los datos fiscales de los miembros de la unidad familiar o de convivencia obrantes en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León, a fecha de publicación del presente Acuerdo, conforme a la Orden FYM/764/2013, de 17 de septiembre, por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León, modificada por lo dispuesto en la Disposición Final Primera de la Orden MAV/868/2022, de 11 de julio.

2. Si el solicitante o alguno de los integrantes de la unidad familiar o de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración del Impuesto de la Renta de las Personas físicas, por no estar obligados a ello de conformidad con su normativa reguladora en el ejercicio fiscal 2023, se tomarán los ingresos declarados y aportados por los solicitantes en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León, referidos a rentas exentas o no sujetas a tributación en ese ejercicio fiscal. Dichos ingresos tendrán que ser debidamente acreditados en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

#### **Sexto.- Presentación de solicitudes de participación.**

El mismo día de la publicación de este acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de El Barco de Ávila, SOMACYL enviará un correo electrónico a todos los demandantes de vivienda inscritos en el Registro de demandantes de vivienda de protección oficial en dicho municipio, o que hayan solicitado su inscripción en dicha fecha, en el que se les indicará que para formalizar su participación deberán dirigirse al enlace [www.tuyavivienda.es](http://www.tuyavivienda.es), donde deberán presentar sus solicitudes vía online.

Los interesados dispondrán de un plazo máximo para presentar sus solicitudes, y la documentación correspondiente, que concluirá a los quince días naturales, contados desde el día siguiente a la publicación de este Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila.

En el referido enlace estará colgada la siguiente documentación:

- Bases que se deben cumplir para poder optar a una vivienda en alquiler.
- Relación de la documentación que se debe aportar.
- Anexo Datos y consentimiento para el tratamiento y cesión de datos personales
- Modelo de contrato.
- En su caso, las normas de convivencia de obligada observancia por quienes resulten arrendatarios de las viviendas.

#### **Séptimo.- Lista de admitidos.**

Dentro del plazo de los quince días naturales siguientes a la conclusión del plazo de presentación de solicitudes, SOMACYL requerirá las subsanaciones y las aportaciones documentales que estime necesarias, y elaborará la lista de admitidos, que será obtenida del Registro de Demandantes, en la que se incluirán todos los demandantes de vivienda protegida inscritos así como aquellos interesados que acrediten haber solicitado dicha inscripción antes de la fecha de publicación de este acuerdo en el BOP de Ávila, y que cumplan los requisitos establecidos en los apartados anteriores.

#### **Octavo.- Criterios de ordenación de los admitidos y lista ordenada de admitidos.**

1. SOMACYL procederá a la valoración de los criterios que determinarán el orden de los solicitantes admitidos, estableciéndose para ello cuatro criterios, a cada uno de los cuales se le otorga un punto:

- Tener una edad inferior a 36 años en la fecha de presentación de su solicitud.
- Estar empadronadas en El Barco de Ávila con una antigüedad superior a 12 meses.
- Constituir una unidad familiar o de convivencia de dos o más miembros.
- Tener alguno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia contrato laboral en vigor o realizar su actividad profesional o empresarial en un entorno inferior a 30 km. del núcleo de población de El Barco de Ávila.

2. Para la obtención de la referida puntuación se computará la concurrencia de los precitados criterios en cualquier miembro de la unidad familiar o de convivencia, si bien sólo podrá obtenerse un punto por cada criterio en cada unidad, de forma que la puntuación máxima a obtener sea de cuatro puntos.

3. De conformidad con la anterior puntuación se determinarán grupos de solicitantes, entendiendo por tales aquellos cuyas solicitudes reciban la misma puntuación, resultando siempre preferentes para la adjudicación de las viviendas los de mayor puntuación sobre los de inferior puntuación.

4. Una vez conformada la lista de admitidos, ordenada según los criterios expuestos, resultará una **lista provisional**, que se expondrá en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de El Barco de Ávila y en la página web de TUYA, en la dirección [www.tuyavivienda.es](http://www.tuyavivienda.es).

