



BASES PARA LA FORMACIÓN DEL REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS GESTIONADAS POR PATRIMONIO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA, S. A.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Patrimonio Municipal de Majadahonda, S.A (en adelante PAMMASA) aprobó el 3 de febrero de 2014 las “Bases para la formación de la lista de reserva a fin de adjudicar viviendas en arrendamiento gestionadas por PAMMASA que vayan quedando vacantes”. Tras el correspondiente procedimiento y la celebración del sorteo público, su Consejo de Administración aprobó el 29 de septiembre de 2014 la correspondiente Lista de Reserva con el objetivo de adjudicar las viviendas que gestiona PAMMASA, unificando ya en un único listado las viviendas propiedad del Ayuntamiento que tiene encomendado gestionar y las suyas propias.

Actualmente se está trabajando, y se deberá continuar haciéndolo en el futuro, para incrementar de forma sustancial el parque público municipal de vivienda en alquiler disponible para que los majariegos con mayores dificultades socio económicas encuentren un alojamiento adecuado, en un entorno apropiado y con unas condiciones óptimas de acuerdo a su situación socio familiar.

Las medidas de este nuevo texto pretenden adaptarlo a la situación de demanda actual de forma dinámica y rápida, en contraposición con el antiguo texto que reproducía durante toda su vigencia la situación de la demanda puntual que se producía durante el período de treinta días en el que se permitía que se inscribieran los nuevos solicitantes de viviendas de entonces y que se arrastraba durante un período de cinco años en el que no se podía modificar, ni se permitían nuevas inscripciones de solicitantes de viviendas.

Los requisitos para acceder a este nuevo Registro de demandantes serán los requisitos legales de no superar unos determinados ingresos y no ser propietarios de vivienda. Se completará con la necesidad de demostrar cierta antigüedad en el empadronamiento en el municipio de Majadahonda. Las viviendas se adjudicarán entre los demandantes que cumplan los requisitos mediante sorteo ante notario.

En cuanto a las novedades más importantes introducidas en el Bases, cabe destacar las siguientes:

1. Los vecinos de Majadahonda se pueden apuntar al Registro de demandantes en cualquier momento, lo que permite tener un conocimiento actualizado de la demanda real de vivienda pública en el municipio.
2. Se crea un sistema de adjudicación mediante el establecimiento de grupos de demanda adaptables y flexibles que favorezcan la heterogeneidad en las adjudicaciones.
3. Se establece la posibilidad de adjudicar viviendas por motivos de emergencia social, especial necesidad u otras razones que sean motivadas por el Consejo de Administración de PAMMASA.
4. Se prevén otros procedimientos de adjudicación fruto de acuerdos, Convenios o Decretos, motivados por razones excepcionales.
5. Se regulan la duración y renovación de los contratos, el procedimiento para el cambio de vivienda dentro del parque público de viviendas gestionado por PAMMASA y el Reglamento de Régimen Interior de sus Comunidades.

Capítulo I *Disposiciones generales*

Artículo 1. *Objeto, definiciones y ámbito de aplicación.*

1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Bases tienen por objeto regular el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda (en adelante, RPSV) de Patrimonio Municipal de Majadahonda, S. A. (en adelante PAMMASA), como instrumento para la canalización de la demanda de vivienda del Municipio de Majadahonda (Madrid), así como el procedimiento para su adjudicación, de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia, igualdad y no discriminación.

Igualmente, se regulan en las presentes Bases las condiciones que deberán cumplir los procedimientos de adjudicación de viviendas que traigan causa distinta de la demanda recogida en el RPSV, ya sea para el cumplimiento de necesidades excepcionales, para programas específicos convenidos con otros organismos o entidades públicas, o cualesquiera otros.

Se incluyen asimismo los criterios generales que regularán las relaciones contractuales a suscribir en sus aspectos más relevantes, constituyendo un marco de seguridad entre las partes durante toda la vigencia de los contratos.

1.2. Definiciones. A los efectos de las presentes Bases se considerarán:

- Familia numerosa: la que haya obtenido y mantenga vigente el Título de Familia numerosa de conformidad con su regulación estatal o autonómica y se presenten en la solicitud, al menos, en un número suficiente de miembros como para obtener el mencionado Título.
- Familia monoparental: unidad familiar o convivencial formada por un hombre o una mujer con uno o más hijos menores de edad o, siendo mayores de edad y menores de 25 años, que sean dependientes económicamente del padre o de la madre. Se entenderá que existe dependencia económica cuando los ingresos del mayor de edad y menor de 25 años no superen en 0,8 veces el IPREM.
- Personas con discapacidad: aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100. Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por 100 los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.
- Violencia de género, trata y/o explotación sexual: se considera violencia de género, trata y/o explotación sexual las acciones y conductas recogidas en el artículo 2, apartado 3.a, 3.d y 3.g de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Víctima indirecta de violencia de género. En los casos de muerte o desaparición de una mujer causada directamente por un delito de violencia de género se considera víctima indirecta:
 - a los hijos de la víctima y/o sus progenitores siempre que, en el momento de su muerte o desaparición, convivieran con ella.
 - a sus familiares en línea recta o colateral dentro del tercer grado que se encontraran bajo su guarda, a las personas sujetas a su tutela o curatela o que se encontraran bajo su acogimiento familiar, siempre que convivieran con la víctima desde un año antes a su muerte o desaparición.
 - a la persona que ostente la guarda y custodia de menores huérfanos cuyas madres hayan sido víctimas de violencia de género.
- Conflictividad Social: proceso de incumplimiento por las personas adjudicatarias o miembros de su unidad convivencial o acompañantes, de las normas de comportamiento y convivencia que deben regir la vida en comunidad, mediante actuaciones o actividades molestas, nocivas, peligrosas, ilícitas y/o que afecten a la normal y adecuada convivencia mediante daños a personas, bienes, apropiación de espacios comunes, etc.

