

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 0180/25

AYUNTAMIENTO DE MAELLO

ANUNCIO

De conformidad con el Decreto de Alcaldía de fecha 21 de enero de 2025, por medio del presente se efectúa convocatoria del concurso para el arrendamiento, en régimen de alquiler social, del bien inmueble sito en Maello, C/ Ciruelos N.º 32 conforme a los siguientes datos:

1. Objeto del concurso: Arrendamiento del siguiente bien inmueble:

Referencia catastral:	3090801UL7139S0001TR
Naturaleza:	Patrimonial
Nombre:	Vivienda en C/ Ciruelos 32 (antigua casa del maestro)
Localización	C/ Ciruelos, 32
Clase:	Urbano
Uso:	Residencial
Superficie construida/vivienda:	112 m ² /87 m ²
Año de Construcción:	1970
Registro de la Propiedad:	Avila, Tomo 1215, Libro 53, Folio 7, Finca 5.460
Cargas y Gravámenes:	No

2. El plazo para la presentación de solicitudes será de diez días hábiles desde el siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Avila del presente anuncio.

3. Se adjunta el Pliego de Cláusulas Administrativas que regirán el concurso:

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA SELECCIÓN
DE PERSONAS DEMANDANTES DE LA VIVIENDA SITA EN C/ CIRUELOS N.º 32 DE
MAELLO (REF. CATASTRAL N.º. 3090801UL7139S0001TR) EN RÉGIMEN
DE ALQUILER SOCIAL**

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

Es objeto del presente pliego la regulación del procedimiento de selección para adjudicar el alquiler de la vivienda de titularidad municipal, incluida dentro del Programa "Rehabitar" de la Junta de Castilla y León, situada en la C/ Ciruelos, n.º 32 de Maello (antigua casa del Maestro) con referencia catastral N.º 3090801UL7139S0001TR

La vivienda consta de salón, dos habitaciones, cocina, aseo y baño distribuidos en 87 m² útiles y carece de mobiliario a excepción del instalado en la cocina (pila, placa

vitrocerámica, termo de agua y muebles bajos). Tiene también un patio exterior no incluido en dicha superficie con dos almacenes.

El inmueble está inscrito en el Registro de la Propiedad de Avila, en el Tomo 1215, Libro 53, Folio 7, Finca 5.460.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de selección y adjudicación.

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el concurso, en el que cualquier interesado podrá presentar una solicitud, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula octava del presente pliego de condiciones.

CLÁUSULA TERCERA. Requisitos y condiciones específicas para optar a la adjudicación, en régimen de arrendamiento, de vivienda.

1. Encontrarse incluido en uno de los colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública, descritos en el art. 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
2. Empadronamiento o compromiso de empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar en el supuesto de resultar adjudicatario.
3. Ser mayor de 18 años, con cargas familiares.
4. Hallarse al corriente de obligaciones tanto tributarias y con la Seguridad Social, como con la Tesorería municipal.
5. Ingresos de la unidad familiar o de convivencia. Para optar al alquiler social de la vivienda se establece una renta mínima anual del 70 % del IPREM de 2025 (5.800€) y máxima de 3 veces el IMPREM de 2025 (25.200€) en 14 pagas.
6. Estar inscrita en el registro público de demandante de vivienda de protección pública de Castilla y León y, por lo tanto, no ser propietario ni usufructuario de ninguna vivienda, ni libre ni de protección pública.

CLÁUSULA CUARTA. Solicitudes y plazo de presentación

El plazo de presentación de solicitudes (conforme al anexo I) será de diez días hábiles contados a partir del siguiente al de la publicación del presente pliego en el Boletín Oficial de la Provincia de Ávila .