En el plazo de diez días naturales siguientes a contar desde la última de las anteriores publicaciones, los demandantes que estén disconformes con la confección de dicha lista, podrán presentar las alegaciones y documentos que estimen convenientes en defensa de sus intereses en el registro electrónico de SOMACYL: <https://sede.somacyl.es/web/guest/tramitacion-y-registro>, o en la dirección de correo electrónico [tuyavivienda@somacyl.es](mailto:tuyavivienda@somacyl.es). Deberá indicarse en el asunto la indicación alegaciones, identificando debidamente a la alegante. No se admitirán alegaciones ni reclamaciones que no se presenten a través de las referidas direcciones. Contra la resolución de estas alegaciones por SOMACYL sólo podrá recurrirse a la vía judicial.

5. Tanto para la verificación, determinación y admisión por SOMACYL de la concurrencia de los requisitos exigidos, como de los criterios de ordenación de los solicitantes admitidos, se tomará como fecha de referencia la de publicación de esta convocatoria el boletín oficial correspondiente.

#### **Noveno.– Selección de arrendatarios y adjudicación de viviendas en alquiler.**

1. Resueltas las alegaciones referidas en el anterior apartado octavo.4, se elaborará la **lista definitiva** y se procederá a su publicación, por los mismos medios que la lista provisional.

A continuación, se celebrará el sorteo para la determinación de los arrendatarios y la adjudicación de las viviendas. Si el número de personas incluido en el listado referido en el apartado anterior excediera del número de viviendas disponibles para su ocupación en régimen de alquiler, se procederá a realizar un **sorteo previo** para determinar el orden de cada solicitante. Siempre deberán tener un orden de preferencia anterior los integrantes de los grupos de mayor puntuación respecto de los de menor puntuación. Ello supondrá que dentro de cada grupo de puntuación se otorgue a cada integrante un número correlativo ascendente. Este procedimiento se repetirá en todos los grupos. De esta forma, el resultado será la obtención de un listado con todos los solicitantes admitidos, ordenados de forma correlativa y ascendente desde el número 1 al número máximo que determine el número de admitidos, respetando siempre la prioridad de los solicitantes que hayan obtenido más puntuación sobre los que hayan obtenido menos.

2. Así ordenados todos los solicitantes admitidos, según el resultado del sorteo, se conformarán las listas, principal y de reserva. En la primera se incluirá el número de solicitantes necesarios para cubrir las viviendas disponibles, y en la de reserva el resto. De esta forma los primeros resultarán seleccionados arrendatarios, mientras los segundos podrán serlo, en el orden resultante, en el caso de que alguno de los primeros renuncie a ocupar alguna vivienda.

3. En el supuesto de que el número de solicitantes admitidos sea inferior al de viviendas disponibles, SOMACYL se reserva el derecho de reducir las viviendas del Anexo I al número imprescindible de viviendas que puedan cubrirse por el número de solicitantes admitidos. En este caso, SOMACYL atenderá a criterios de eficiencia en la distribución de los arrendatarios, como la de agruparlos por bloques completos, para evitar la ocupación parcial de todos los bloques. Esta decisión se anunciará oportunamente con anterioridad al sorteo, sin que quepa alegación alguna en disconformidad por los interesados, y sin perjuicio de su derecho a la renuncia de la vivienda adjudicada, según prevé el inciso 7 del apartado noveno.

4. En la misma fecha y notaría se procederá, realizados los trámites anteriores, a celebrar un **segundo sorteo** (o primero y único si el previo hubiera resultado innecesario por coincidir el número de solicitantes y el de viviendas disponibles, o exceder el de estas al de aquellos) entre los arrendatarios de la lista principal, para adjudicar a cada uno una de las viviendas que se incluyen en el Anexo del acuerdo de la convocatoria, y que a tal efecto aparecen debidamente numeradas.

5. Los sorteos se realizarán ante Notario, mediante procedimientos manuales o informáticos, que garanticen su neutralidad, imparcialidad y objetividad.