Art. 2. *Régimen jurídico.*

1. Los procedimientos objeto de las presentes Bases se regirán por lo dispuesto en las mismas y supletoriamente por la legislación administrativa, en especial, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las disposiciones que la desarrollan.
2. El régimen de adjudicación de las viviendas incluidas en el ámbito de aplicación de las presentes Bases será en arrendamiento, salvo en aquellas actuaciones o procedimientos en los que se establezca otro tipo de cesión, que en ningún caso será a título de venta.
3. Las viviendas se adjudicarán para ser destinadas a domicilio habitual, de acuerdo a las limitaciones establecidas por la normativa de vivienda protegida vigente que resulte de aplicación.
4. Las relaciones entre la parte adjudicataria y PAMMASA se regirán por las presentes normas y supletoriamente por la normativa de vivienda protegida que resulte de aplicación. Subsidiariamente, se aplicará lo dispuesto en la legislación civil correspondiente.

Capítulo II

Registro permanente de solicitantes de vivienda

Art. 3. Naturaleza y finalidad del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

El RPSV de titularidad privada tiene como objetivo principal la recogida de datos económicos, sociales o familiares que permita la efectiva organización general de la demanda de vivienda en el Municipio de Majadahonda (Madrid).

Con dicha finalidad, deberán inscribirse en el RPSV quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda propiedad de PAMMASA o gestionada por la misma y cumplan los requisitos establecidos al efecto.

De acuerdo con la naturaleza y finalidad del RPSV, los datos que se incorporan al fichero son los manifestados por quienes solicitan la inscripción, así como aquéllos que pudieran ser obtenidos de oficio para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos. Los datos de los registrados únicamente podrán ser utilizados para participar en los procedimientos de adjudicación de vivienda, sin que puedan ser tratados o cedidos para cualquier otro fin.

No obstante lo anterior, PAMMASA podrá ceder los datos que constan en la solicitud a los organismos públicos que lo soliciten para la comprobación de los requisitos para la inscripción en el RPSV o a organismos de la Seguridad del Estado para la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo u otras competencias de seguridad nacional.

Los datos de los demandantes serán tratados en fichero actualizado ante la Agencia Española de protección de datos o en cualquier otro registro de titularidad pública que establezca la normativa de aplicación en materia de protección de datos.

Art. 4. Requisitos de inscripción como demandantes de vivienda en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

1. Podrán solicitar la inscripción en el RPSV como demandantes de vivienda las personas físicas mayores de edad o menores emancipadas que pudieran tener derecho a la misma de acuerdo con la normativa vigente y cumplan los requisitos que se establecen a continuación en el momento de solicitar la inscripción. En el caso de que estas personas se encuentren incapacitadas para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en la legislación civil, la solicitud, el título de acceso y la restante documentación deberán suscribirse por quien ostente su tutela legal, curatela o defensa judicial:

- a) Contar con ingresos económicos mínimos de 1,5 veces el IPREM y máximos no superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado por unidad familiar o convivencial o indicador que lo sustituya. 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 correspondientes 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.

Se establece un Factor o coeficiente corrector en función del número de miembros de la unidad familiar. Los valores vigentes en la actualidad son:

Número de miembros en la unidad familiar	Coeficiente corrector
1 o 2	0,800
3	0,704
4	0,660
5	0,616
6 o más	0,572

Si legalmente se produjera una modificación de los ingresos máximos para el acceso a una vivienda protegida y este nuevo máximo fuera inferior al actual, automáticamente quedará modificado para estas Bases a fin de cumplir con la normativa vigente en cada momento.

- b) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, en las condiciones previstas en la normativa que regula el régimen de vivienda protegida.
- c) Acreditar vínculo suficiente del demandante con el Municipio de Majadahonda por cualquiera de las siguientes circunstancias:

i. Estar empadronado en el momento de realizar la inscripción, habiéndolo estado, además, y durante un período mínimo de diez años ininterrumpidos al día de la presentación de la solicitud.

Tendrán la consideración de empadronados con la antigüedad suficiente, los solicitantes que hubieran cambiado de lugar de empadronamiento a otro municipio pero que, en el cómputo total de tiempo durante los últimos quince años, hayan figurado inscritos en el padrón municipal de Majadahonda al menos diez años, siempre que se encuentren empadronados en Majadahonda al día de la presentación de la solicitud.

ii. En el caso de las personas retornadas que residieran en Majadahonda en el momento de su salida de España, deberán acreditar empadronamiento por el plazo de un año inmediatamente anterior a la fecha de salida, siempre que se solicite la inscripción en el RPSV dentro del año siguiente de su retorno a Majadahonda.

iii. Se exceptuará del cumplimiento del requisito de empadronamiento:

- Al personal de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado destinado en dependencias de Majadahonda.

2. Los requisitos, excepto el señalado en el apartado c) del presente artículo, serán exigibles a cualquier integrante de la unidad familiar o convivencial. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores imposibilitará la inscripción en el RPSV y supondrá la baja en el mismo.

