

ACUERDO de la empresa pública “Sociedad pública de infraestructuras y medio ambiente de Castilla y León, S. A. (SOMACYL)” de 5 de julio de 2024, por el que se convoca el procedimiento para la selección de arrendatarios de viviendas «Camineros», situadas en Crta. Madrid-Coruña, nº 249, en el término municipal de Astorga.

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 regirá 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 León, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Astorga y en la página web www.tuyavivienda.es, también accesible desde la página web de SOMACYL 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 «Camineros», sitas en Crta. Madrid-Coruña, nº 249, en el término municipal de Astorga. 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.
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.

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, los interesados en este procedimiento podrán descargarse 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.

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 Astorga, 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.

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 León, 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 Astorga.

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).

c) No ser inferiores los ingresos familiares a, como mínimo 1,5 veces, ni exceder, como máximo 5 veces, el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

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 familias 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 compraventa o 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.

e) Estar al corriente de las obligaciones tributarias con la Agencia Estatal de Administración Tributaria y con la Hacienda de Castilla y León.

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 2022, 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 ser debidamente acreditados en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

Sexto.- Presentación de solicitudes de participación.

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

El mismo día de la publicación de este acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Astorga, 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, donde deberán presentar sus solicitudes vía online.

En dicho 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.

Séptimo.- Lista de admitidos.

Dentro del plazo de los 15 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 León, 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 las solicitudes recibidas, 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 Astorga con una antigüedad superior a 12 meses.
- Constituir una unidad familiar de dos o más miembros.
- Tener alguno de los miembros de la unidad familiar contrato laboral en vigor o realice su actividad profesional o empresarial en un entorno inferior a 30 km. del núcleo de población de Astorga.

2. De conformidad con la anterior puntuación se determinarán grupos de solicitantes, entendiéndose 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. En el supuesto de que varios solicitantes hubieran obtenido la misma puntuación, y resultase necesario por no disponerse de viviendas suficientes para todos ellos, se realizará un sorteo previo, dentro de cada grupo de solicitantes con la misma puntuación, para determinar su número de orden en la lista principal y en la de reserva.

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

1. Si el número de solicitantes admitidos definitivamente superase el número de viviendas objeto de esta convocatoria (10), se seleccionarán como arrendatarios a aquellos solicitantes que, debidamente ordenados en orden decreciente, conforme a los criterios de puntuación anteriores y, en su caso, el resultado del sorteo descrito, sean necesarios para cubrir la totalidad de las viviendas.

2. Si se hubieran dado los supuestos anteriores, resultarán dos listas:

- a) Lista principal: en la que estarán integradas todas aquellas personas de la lista definitiva que hayan sido seleccionadas como arrendatarios.
- b) Lista de reserva: compuesta por todas aquellas personas de la lista definitiva que no hayan sido seleccionadas como arrendatarios.

Como consecuencia de lo anterior, en ambas listas los solicitantes tendrán un número de orden, que en el caso de la lista de reserva servirá para la adjudicación, en el orden de clasificación de solicitantes que resulte, de aquellas viviendas a las que se renuncie por los arrendatarios inicialmente seleccionados. Dichas listas se expondrán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Astorga y en la página web de TUYA, en la dirección 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 dichas listas, podrán presentar las alegaciones y documentos que estimen convenientes en defensa de sus intereses, dirigiéndolas a tuyavivienda@somacyl.es.

3. La adjudicación concreta de las viviendas se realizará por sorteo entre aquellos incluidos en la lista principal. A estos efectos, cada vivienda dispone de un número de orden.
4. Los sorteos serán públicos, y se realizarán ante Notario, mediante procedimientos manuales o informáticos, que garanticen su neutralidad, imparcialidad y objetividad.
5. Concluidos los trámites anteriores, se procederá a aprobar la lista de adjudicatarios de las viviendas concretas, 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.
6. El acuerdo de adjudicación de las viviendas será impugnabile, en su caso, en la vía judicial civil.
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 de diez 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, entrará en la lista principal, ocupando el último lugar, el primer interesado que figurase en la lista de reserva, y así sucesivamente cada vez que resulte renunciada una vivienda. 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 esta Acuerdo.
8. 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.
9. Si concluido el anterior procedimiento quedaran viviendas libres, pasarán a formar parte de un nuevo procedimiento de selección mediante sorteo, que se convocará en un plazo máximo de 6 meses.
10. 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.
11. 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, mediante notificación fehaciente, 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 y se llevará a cabo en la vivienda designada. 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 incondicionada 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, a 5 de julio de 2024.- El Consejero Delegado.

RELACIÓN DE VIVIENDAS

Nº vivienda	Denominación actuación	SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE FINAL (m2)	Nº DORMIT.	Nº BAÑOS	PRECIO ALQUILER
1	CR Madrid-Coruña 249 Bajo A	73,7	3	1	325 €
2	CR Madrid-Coruña 249 Bajo B	73,65	3	1	325 €
3	CR Madrid-Coruña 249 1º A	73,7	3	1	325 €
4	CR Madrid-Coruña 249 1º B	73,65	3	1	325 €
5	CR Madrid-Coruña 249 2º A	73,7	3	1	325 €
6	CR Madrid-Coruña 249 2º B	73,65	3	1	325 €
7	CR Madrid-Coruña 249 3º A	73,7	3	1	325 €
8	CR Madrid-Coruña 249 3º B	73,65	3	1	325 €
9	CR Madrid-Coruña 249 4º A	73,7	3	1	325 €
10	CR Madrid-Coruña 249 4º B	73,65	3	1	325 €