



# **BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE CINCO VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO A TÍTULO ONEROSO GESTIONADAS POR PAMMASA PARA EL CUPO DE ESPECIAL NECESIDAD.**

## **1.- OBJETO**

El objeto de las presentes bases es regular el procedimiento de formación y el funcionamiento de una lista de adjudicatarios y reservas para adjudicar, en régimen de cesión de uso a título oneroso por un plazo de un año, cinco viviendas adjudicadas por la Agencia de Vivienda Social a PAMMASA y que son gestionadas por PAMMASA.

Las viviendas tienen dos dormitorios, constan de algo más de 55 metros cuadrados útiles y llevan aneja una plaza de garaje y un trastero.

El uso de estas viviendas tendrá carácter temporal, atendiendo a la condición de emergencia en que se encuentre la unidad familiar adjudicataria. Dichas circunstancias serán revisadas por PAMMASA antes de que finalice el plazo de un año por el que se va a ceder el uso de las viviendas.

La aportación de las familias adjudicatarias de las viviendas, incluidos los gastos generales para el sostenimiento del inmueble en función de su coeficiente de participación y los tributos que recaigan sobre la vivienda y que legalmente puedan serle repercutidos, estará determinada por los ingresos de la unidad familiar. En este sentido, las unidades familiares con ingresos inferiores a 1 IPREM abonarán el 20 por ciento de sus ingresos familiares (con un mínimo de 80 euros al mes) y las unidades familiares con ingresos entre 1 y 3 IPREM abonarán el 30 por ciento de sus ingresos familiares.

## **2.- REQUISITOS QUE DEBEN REUNIR LOS SOLICITANTES PARA ACREDITAR LA ESPECIAL NECESIDAD**

Podrán presentar solicitud para formar parte de la lista de reserva las personas individuales o las unidades familiares en las que concurran los siguientes requisitos:

- 1º.- Tener el solicitante una edad mínima de 18 años y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. Se tendrá en cuenta como día de referencia para el cálculo de la edad, el día de la aprobación de estas Bases.
- 2º.- Estar empadronado en el municipio de Majadahonda con una antigüedad mínima de cinco años de forma ininterrumpida e inmediatamente anterior a la fecha de aprobación de estas Bases.

A tal efecto, con la presentación de la solicitud para participar en la presente convocatoria, el solicitante autorizará a PAMMASA a solicitar del Ayuntamiento de Majadahonda certificado de empadronamiento familiar del solicitante, únicamente con el fin de resolver si en base a dicha información procede o no la adjudicación de una vivienda protegida en régimen de cesión de uso a título oneroso y que puntuación obtiene en la baremación.

- 3º.- Acreditar unos ingresos familiares ponderados en cómputo anual que no superen 3 veces el Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM).

Para el cómputo de ingresos familiares se atenderá únicamente al importe declarado o, en su caso comprobado, por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, mediante los correspondiente certificados de nivel de renta emitidos por la misma, y relativos al último ejercicio con plazo de presentación vencido en la fecha que sea requerida su acreditación.

A tal efecto, con la presentación de la solicitud para participar en la presente convocatoria, el solicitante autorizará a PAMMASA a solicitar de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria información sobre el



nivel de renta de la unidad familiar solicitante, del ejercicio que proceda, únicamente con el fin de resolver si en base a dicha información procede o no la adjudicación de una vivienda protegida en régimen de cesión de uso a título oneroso.

4º.- No ser el solicitante ni ningún otro miembro de su unidad familiar, titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, libre o con cualquier tipo de protección, en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando, en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

5º.- Deberá acreditarse la especial necesidad de la vivienda por alguno de los siguientes motivos:

- Lanzamiento de la vivienda familiar por desahucio judicial. El procedimiento debe, al menos, haberse iniciado por parte de la propiedad.
- Residencia durante al menos los últimos seis meses en establecimientos hosteleros: pensión, hostel, fonda, etc.
- Convivencia con otra unidad familiar, residencia en precario o arrendamiento de una habitación.

Para acreditar la especial necesidad deberán presentarse los documentos originales que justifiquen dicha circunstancia.

6º.- Ninguno de los miembros de la unidad familiar solicitante podrá tener deudas de alquiler con PAMMASA en el momento de la cesión de las viviendas.

El conjunto de requisitos deberán cumplirse por parte de los solicitantes tanto en el momento de la presentación de la solicitud como, en el caso de integrar la lista de reserva, en la fecha de cesión de uso de la vivienda, en la que será requerido con carácter previo para la acreditación documental en cuanto a los requisitos se refiere.