3. No podrán solicitar la inscripción como demandantes de vivienda en el RPSV ni permanecer inscritas en el mismo, quienes ostenten, por designación de los grupos políticos, los cargos de Consejero, representante o cualquier otra figura en el Consejo de Administración de PAMMASA, así como ningún miembro de su unidad familiar. Tampoco podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda en el RPSV ni permanecer inscritos en el mismo quienes ostenten cargo electo o por designación de los Partidos Políticos con representación en el Ayuntamiento de Majadahonda, así como ningún miembro de su unidad familiar.

4. Igualmente, no podrán inscribirse como demandantes de vivienda aquellas personas sobre las que se haya aplicado la penalización prevista en el artículo 9 y durante el tiempo que se mantenga la misma. Tampoco podrán acceder al RPSV, durante el plazo de diez años, quienes habiendo sido arrendatarias de una vivienda titularidad de PAMMASA no han visto renovados sus contratos por alguna de las siguientes causas:

- a) Por el subarriendo o la cesión.
- b) Por la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por la parte arrendadora cuando el consentimiento de ésta sea necesario.
- c) Por la realización en la vivienda de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- d) Por conflictividad social.
- e) Por encontrarse ocupando una vivienda o inmueble de PAMMASA o del Ayuntamiento de Majadahonda, sin título legítimo para ello en el momento de la solicitud o con posterioridad a la misma. Dicha ocupación conllevará la inadmisión de toda solicitud en un plazo de diez años a contar desde la fecha de desalojo, salvo abandono voluntario de la misma debidamente acreditado o por encontrarse en una situación de excepcional necesidad contrastada mediante informe de los servicios sociales del Ayuntamiento de Majadahonda.
- f) Tampoco podrán inscribirse en el RPSV durante un plazo de diez años, quienes habiendo estado ocupando una vivienda de titularidad o gestión de PAMMASA o del Ayuntamiento de Majadahonda, hayan dejado cantidades pendientes de pago, hayan sido lanzados o hayan abandonado la misma tras el procedimiento judicial por ocupación sin título suficiente.

Art. 5. Solicitud de inscripción como demandante de vivienda en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

1. Las solicitudes de inscripción como demandantes de vivienda en el RPSV se presentarán en modelo normalizado, incorporando los datos y documentos de cada integrante de la unidad familiar o convivencial establecidos en el presente artículo.

El modelo normalizado de solicitud podrá obtenerse en la web de PAMMASA (www.pammasa.es), así como en formato papel en la sede de PAMMASA.

2. Los datos de la persona solicitante y del resto de integrantes de la unidad familiar o convivencial que deberán figurar en la solicitud de inscripción serán los siguientes:

- a) Nombre y apellidos, sexo, fecha de nacimiento, número de DNI/NIE y grado de parentesco con la persona solicitante.
- b) Ingresos anuales. Dichos ingresos se calcularán y acreditarán de conformidad con lo establecido en el artículo 11 y respecto de todas las personas que pertenezcan a la unidad familiar o convivencial incluidos en la solicitud.
- c) Tipología de vivienda adecuada a la composición de la unidad familiar o convivencial, de entre las que se indican en el Anexo I de las presentes Bases.
- d) Documentación acreditativa de la concurrencia de las circunstancias personales, familiares o sociales reguladas en las presentes Bases que podrán determinar su inclusión en un Grupo de Demanda.

3. La presentación de la solicitud en el modelo de solicitud normalizado conlleva la autorización expresa al órgano gestor para recabar las certificaciones que estime oportunas a emitir por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social y por la Agencia Tributaria Municipal o Administración Pública competente que considere para comprobar la veracidad de la documentación presentada.

Asimismo, conlleva la autorización al órgano gestor para verificar los datos relativos a la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar, si lo estima oportuno, los datos sobre la titularidad de los inmuebles, así como otros que puedan autorizarse en relación con los requisitos que deba acreditar.

La persona solicitante que expresamente no preste la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, lo hará constar en la solicitud de inscripción en el RPSV. En este supuesto, el solicitante deberá aportar toda la documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos en cualquiera de los procedimientos de acceso a vivienda a que se refieren las presentes Bases.

4. La solicitud de inscripción podrá formalizarse a título individual o como parte de una unidad familiar o convivencial más amplia, sin que pueda estar incluida una persona en más de una inscripción en el RPSV, con la excepción de los hijos en régimen de custodia compartida. En el caso de que se solicite una nueva inscripción deberá tramitarse su baja de aquella en la que figure con anterioridad.

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 se solicite una vivienda adaptada para discapacitados, se presentará Certificado de Discapacidad emitido por un Centro Base correspondiente.
- Certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria 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 su inclusión en el RPSV.
- Certificado de Índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 18 años. En caso de aparecer alguna propiedad, deberá aportarse Nota Simple del Registro de la Propiedad correspondiente.

Art. 6. Lugar y plazo de presentación de las solicitudes de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

La solicitud de inscripción en el RPSV podrá presentarse en cualquier momento, presencialmente en las dependencias de PAMMASA o a través de viviendasalquiler@pammasa.es

Art. 7. Práctica de la inscripción de la solicitud en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

1. La inscripción en el RPSV se practicará una vez completada y verificada la documentación a que se refiere el artículo 5 de las presentes Bases. Dicha inscripción o, en su caso, su denegación será notificada a la persona interesada de forma fehaciente y por los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las disposiciones que la desarrollan.

En el caso de practicarse la inscripción, la notificación a la persona interesada contendrá la totalidad de los datos y circunstancias de la unidad familiar o convivencial incorporados al RPSV, así como la tipología adecuada de vivienda a la que opta.