La presentación se realizará en SOBRE CERRADO Y FIRMADO en el que constará la leyenda

«Proposición para el arrendamiento en régimen de alquiler social de la vivienda sita en C/ Ciruelos, n.º 32 (Maello) » en el registro municipal del Ayuntamiento de Maello sito en

Plaza de la Constitución N.º 1 de Maello (Avila) en horario de atención al público (de 9 a 14 horas), adjuntando la documentación legalmente necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos para optar al alquiler, así como la documentación acreditativa legal de los criterios de adjudicación, entre otros:

- Fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia.
- Fotocopia del libro de familia.
- Certificado de empadronamiento de los miembros de la unidad de convivencia.
- Fotocopia de la declaración de la renta del último ejercicio o certificado negativo en caso de no realizarla, o, si procede, Certificado de pensiones.
- Certificado acreditativo de hallarse al corriente de obligaciones tanto tributarias y con la Seguridad Social, como con la Tesorería municipal.
- Certificado Catastral de Bienes Inmuebles o certificado negativo en el caso de no ser titular de ningún inmueble.
- Copia de la solicitud de inscripción en el registro público de demandante de vivienda de protección pública de Castilla y León.
- Otros certificados o sentencias judiciales.

Con la presentación de la solicitud, se presume que el solicitante acepta incondicionalmente el contenido de la totalidad de las cláusulas de este Pliego, sin salvedad o reserva alguna.

CLÁUSULA QUINTA. Importe del arrendamiento y fianza

El precio del arrendamiento o alquiler se fijará dependiendo de la renta según se expone a continuación y será pagadero por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria a favor del Ayuntamiento de Maello cuya cuenta de abono se indicará en el contrato.

- Rentas comprendidas entre el 70 % (5.880,00€) del IPREM 2025 y el IPREM 2025 (8.400,00€) el importe del alquiler será de 100,00 € mensuales.
- Rentas superiores a las del apartado anterior y que no superen 1,5 veces del IPREM 2025 (12.600,0€) el importe del alquiler será de 130,00 € mensuales.
- Rentas superiores a las del apartado anterior y que no superen dos veces el IPREM 2025 (16.800,00€), el importe del alquiler será de 150,00 € mensuales.
- Rentas que superen la cuantía del apartado anterior y hasta tres veces el IMPREM de 2025 (25.200€), el importe del alquiler será de 160,00 € mensuales.

En cualquier caso, la renta a abonar por el arrendatario no podrá exceder de una tercera parte de sus ingresos ni de 2 euros por metro cuadrado útil de la vivienda.

El precio del arrendamiento no incluye los impuestos y gastos que se deriven de los servicios o suministros con los que cuente la vivienda (luz, agua, recogida de basura, teléfono y en general todos los susceptibles de ser individualizados en relación con la vivienda) que serán por cuenta del arrendatario.

El impago de la renta será causa de desahucio, debiendo dejarse la vivienda vacía y a disposición del Ayuntamiento en el plazo de quince días desde el vencimiento de plazo de pago.

La renta será actualizada cada año de vigencia del contrato de acuerdo con la variación anual del Índice de Precios de Consumo facilitado por el INE, siempre y cuando la cantidad resultante no exceda de un tercio de la renta mensual de la unidad familiar. No se aplicarán incrementos negativos del IPC

La fianza a depositar en cuenta de abono que se indique en el contrato, será el equivalente a dos mensualidades de renta para responder a los daños que puedan causarse a la vivienda. La indicada fianza será devuelta a la finalización del uso, descontado el valor de los daños o roturas causados en la vivienda.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento será de un año desde la formalización del arrendamiento en documento administrativo, pudiendo ser prorrogado por periodos de un año. Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al Ayuntamiento, con treinta días de antelación, su voluntad de no renovarlo.

Para la validez de las distintas prórrogas las personas arrendatarias deberán cumplir con los requisitos exigidos como beneficiarias de viviendas sociales. Una vez expirado el plazo del contrato, las personas arrendatarias pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento sin necesidad de requerimiento alguno.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Condiciones de alquiler y uso de la vivienda arrendada

La vivienda objeto de los presentes pliegos estará sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la normativa particular del régimen de protección oficial o promoción pública.