### **3.- CONCEPTO DE UNIDAD FAMILIAR**

A los efectos de las siguientes bases, se considera unidad familiar:

- a) Los cónyuges no separados legalmente o uniones de hecho inscritas en cualquier Registro oficial de Uniones de Hecho, y los hijos de éstos si los hubiera, siempre que sean menores de 24 años o incapacitados total y permanentemente, y vivan en compañía del solicitante y a expensas de éste, según quede reflejado en la declaración del IRPF.
- b) Los viudos, separados, divorciados o solteros y los hijos de éstos, siempre que sean menores de 24 años o incapacitados total y permanentemente, y vivan en compañía del solicitante y a expensas de éste, según quede reflejado en la declaración del IRPF, o tenga su guardia y custodia.
- c) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad o incapacitados total y permanentemente, y éste los tenga su cargo, según se refleje en la declaración del IRPF.
- d) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquel a la fecha de la aprobación de las Bases, y que estén a su cargo según refleje la declaración de IRPF.

No computará como miembro de la unidad familiar cualquier otra persona que conviva con el solicitante, aunque les unan lazos familiares.

Las solicitudes en las que se acredite un embarazo no inferior a 12 semanas a la fecha de presentación de la solicitud, serán consideradas como unidades familiares integradas por un miembro más.

El resto de solicitudes se considerarán como unidades familiares de un solo miembro.



#### **4.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES**

##### **4.1.- Plazo.**

El plazo para la presentación de solicitudes será de veinte días naturales desde su publicación en la página web de PAMMASA.

##### **4.2.- Lugar y forma de presentación.**

Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial que se facilitará en la oficina de PAMMASA y a través de su página web, y deberá presentarse debidamente cumplimentada en el registro de esta empresa municipal, sita en la Travesía de Santa Catalina, 3, B4, de Majadahonda, dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, en el horario de la oficina.

**Solo puede presentarse una solicitud por unidad familiar. En caso de encontrarse cualquier de los miembros incluidos en dos o más unidades familiares solicitantes, quedarán invalidados los expedientes correspondientes a todas ellas.**

##### **4.3.- Documentación a aportar.**

La solicitud deberá ir acompañada, conforme proceda, de los siguientes documentos:

- Fotocopia del DNI o del permiso de residencia en vigor en el caso de personas extranjeras, del solicitante y de todos los miembros de su unidad familiar mayores de dieciocho años.
- Fotocopia del Libro de familia o Certificado de Inscripción en el Registro de Uniones de Hecho, en su caso.
- Fotocopia de sentencia firme de separación o divorcio, incluyendo el Convenio Regulador, en su caso.
- Cuando el solicitante sea una persona con alguna discapacidad, se presentará Certificado de Discapacidad emitido por un Centro Base correspondiente.
- Declaración de la Renta o Certificado de la Agencia Tributaria relativa a la renta de cada uno de los miembros de la unidad familiar mayores de edad, relativos al ejercicio 2016.
- “Certificado de no titularidad” emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, en el que se verifique que ningún miembro mayor de edad de la unidad familiar es titular de alguna vivienda.
- Cualquier otra documentación que sea necesaria para acreditar las circunstancias que se aleguen y que puedan dar lugar a puntuación en la baremación establecida en estas Bases.

PAMMASA podrá solicitar los originales de los documentos presentados para su comprobación o cualquier otro documento que crea necesario en aras a la adjudicación de las viviendas, aunque no figure en la solicitud.

La presentación de la solicitud implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma 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.

A su presentación, a cada solicitud se le asignará un número de expediente para su identificación.

#### **5.- ESTUDIO DE LA DOCUMENTACIÓN Y PROCESO DE ADJUDICACIÓN.**

##### **5.1.- Puntuación mediante baremo.**

Travesía Santa Catalina, bajos 1 y 4 28220 Majadahonda (Madrid) Tel: 916340960 Fax: 916388754

Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 2972, Libro 0, Folio 54, Sección 8, Hoja M-50592, Inscripción 1ª.  
A-80327711



Cada solicitud admitida obtendrá una puntuación conforme al baremo que se establece a continuación, que además del empadronamiento contempla las circunstancias económicas, familiares y sociales de los solicitantes:

#### **EMPADRONAMIENTO**

Estar empadronado en el municipio de Majadahonda de forma ininterrumpida e inmediatamente anterior a la fecha de aprobación de estas Bases:

Entre 5 y 6 años	0 puntos
Entre 6 años y 9 años	2 puntos
Entre 10 y 13 años	4 puntos
Más de 14 años	6 puntos

#### **CIRCUNSTANCIAS PERSONALES/FAMILIARES**

Por cada miembro de la unidad familiar con un grado de discapacidad igual o superior al 33% **10 puntos**

Por cada miembro de la unidad familiar con un grado discapacidad igual o superior al 33% y un baremo de movilidad reducida con resultado positivo (igual o superior a 7); o con un grado de discapacidad igual o superior al 65%; o con un Grado III de Gran Dependencia **15 puntos**

En los casos en los que se valore una situación de discapacidad y/o dependencia sólo se evaluará la circunstancia más relevante y en ningún caso serán compatibles o se sumarán las puntuaciones.

Por cada menor que tenga la familia a su cargo **5 puntos**  
(Se establece un máximo de 15 puntos en este apartado de menores a cargo)

Familia monoparental con menores a cargo **10 puntos**

#### **CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS**

Entre 0 y 0,75 veces el IPREM **20 puntos**

Entre 0,75 y 1,5 veces el IPREM **15 puntos**

Mayor de 1,5 veces el IPREM **10 puntos**

#### **CIRCUNSTANCIAS SOCIALES**

Lanzamiento judicial por finalización de arrendamiento cuando la renta o la hipoteca que venía abonando fuera superior al 30 por ciento de los ingresos familiares **20 puntos**

Personas solas o acompañadas de sus unidades familiares víctimas de violencia de género **15 puntos**

Podrá ser considerado como casos de **Violencia de género**: "sentencias de cualquier orden jurídico que declare que la mujer ha sufrido violencias definidas en la ley; La orden de protección vigente o resolución judicial que la acordara; El atestado elaborado por las fuerzas y cuerpos de seguridad del Estado que hayan presenciado una violencia; informe médico o psicológico elaborado por un profesional colegiado; el informe de los servicios públicos (servicio sociales, sanitarios, centros de salud mental, equipos de atención integral a víctimas...) o el informe de servicios de acogida de la Administración pública, entre otros; madres de hijos asesinados por sus parejas o exparejas.

Personas mayores de 65 años con problemas de movilidad permanente y residencia habitual en vivienda que no reúna las mínimas condiciones de accesibilidad. **10 puntos**

#### **5.2.- Estudio de las solicitudes. Publicación de listados provisionales de admitidos y no admitidos.**

Una vez cerrado el periodo de recepción de solicitudes se procederá a elaborar la correspondiente relación nominal de solicitantes no admitidos y admitidos provisionalmente junto con la puntuación obtenida conforme a los criterios de baremación contenidos en estas Bases. Estos listados serán expuestos, en un plazo no inferior a quince días naturales desde la finalización del plazo de admisión de solicitudes, en los ventanales de la oficina de Pammasa y en su página web, [www.pammasa.es](http://www.pammasa.es), indicando en el caso de los no admitidos la causa de no admisión.



Los solicitantes de las viviendas, a los cuales se les habrá facilitado el día de presentación de su solicitud un número de expediente, serán los que, viendo su número de expediente en las listas, se den por comunicados de su situación, sin que PAMMASA deba informar de ello por ninguna otra vía.

Durante el periodo de diez días naturales, a contar a partir del día siguiente de la publicación de estos listados en la web de Pammasa, los solicitantes que se consideren perjudicados podrán presentar, en el Registro de la entidad, las alegaciones que consideren necesarias en defensa de sus intereses.

### **5.3.- Elaboración del Listado Definitivo de Admitidos.**

El Consejo de Administración de PAMMASA, tras el estudio de las alegaciones presentadas, procederá a la resolución de las mismas y la aprobación de la lista definitiva de solicitantes admitidos y no admitidos, procediéndose a su publicación en los mismos términos indicados en el artículo anterior. Sobre este listado no cabe interponer reclamaciones. Los solicitantes que obtengan menos de 30 puntos quedarán excluidos y no formarán parte de la lista de reserva. En el caso de que no haya cinco solicitantes que lleguen a los 30 puntos, se recuperarán los solicitantes que se hayan quedado más próximos a dicha cifra, hasta alcanzar cinco solicitantes admitidos.