Si la solicitud de inscripción no reúne los requisitos establecidos en las presentes Bases y demás normativa que resulte de aplicación, se le requerirá para que, en un plazo de quince días hábiles, subsane la solicitud o acompañe los documentos necesarios para ello, con

indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El domicilio de la persona solicitante, a efectos de notificaciones, será el que haya hecho constar en el formulario de inscripción. En el caso de rechazarse o no recepcionarse cualquier notificación efectuada en el referido domicilio, se considerará que renuncia a la inscripción.

Además de lo anteriormente expuesto, las nuevas inscripciones, modificaciones, solicitudes de inscripción incompletas y/o cancelaciones en su caso, serán publicadas, dando audiencia a los interesados, en la web de PAMMASA y en el lugar habilitado para ello en las oficinas.

2. La inscripción en el RPSV otorgará la condición de demandante de vivienda y su habilitación para participar en los sucesivos procesos de adjudicación. Sin embargo, no exime de la obligación de cumplir los requisitos necesarios para la adjudicación de una vivienda pública en el momento de formalización de la misma.

3. En todo caso, en la utilización de los datos contenidos en la inscripción se respetarán en todo momento las obligaciones establecidas en el Reglamento Europeo de Protección de Datos, (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y la normativa estatal que resulte de aplicación.

Art. 8. Modificación y actualización de datos del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

1. Las personas inscritas en el RPSV están obligadas a mantener actualizada la información que figura en su inscripción, así como la veracidad de la misma. Esta obligación se mantendrá hasta la fecha de formalización del correspondiente contrato de arrendamiento.

2. La modificación de los datos contenidos en la solicitud deberá ser comunicada fehacientemente a PAMMASA, debiendo justificarse, en su caso, mediante la aportación de la documentación acreditativa de los mismos, en el plazo de dos meses desde que dicha modificación haya tenido lugar.

3. El incumplimiento del deber establecido en los apartados anteriores dará lugar a la cancelación de la inscripción cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por PAMMASA resulte que cualquier integrante de su unidad familiar o convivencial no cumpla los requisitos establecidos para el acceso. Previamente, se habilitará un período de audiencia, de conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Igualmente, si de los datos aportados o comprobados por PAMMASA se dedujese la falsificación de alguno de los documentos presentados, además de cancelarse la inscripción, se procederá a la adopción de las acciones judiciales oportunas.

Art. 9. Período de vigencia de la inscripción y cancelación en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

1. Las inscripciones válidamente formalizadas tendrán vigencia hasta el 31 de diciembre de año en que hayan transcurrido dos años a partir de la fecha en que se produzca el alta en el RPSV. En caso de actualización de datos, el plazo de vigencia se computará desde la fecha en que se produzca dicha modificación. No obstante, en el supuesto de que no exista modificación de datos, se deberá manifestar antes de finalizar el plazo su voluntad de continuar inscrito. A tal fin, el PAMMASA podrá comunicar esta circunstancia a los inscritos, a título informativo, mediante correo electrónico, con una antelación mínima de tres meses al término del plazo para la renovación.

Dicha inscripción, tal y como establece el artículo 3 de las presentes Bases, da derecho a participar en los correspondientes procedimientos de adjudicación, sin perjuicio de las posteriores comprobaciones que por parte de PAMMASA se realicen para acreditar el cumplimiento de los requisitos para el acceso a las viviendas adjudicadas.

2. La cancelación de la inscripción en el RPSV se producirá en los siguientes supuestos:
- Por el transcurso del plazo desde la inscripción o desde la última modificación de la misma, en el caso de no haberse producido renovación de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.
 - Por incumplimiento sobrevenido de las obligaciones o requisitos de acceso al RPSV de cualquiera de las personas que integran la unidad familiar o convivencial.
 - Por solicitud expresa de cualquier miembro de la unidad familiar o convivencial. Cuando la petición de baja no la formule la persona solicitante, se le notificará dicha circunstancia a fin de que pueda adecuar los datos actualizados resultantes de la nueva realidad en la unidad familiar o convivencial.

- d) Por adjudicación de vivienda a cualquier miembro de la unidad familiar o convivencial que conste en la inscripción y que resulte incompatible con alguno de los procedimientos de acceso a vivienda regulados en estas Bases.
- e) Asimismo, causarán baja, no pudiendo darse de alta nuevamente en el RPSV durante dos años, cualquier miembro de la unidad familiar o convivencial solicitante que, habiendo resultado seleccionado en los correspondientes procedimientos, renuncie una vez a la vivienda adjudicada o, haya desistido en dos ocasiones del procedimiento de selección. No obstante, la penalización prevista en el apartado anterior no resultará de aplicación cuando la vivienda para la que haya sido seleccionada la unidad familiar o convivencial no se corresponda con las características de la unidad familiar o convivencial seleccionada y que constan en su inscripción.

Art. 10. Unidad familiar o convivencial.

1. A efectos de las presentes Bases se considera unidad familiar o convivencial:

- a) La formada por las personas solicitantes y aquellas con las que conviva mediante vínculo matrimonial o análogo.
- b) Sus hijos menores de edad o incapacitados, comunes y no comunes, también formarán parte de la unidad familiar o convivencial.
- c) Los ascendientes por consanguinidad o afinidad, cuando así se indique en la solicitud.

2. Igualmente formarán parte de la unidad familiar o convivencial aquellas personas no incluidas en el apartado anterior que, con independencia de la existencia o no de vínculo afectivo, manifiesten formar parte de la misma y acrediten una convivencia en el mismo domicilio de al menos un año ininterrumpido e inmediatamente anterior a la fecha de formalización de la solicitud de inscripción, de acuerdo con los datos obrantes en el Padrón Municipal de Habitantes.