6. Concluidos los trámites anteriores se procederá a aprobar la lista de adjudicatarios definitivos de las concretas viviendas asignadas, por Acuerdo del Consejero-Delegado de SOMACYL, que se publicará y expondrá en los mismos lugares que la presente convocatoria. Igualmente, dicha lista se comunicará individualmente, mediante el correo electrónico señalado por los solicitantes.

7. A los integrantes de la lista principal, SOMACYL les notificará simultáneamente, por correo certificado y por correo electrónico, el resultado del sorteo. En el plazo máximo de cinco días hábiles, contados desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar esta notificación, el interesado deberá comunicar a SOMACYL su aceptación o renuncia, mediante escrito dirigido al Edificio PRAE, Cañada Real, 306, C.P.: 47008, Valladolid. Si el inicialmente seleccionado comunicase su renuncia, o no hiciera comunicación alguna en el plazo dispuesto anteriormente, el primer interesado que figurase en la lista de reserva podrá ocupar la vivienda que hubiese sido renunciada, expresa o tácitamente, y así sucesivamente cada vez que resulte renunciada una vivienda.

En el supuesto de que se extinga un contrato de arrendamiento por cualquier causa, SOMACYL ofrecerá la vivienda y anejos vacíos al primer solicitante que figure en el orden de la lista de reserva, y así sucesivamente.

Ello se entiende sin perjuicio de que dicha renuncia conlleve la imposibilidad de concurrir a procedimientos similares a este, en aplicación de la prohibición que se enuncia en el apartado cuarto dos, letra e) de este Acuerdo.

8. El acuerdo de adjudicación de las viviendas será impugnabile, en su caso, en la vía judicial civil.

9. En el caso de que la persona adjudicataria estuviera pendiente de recibir la comunicación de su inscripción en el Registro de demandantes de vivienda de protección oficial de la Junta de Castilla y León, no se podrá formalizar la aceptación de la vivienda hasta que dicha comunicación sea efectiva.

10. Si concluido el anterior procedimiento quedaran viviendas libres, pasarán a formar parte de un nuevo procedimiento de selección, que se convocará en un plazo máximo de 6 meses.

11. La lista de reserva tendrá un período de validez de dos años desde la fecha de celebración del último sorteo. Los integrantes de la lista de reserva podrán seguir participando en los sorteos que se celebren en el citado período de validez.

12. SOMACYL mantendrá actualizado el listado de viviendas y anejos de la promoción que estuvieran pendientes de arrendamiento, con indicación de los datos identificativos, características y precios de renta actualizados.

**Décimo.– Firma del contrato de arrendamiento.**

1. Una vez aceptada la vivienda, SOMACYL requerirá al seleccionado para la firma del contrato de arrendamiento. Dicha firma deberá realizarse dentro del plazo de 15 días hábiles contados desde el siguiente al de la referida notificación. No obstante, si la firma del contrato de arrendamiento no se produjera por causas imputables al seleccionado en los plazos señalados, perderá tal condición.

2. La firma del contrato supondrá la aceptación incondicional de todos los derechos y obligaciones que deriven del mismo, de la legislación civil aplicable en materia de arrendamiento para uso de vivienda, así como de la legislación administrativa dictada al mismo efecto, y del procedimiento que mediante este acuerdo se convoca.

Valladolid, 11 de septiembre de 2024.

El Consejero Delegado, *Jose Manuel Jimenez Blazquez*.



## ANEXO I

Nº vivienda	Denominación de la vivienda	SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE FINAL (m <sup>2</sup> )	Nº DORMIT.	Nº BAÑOS	PRECIO ALQUILER DEFINITIVO
1	AVDA. GREDOS Nº 2	90	3	2	350 €
2	AVDA. GREDOS Nº 3	90	3	2	350 €
3	AVDA. GREDOS Nº 4	90	3	2	350 €
4	AVDA. GREDOS Nº 5	90	3	2	350 €
5	AVDA. GREDOS Nº 6	90	3	2	350 €
6	AVDA. GREDOS Nº 7	90	3	2	350 €
7	AVDA. GREDOS Nº 9	90	3	2	350 €
8	AVDA. GREDOS Nº 10	90	3	2	350 €
9	AVDA. GREDOS Nº 11	90	3	2	350 €