La adjudicataria estará obligada a ocupar la vivienda y a destinarla a domicilio habitual y permanente suyo como del resto de su unidad familiar, no pudiendo mantenerla corrientemente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados. El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Cualquier daño o rotura será reparado o repuesto por cada usuario. Las reparaciones en la vivienda que sean necesarias para conservarla en condiciones de habitabilidad correrán a cargo del Ayuntamiento con excepción de los deterioros imputables al arrendatario conforme a lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

Una vez al año, previa solicitud del Ayuntamiento, se podrá revisarse la casa a los solos efectos de comprobar el uso del mobiliario y las condiciones de la casa y proceder a los reparos del párrafo anterior.

El contrato de arrendamiento podrá ser resuelto de forma unilateral por el Ayuntamiento, previa motivación e informe que pudiera corresponder, por un mal uso de la vivienda, deterioro intencionado de la misma, falta de higiene y limpieza tanto de zonas comunes como de la vivienda o molestias a los vecinos.

CLÁUSULA OCTAVA. Criterios de valoración

Las solicitudes presentadas por las personas incluidas en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en la redacción dada por la Ley 10/2013, de 16 de diciembre se valorarán, cumplidos los

requisitos y condiciones de adjudicación descritas en la cláusula tercera, atendiendo a los siguientes criterios:

- a) TRES puntos a aquella proposición en que al menos uno de los miembros de la unidad familiar esté empadronado en el municipio de Maello, con más de 6 meses de antigüedad.
- b) TRES puntos a aquella proposición que sea de familias numerosas o familias monoparentales con, al menos, un hijo o familias con parto múltiple o adopción simultánea.
- c) TRES puntos al que tenga, al menos, un hijo escolarizado en el Colegio “San Juan Bautista” de Maello, perteneciente al “C.R.A. Tomás Luis de Victoria”.
- d) DOS puntos a aquella proposición en la que uno de los miembros de la unidad familiar esté empadronado en algún municipio de Castilla y León, con más de 6 meses de antigüedad.
- e) DOS puntos a aquella proposición en la que uno de los miembros de la unidad familiar presente un grado de discapacidad de más de un 66%
- f) DOS puntos a aquella proposición presentada por víctima de violencia de género.
- g) UN punto a aquella proposición presentada por persona joven (menor de 36 años)
- h) UN punto a aquella proposición en la que uno de los miembros de la unidad familiar presente un grado de discapacidad de más de un 33%
- i) UN punto a aquella proposición presentada por persona que haya sido objeto de desahucio de su vivienda habitual.

En el caso de que, tras la correspondiente suma de puntuación de los criterios de valoración, se obtenga un empate, se desempatará en favor del que acredite la renta más baja y, si persistiera el empate se decidirá por sorteo entre los empatados con máxima puntuación.

CLÁUSULA NOVENA. Comisión de valoración

Terminado el plazo de presentación de solicitudes, se elaborará un listado ordenado de los solicitantes conforme al anexo II. A tal fin se constituirá una Comisión de Valoración, compuesta por Sr. Alcalde, que actuará como Presidente y la Administrativa y Secretario-Interventor del Ayuntamiento que actuará como Secretario de la Comisión.

La comisión de valoración procederá a examinar la documentación recogida en el sobre y si apreciara la existencia de errores subsanables, lo notificará a los interesados para que en un plazo máximo de cinco días naturales procedan a dicha subsanación. Transcurrido este plazo la comisión de valoración determinará qué licitantes quedan admitidos.

Realizada la propuesta por la Comisión de Valoración, la lista se aprobará por Resolución de Alcaldía, que se hará pública a través de la sede electrónica municipal en la dirección <https://maello.sedelectronica.es> y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Se notificará a la primera persona de la lista para que, en el plazo de diez días naturales, acepte expresamente la adjudicación y se comprometa a formalizar el contrato en el plazo que se señale. Si no cumpliera con esta obligación en el plazo señalado, la adjudicación recaerá en el siguiente solicitante que integre la lista y así sucesivamente.