No obstante, las unidades familiares o convivenciales que se configuren conforme a este punto no podrán formar parte de otras unidades familiares o convivenciales, hasta transcurridos tres años desde la fecha de adjudicación.

3. En los casos de personas con discapacidad cuya unidad familiar o convivencial esté compuesta por una sola persona y que requiera ayuda de otra, y que acredite debidamente que requiere ayuda, se considerará miembro de la unidad familiar o convivencial a quien ejerza esta función solo a efectos de tipología de vivienda adecuada.

Finalmente, respecto a las unidades familiares o convivenciales que requieran una regulación civil o penal, tras separación o divorcio o, en su caso, mediante la regulación de las relaciones paterno-filiales, se estará a lo que disponga la sentencia firme y testimoniada que proceda o la resolución judicial de atribución de medidas cautelares.

Art. 11. Ingresos económicos.

Los ingresos de la unidad familiar o convivencial, a los efectos de determinar el límite máximo de ingresos, se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal y/o autonómica que regula el acceso a la vivienda protegida.

Dicho cálculo se efectuará a partir de la certificación aportada relativa a los ingresos económicos percibidos por cada miembro de la unidad familiar o convivencial respecto del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o norma que lo sustituya, relativas al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido.

En el caso de personas separadas, divorciadas y viudas durante el ejercicio fiscal que corresponda, se considerará a efectos del cálculo de ingresos los siguientes criterios:

- a) Si el régimen económico del matrimonio era de gananciales, se le computará el 50 por 100 de los ingresos obtenidos durante la parte de dicho ejercicio anterior a la separación, divorcio o fallecimiento del otro cónyuge.
- b) Si el régimen económico fuera de separación de bienes, se computarán únicamente los ingresos que proviniesen de la persona solicitante.

Igualmente, deberán acreditarse cualesquiera otros ingresos que, a título de prestación, subvención, pensión u otros similares, sean percibidos por el solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar o convivencial, aunque no estén sujetas a declaración en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

*Adjudicación para la satisfacción de la demanda
del Registro Permanente de Solicitantes*

Art. 12. Sistema de adjudicación.

La selección de las personas adjudicatarias se realizará asignando las viviendas que en cada caso se oferten para cada Grupo de Demanda definido en el artículo siguiente a los solicitantes válidamente inscritos en el RPSV que se ajusten a las prescripciones de las viviendas ofertadas, teniendo en cuenta el grupo y los subgrupos de demanda a los que se dirigen y la tipología de vivienda solicitada.

Art. 13. Definición de los grupos de demanda.

1. El procedimiento de adjudicación para la demanda del RPSV se dirigirá a satisfacer en cada momento la necesidad de vivienda de la población majariega, de acuerdo con las circunstancias personales, familiares, sociales, económicas y de otra índole recogida en el RPSV, de tal forma que las ofertas de vivienda se adecuen a la demanda consignada en el mismo.

2. Con este objetivo, se establecerán grupos de demanda, combinables entre sí y no excluyentes, para segmentar la adjudicación de viviendas a personas de entre todas las situaciones personales, económicas o sociales consignadas en el RPSV y a fin de conseguir la mayor heterogeneidad posible en el proceso de satisfacer la necesidad de vivienda y conseguir la plena integración de las nuevas personas adjudicatarias.

Se considerarán grupos de demanda, sin perjuicio de los que pueda establecer el Consejo de Administración de PAMMASA y al objeto de atender nuevos colectivos de demanda que se puedan detectar en el futuro, los siguientes:

- Personas en situación de especial necesidad.
- Menores de 35 años.
- Mayores de 65 años.
- Familias monoparentales.
- Familias numerosas.
- Personas con discapacidad.
- Víctimas (directas o indirectas) de violencia de género, trata y/o explotación sexual.
- Demanda general.

3. De cada uno de los grupos de demanda, por acuerdo del Consejo de Administración de PAMMASA, podrán establecerse subgrupos, mediante la combinación de uno o varios grupos de demanda con los siguientes criterios socio económicos, u otros que determine el Consejo de Administración de PAMMASA, combinables entre sí:

- Número de menores a cargo de la unidad familiar o convivencia.
- Número de personas con discapacidad en la misma unidad familiar o convivencial.

Una vez establecidos los subgrupos de demanda y las viviendas asignadas a cada uno, por acuerdo del Consejo de Administración, se seleccionarán las posibles unidades adjudicatarias recurriendo a sorteo público ante notario en el caso de concurrir situaciones de idénticas condiciones.

4. El grupo de solicitantes considerados en situación de especial necesidad, se determinará preferentemente a través de la Concejalía de Bienestar Social del Ayuntamiento de Majadahonda. Se definirá mediante informe previo, la oferta de viviendas para el grupo de personas en situación de especial necesidad.

También se seleccionarán las posibles unidades adjudicatarias recurriendo a sorteo público ante notario en el caso de concurrir situaciones de idénticas condiciones, en un número que supere la oferta de viviendas.

Art. 14. Ofertas de vivienda.

1. El Consejo de Administración aprobará cada una de las Ofertas de Viviendas a adjudicar conforme a lo previsto en las presentes Bases.

Dichas ofertas deberán ser publicadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16. Igualmente serán anunciadas en www.pammasa.es

2. La oferta contendrá, al menos:

- a) Número e identificación de las viviendas objeto del proceso de adjudicación, indicando, tipología, promoción en la que se encuentran ubicadas, y grupo de demanda a la que va dirigida.