### **5.4.- Orden de prelación.**

El orden de prelación de la Lista de Reserva se iniciará con el solicitante o solicitantes que más puntuación obtenga con la baremación. El resto de solicitudes se organizará de forma decreciente conforme a la puntuación obtenida. Si entre uno o más solicitantes admitidos existiera un empate en la puntuación otorgada, dicho empate se resolverá mediante la celebración de un sorteo ante notario, que será público y se anunciará con una antelación de al menos siete días naturales en los ventanales de la oficina de Pammasa y en su web.

El resultado del sorteo, del que se levantará acta por notario, supondrá la aprobación provisional de la Lista de Adjudicatarios y Reservas. Dicha acta del sorteo y aprobación provisional se elevará al Consejo de Administración de PAMMASA para la aprobación definitiva de la lista de reserva, que se expondrá en los ventanales de la oficina y en la web de la entidad.

La Lista de Reserva resultante del sorteo tendrá un período de vigencia de un año a partir de la aprobación definitiva de la misma por parte del Consejo de Administración de la entidad. Este periodo de vigencia podrá ser ampliado discrecionalmente por acuerdo de dicho órgano, que igualmente podrá acordar ampliar el ámbito de esta lista de reserva a otras viviendas si así lo considera oportuno.

## **6.- FORMALIZACION DE LA CESIÓN DE USO DE LAS VIVIENDAS**

### **6.1.- Notificación de la adjudicación.**

La comunicación se realizará únicamente al teléfono, dirección de correo electrónico o domicilio reflejado en la solicitud, estando obligado por tanto el reservista a notificar cualquier variación en los datos de contacto que hubiera facilitado.

La falta de comunicación de las aludidas modificaciones dará lugar al decaimiento de sus derechos, procediendo entonces a contactar con el siguiente reservista conforme al orden correlativo del listado definitivo.

### **6.2.- Firma del contrato de cesión de uso a título oneroso.**

Una vez aceptada la adjudicación por el solicitante, se procederá a la formalización del correspondiente contrato de cesión de uso a título oneroso por un período de un año.

El reservista deberá abonar, a la firma del contrato de cesión de uso oneroso, las cantidades que en concepto de primera mensualidad de aportación, fianza y en su caso garantías adicionales se establezcan en la legislación vigente.



Previamente a la firma del contrato, se podrá verificar por PAMMASA el cumplimiento de las condiciones de admisión, para lo cual se podrá solicitar cualquier tipo de documentación actualizada al adjudicatario. De no cumplirse las condiciones exigidas, quedará sin efecto la adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de la lista de reserva.

Además, los adjudicatarios deberán cumplir con las normas contenidas en el Reglamento de Régimen Interior de las Comunidades de las promociones de vivienda social gestionadas por Patrimonio Municipal de Majadahonda S.A. (PAMMASA) y evitar tener problemas de convivencia con el resto de los vecinos de la promoción en la que se encuadran las viviendas. El incumplimiento de estas normas podrá dar lugar a la rescisión por parte de PAMMASA de la cesión de uso de la vivienda.

### **6.3.- Pérdida del derecho a la adjudicación.**

La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que la negativa a su formalización o la no entrega de las cantidades fijadas como aportación de la primera mensualidad, fianza o depósito, será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de la lista de reserva, correspondiéndole la vivienda del adjudicatario que ha causado baja. Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de las llaves.

Las viviendas deben destinarse en todo caso a residencia habitual y permanente del adjudicatario y su unidad familiar, estando expresamente prohibido el subarriendo total o parcial de las mismas. El incumplimiento de estas condiciones dará lugar a la resolución del contrato.

### **7.- TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.**

Los datos de carácter personal proporcionados en este proceso de elaboración del Listado de Adjudicatarios serán incorporados al fichero "**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE CINCO VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO A TÍTULO ONEROSO GESTIONADAS POR PAMMASA PARA EL CUPO DE ESPECIAL NECESIDAD**" y utilizados por PAMMASA únicamente para determinar los solicitantes admitidos y excluidos de la convocatoria en cuestión, así como la gestión del listado resultante de la misma. Dichos datos serán tratados con su consentimiento informado en los términos del artículo 5 de la L.O. 15/1999, y de conformidad a los principios dispuestos en la misma y demás normativa que pueda ser de aplicación.

Los solicitantes y los miembros de su unidad familiar pueden ejercer 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, en las oficinas de Pammasa, sitas en la Travesía de Santa Catalina, 3, B4, de Majadahonda.

### **8.- INTERPRETACIÓN.**

La interpretación de las presentes bases es competencia exclusiva del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Patrimonio Municipal de Majadahonda.

Majadahonda, a 28 de noviembre 2017