Para la formalización del contrato será imprescindible haber realizado el pago de la fianza indicada en el pliego y el pago de la primera renta.

El contrato se formalizará en documento administrativo del que formará parte este pliego de cláusulas administrativas.

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento se procederá a la entrega de llaves, debiendo ocuparse la vivienda en el plazo de un mes a contar desde la entrega de éstas. En caso de incumplimiento de ésta última condición se rescindirá el contrato.

CLÁUSULA DECIMA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá 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 Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

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.

ANEXO I
SOLICITUD

ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SITA EN C/ CIRUELOS N.º 32 DE MAELLO

DATOS DE LA PERSONA:

Nombre y Apellidos:

DNI:

Telf. Fijo:

Telf. móvil:

Correo Electrónico:

Domicilio:

N.º:

Piso:

Puerta:

Municipio:

C.P.:

Provincia:

DECLARA: Que conoce y acepta el pliego de cláusulas administrativas para la selección de personas demandantes de la vivienda sita en C/ Ciruelos N.º 32 de Maello (Ref. Catastral n.º. 3090801UL7139S0001TR) en régimen de alquiler social. Y que son ciertos todos los datos y documentos aportados junto a esta solicitud.

SOLICITA: Ser admitido a la selección de solicitantes para resultar adjudicatario del arrendamiento.

En _____ a _____ de _____ de 2025
(lugar, fecha y firma)

Fdo. _____

ILMO SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE MAELLO

ANEXO II

**INFORMACIÓN A CUMPLIMENTAR POR LOS SOLICITANTES PARA
EL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITA EN
LA C/ CIRUELOS N.º 32 DE MAELLO**

1. ¿Se encuentra en uno de los colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública? (Art 5 de la ley 9/2010, de 30 de agosto del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León).

Señalar la casilla que corresponda

COLECTIVOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
En particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León	
Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan	
Los jóvenes menores de 36 años	
Las víctimas de violencia de género y de terrorismo	
Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias: 1) Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo o afectados por expedientes de regulación de empleo. 2) Que sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).	
Los deudores hipotecarios que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial	
Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina	
Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas	
Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar, entendiéndose como tales:1) Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.2) Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.3) Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas. 4) Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.	
Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados	
NO pertenezco a ninguno de estos colectivos	

2. INDICAR POR NOMBRE LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR (según libro de familia) deberán estar empadronados en Maello o empadronarse si resultan beneficiarios del arrendamiento.

3. EL SOLICITANTE O LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR NO/SI SON TITULARES O USUFRUCTUARIOS DE OTRA VIVIENDA (tachar lo que no proceda)

4. CAUSA DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA

5. INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA (los ingresos de la unidad familiar no superaran los 25.200€ brutos/anuales, equivalentes a 3 veces el IPREM 2025)

DECLARACIONES:

- Que el solicitante es mayor de edad, teniendo plena capacidad de obrar y de contratar.
- Que la unidad familiar o de convivencia cumple con todos los requisitos exigidos para la adjudicación y se compromete a aportar los documentos que así lo acrediten en el plazo de diez días naturales a contar desde su requerimiento por este Ayuntamiento.
- Que el solicitante no aparece en mas de una solicitud, ya como demandante principal o miembro de otra unidad familiar y ningún miembro de la unidad familiar ha presentado solicitud como demandante principal, ya como componente de la unidad familiar o de convivencia.

AUTORIZACIONES:

- Autorizo a que la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos podrá ser requerida cuando haya lugar a la adjudicación.
- Autorizo al Ayuntamiento de Maello a solicitar de cualquiera otra administración, organismo público o similar, información de los requisitos exigidos relativa a todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia, con expresa referencia al CATASTRO en lo que se refiere a la posesión de bienes.

En Maello, a _____ de _____ de 2025

Fdo. _____

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, ante el Alcalde de este Ayuntamiento de Maello, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo 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.

Maello, 21 de enero de 2025.

El Alcalde-Presidente, *Francisco Javier García Jiménez*.