Para la oferta de viviendas y con el fin de conseguir una mayor heterogeneidad, se valorarán las características de las familias ya residentes en las promociones objeto de adjudicación y características del entorno, utilizándose el grupo de demanda

general para aquellos supuestos en que ya preexistan mayoritariamente perfiles de otros grupos.

En caso de que exista una demanda de solicitantes superior al número de viviendas asignadas para los grupos establecidos, dichas personas o unidades solicitantes quedaran en situación de reserva hasta que se hayan formalizado los correspondientes contratos de arrendamiento de su respectivo grupo de demanda, perdiendo en ese momento su condición de reserva. Si, por el contrario, existiese mayor número de viviendas asignadas a cada grupo que demandantes, las viviendas restantes serán incorporadas al Grupo de Demanda General, exceptuando las viviendas adaptadas para movilidad reducida.

- b) Con el objetivo de incorporar aquellas solicitudes inscritas en la oferta correspondiente, se establece como fecha de cierre del proceso, la fecha de convocatoria del Consejo de Administración de PAMMASA en que se apruebe dicha oferta.

Las solicitudes que queden válidamente inscritas tras la fecha de cierre o aquellas modificaciones que se comuniquen con posterioridad a dicha fecha, participarán en la siguiente oferta que se convoque.

No podrá anunciarse una nueva oferta sin que se resuelva la anterior.

Art. 15. *Procedimiento de selección.*

1. Para cada una de las ofertas aprobadas por el Consejo de Administración de PAMMASA, se seleccionará de entre todas las solicitudes válidamente inscritas en el RPSV, con anterioridad a la fecha de cierre determinada en la oferta, a aquellas que se ajusten a los criterios indicados en la misma, teniendo en cuenta los grupos y subgrupos de demanda y la tipología de las viviendas.

Mediante procedimiento informático a cada una de las viviendas que componen la oferta se les asignará un número de orden.

El número de personas seleccionadas por cada grupo y subgrupo de demanda y tipología será igual a cinco veces el de viviendas ofertadas, resultando, por lo tanto, un seleccionado y cuatro reservas por cada vivienda.

En el caso de existir solicitudes inscritas que cumplan las anteriores condiciones en número mayor del de las viviendas que se incluyan en la oferta, se procederá de acuerdo con lo indicado en el último párrafo del artículo 13.

2. Habiéndose procedido de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, se realizará la asignación de vivienda de acuerdo con el orden previamente establecido para participantes y el orden de las viviendas.

El resultado de esta asignación será comunicado a las partes interesadas de conformidad con lo establecido en estas Bases, a quienes se les requerirá la documentación acreditativa de la concurrencia de las circunstancias personales y familiares señaladas en su inscripción en el RPSV, al objeto de comprobar el mantenimiento de las condiciones y requisitos determinantes para su selección.

3. En caso de incomparecencia, de no aportar la documentación o, si ésta no acredita los requisitos necesarios para la adjudicación, decaerá la oferta concreta de que se trate, conservando su inscripción en el RPSV con indicación de sus circunstancias y requisitos reales y vigentes.

Habiendo decaído la oferta seleccionada, se procederá a comprobar el mantenimiento de requisitos de la primera persona en reserva y, en el caso de que en ésta tampoco concurren las condiciones para formalizar la adjudicación, se analizará el mantenimiento de requisitos de la segunda persona en reserva. Y así, sucesivamente. En el caso de que la última reserva tampoco mantenga el cumplimiento de requisitos y/o condiciones, o no haya comparecido a los requerimientos de la PAMMASA, la vivienda se declarará desierta y se incorporará a la oferta siguiente.

La selección no generará derecho alguno hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos, que deberán cumplirse hasta el momento de la adjudicación.

4. El Consejo de Administración de PAMMASA adjudicará las viviendas. Se propondrá un adjudicatario para cada vivienda, excepto en aquellas declaradas desiertas, por lo que para el resto de personas seleccionadas finalizará el procedimiento, reincorporándose al RPSV para los siguientes procesos.

Art. 16. *Publicación y notificación.*

1. Por tratarse de un procedimiento selectivo de concurrencia competitiva, la publicación surtirá los mismos efectos que la notificación. Durante la tramitación de los expedientes, dicha publicación se realizará en el Tablón de Notificaciones de PAMMASA, donde se expondrán las relaciones de participantes y/o personas seleccionadas, los

anuncios, requerimientos o cualquier otro tipo de actuación o comunicación que pudiera requerir por parte de las partes interesadas la realización de acción o presentación de documentación solicitada por parte de los interesados.

A fin de promover una mayor transparencia y publicidad, dicha información se expondrá además en la web PAMMASA y, adicionalmente, en cualquier otro medio o soporte informático que pudiera determinarse.

2. Una vez aprobado el resultado final del proceso de selección, PAMMASA notificará fehacientemente a las personas que hayan resultado adjudicatarias. Dicha notificación contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a) Vivienda adjudicada.
- b) Tipología de la vivienda adjudicada.
- c) Renta, fianza y garantías adicionales en la adjudicación en régimen de arrendamiento.
- d) Modelo de contrato de arrendamiento.
- e) Gastos de comunidad de la primera anualidad.

Art. 17. Aceptación y formalización de la adjudicación.

1. La persona adjudicataria deberá comunicar de forma fehaciente a PAMMASA, en el plazo de diez días hábiles a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación, la aceptación o renuncia de la adjudicación.

2. Transcurrido el plazo sin dicha comunicación, se entenderá que renuncia a su condición de adjudicatario.

3. La renuncia de cualquier integrante de la unidad familiar convivencial a la vivienda adjudicada supondrá la renuncia total a la misma, no admitiéndose renunciaciones parciales.

4. Una vez aceptada la vivienda y, tras el ingreso de las cantidades que en concepto de primera mensualidad de renta, fianza y, en su caso, garantías adicionales, se establezcan, se formalizará el correspondiente contrato de arrendamiento dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que PAMMASA les requiera para la firma. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan hecho efectivas las cantidades señaladas o se haya constituido, en su caso, la garantía adicional exigida, o sin que hayan comparecido a la firma del contrato, se entenderá que renuncian a la adjudicación definitiva de la vivienda.

Capítulo IV

Otros procedimientos para el acceso a vivienda

Art. 18. Adjudicación mediante Puesta a disposición del Ayuntamiento de Majadahonda.

PAMMASA por acuerdo de su Consejo de Administración podrá adjudicar viviendas para actuaciones distintas a las descritas en las presentes Bases a solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Majadahonda, cuando éste lo requiera formalmente para el desarrollo de las actuaciones públicas que estime oportunas, de acuerdo con las necesidades de las diferentes concejalías.

La solicitud de puesta a disposición de las viviendas procederá exclusivamente de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Majadahonda o de la Junta General de Accionistas, siempre en desarrollo de los objetivos de las diferentes concejalías. En la solicitud se deberá reflejar la concejalía a la que se afectará la vivienda, su destino, plazos y condiciones y el responsable municipal de su gestión.

El plazo de cesión será el que determine la Junta de Gobierno Local o la Junta General de Accionistas y, ratificando en su solicitud con un plazo máximo de dos años. A la finalización del plazo de cesión, ésta se podrá renovar siempre y cuando la Junta de Gobierno Local o la Junta General de Accionistas así lo acuerde y lo comunique al Consejo de Administración de PAMMASA.

El Consejo de Administración de PAMMASA acordará la puesta a disposición del Ayuntamiento de las viviendas que solicite la Junta de Gobierno Local o la Junta General de accionistas, de acuerdo con la presente Base, siempre que exista disponibilidad de viviendas que se ajusten a la solicitud del Ayuntamiento.

Una vez puesta la vivienda a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Majadahonda, la Concejalía correspondiente deberá fijar, bajo su responsabilidad, las condiciones de acceso a las viviendas, que garantizarán los principios de igualdad, publicidad y el principio constitucional de objetividad, recogido en el artículo 103.1 de la Constitución Española, así como las condiciones de la cesión y el régimen de derechos y obligaciones de las personas

adjudicatarias, para que se cumpla el destino que motivó la puesta a disposición del Ayuntamiento de las viviendas.

En todo caso, las personas adjudicatarias deberán cumplir los requisitos que se establezcan por la normativa estatal y autonómica de aplicación en el caso de adjudicarse viviendas con algún tipo de protección.

Capítulo V

Cambio de vivienda

Art. 19. *Solicitud de cambio de vivienda*

1. PAMMASA exclusivamente accederá a las peticiones de cambios respecto de viviendas cuyo régimen sea el de alquiler y permanezca vigente. De autorizarse el cambio de vivienda, se procederá, bien a la firma de un anexo al contrato vigente por cambio del objeto del contrato principal, bien a la resolución de dicho contrato y a la liquidación por PAMMASA que corresponda, concediendo una nueva adjudicación siempre en régimen de alquiler.

2. Causa de autorización de cambios.

PAMMASA sólo admitirá a trámite las solicitudes de cambio en las que concurran alguna de las siguientes causas:

a) Aumento o disminución de la unidad familiar, no considerándose aumento el originado por el matrimonio o situación análoga de los descendientes del titular, que formarían una nueva unidad familiar independiente de la anterior.

Respecto de los descendientes mayores de edad del solicitante se les exigirá dos años de convivencia continuada e inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud, con el titular de la vivienda. En el caso de ascendientes, no se exige plazo de convivencia.

b) Situaciones de conflictos personales, bien familiares o vecinales, siempre que dichos conflictos no sean imputables a la unidad familiar solicitante del cambio o permuta.

c) Problemas de salud graves, movilidad reducida o discapacidad de alguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante del cambio o permuta, que hagan necesario el cambio de vivienda.

Aún sin producirse ninguna de las causas previstas en este artículo, podrán autorizarse los cambios propuestos de mutuo acuerdo entre dos inquilinos solicitantes, si bien en este supuesto, PAMMASA no se responsabilizará en ningún caso en términos económicos de los gastos que conlleve la ejecución de los cambios de viviendas que se realicen por esta opción, siendo únicos responsables de los mismos los inquilinos solicitantes.

3. Requisitos necesarios para autorización de cambios.

Serán requisitos imprescindibles para la autorización del cambio los siguientes:

a) Que el solicitante se encuentre al corriente de pago de la vivienda que ocupa, sus servicios, gastos de comunidad y suministros.

b) Que haya cumplido las condiciones exigidas en el contrato de la vivienda en cuanto a uso y a ocupación y no concurra causa de resolución.

c) Que en alguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 3 de las presentes Bases.

d) Que la vivienda que ocupa se encuentre en buen estado de conservación.

4. Documentación necesaria para la tramitación de la solicitud.

Será necesaria la aportación de la siguiente documentación básica para resolver las solicitudes:

a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de todos los mayores de dieciocho años que formen parte de la unidad familiar solicitantes.

b) Fotocopia del libro de familia y otros documentos acreditativos de la situación familiar.

c) Nota emitida por el Servicio de Inspección de Vivienda de PAMMASA de que la vivienda ocupada se encuentra en buen estado de conservación.

d) Volante de empadronamiento de todos los componentes de la unidad familiar en la vivienda objeto del cambio.

Además será necesaria la siguiente documentación, acreditativa de las circunstancias que dan lugar a la solicitud de cambio:

a) En caso de conflictos, familiares o vecinales, denuncias, informes sociales, sentencias judiciales, otras medidas adoptadas judicialmente u otros documentos justificativos.

b) En caso de problemas de salud, certificados médicos actualizados acreditativos de la enfermedad, indicando si ésta es grave o menos grave.

PAMMASA podrá solicitar, en los casos que estime necesarios, documentación complementaria para el estudio y resolución de la autorización, o dispensar la presentación de algún documento cuando las circunstancias así lo aconsejen.

5. Procedimiento

Las solicitudes se dirigirán a PAMMASA en el modelo formalizado que se facilitará en la oficina y en la página web de la sociedad, debiendo acompañarse de los documentos señalados en el punto 4 de este artículo.

Caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento, se concederá un plazo de quince días para la subsanación de los errores u omisiones que hubiere lugar. Si transcurrido dicho plazo la solicitud o documentación adjunta no hubieran sido corregidos, o bien de la misma se deduce falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 4, se procederá a archivar la solicitud.

La documentación tendrá validez de un año; si transcurrido un año PAMMASA no ha podido atender la petición deberá actualizarse la documentación por el solicitante.

Una vez comprobado el cumplimiento de todos los requisitos, y cuando existiera vivienda adaptada a las circunstancias del solicitante, PAMMASA notificará al interesado la autorización del cambio indicando dirección y número de dormitorios de la vivienda adjudicada.

Para determinar el orden de adjudicación, PAMMASA ordenará las solicitudes atendiendo como primer criterio a su fecha de presentación, si bien se podrán atender con prioridad peticiones posteriores de otros vecinos si se estimara una necesidad urgente de optar al cambio.

6. Antigüedad del inquilino.

PAMMASA respetará la antigüedad del inquilino a efectos del precio por metro cuadrado útil para el cálculo de la renta de la vivienda objeto del cambio solicitado.

7. Eficacia del cambio de vivienda.

La eficacia del cambio quedará condicionada al cumplimiento por parte del inquilino de las siguientes condiciones:

a) Que el ocupante deje la vivienda, en la que reside, libre de muebles, enseres y personas, y en buen estado de conservación. En caso contrario, se procederá a la resolución de la autorización del cambio.

b) A la firma de la nueva relación contractual y en su caso, al pago o compensación de la fianza correspondiente, siendo a cargo del solicitante la contratación de todos los servicios y suministros, los trabajos de adecuación que considere oportunos realizar en la vivienda a ocupar y los gastos de traslado.

8. Plazo de aceptación o renuncia

Tras la notificación al solicitante de la autorización del cambio y determinación de la vivienda a ocupar, se le concederá un plazo de diez días para que proceda a aceptar o a renunciar a la vivienda objeto del cambio o permuta, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

La renuncia del interesado a la nueva vivienda adjudicada, supondrá la imposibilidad de volver a ser beneficiario de una nueva autorización de cambio por las mismas circunstancias, salvo que las causas de renuncia estén justificadas a juicio de PAMMASA.

Capítulo VI

Condiciones contractuales

Art. 20. *Condiciones de los contratos.*

El Consejo de Administración de PAMMASA fijará las condiciones concretas que, en cuanto a duración de los contratos, renta, actualización, garantías adicionales y demás derechos y obligaciones deberán contener los contratos de arrendamiento a suscribir, que deberán ajustarse a:

1. La duración inicial de los contratos de arrendamiento de las viviendas sociales o sujetas a algún tipo de protección oficial gestionadas por PAMMASA será de siete años, respetando en todo caso el régimen establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y a su vencimiento, se prorrogará por períodos quinquenales sucesivos, en el caso de que los ingresos familiares en cómputo anual, de la unidad familiar del inquilino, no excedan de 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) y no sean titulares o posean otra vivienda en compraventa, arrendamiento o cualquier otro título.

No será necesario cumplir cualquier otro requisito, aunque este haya sido exigido en las bases de adjudicación de esa misma vivienda. Se distingue por tanto, claramente, entre

los requisitos de acceso a una vivienda con algún tipo de protección o social y los requisitos para la renovación de los contratos de arrendamiento de dichas viviendas.

2. Será causa de no renovación, las establecidas en la legislación vigente, especialmente en materia de vivienda protegida, como por ejemplo no utilizar la vivienda como residencia habitual y permanente o el subarriendo total o parcial; así como en la legislación arrendaticia, como puede ser, por ejemplo, el impago de la renta y cantidades asimiladas. Igualmente será causa de no renovación el incumplimiento del Reglamento de Régimen Interior de las Comunidades de las promociones de vivienda social gestionadas por PAMMASA. Estos incumplimientos también podrán dar lugar al inicio de las actuaciones necesarias para la resolución del contrato de arrendamiento.

3. En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo concurrir además en los subrogados las condiciones requeridas en el párrafo primero de este artículo.

4. En el supuesto de que al vencimiento del término del contrato o de su prórroga el arrendatario no reúna el requisito exigido por el apartado 1 de este artículo, porque sus ingresos excedan de 5,5 veces el IPREM, el Consejo de Administración de PAMMASA podrá acordar la prórroga del contrato, si los ingresos del inquilino no se consideran suficientes para poder acceder al arrendamiento de una vivienda libre en el municipio de Majadahonda. En estos casos, si bien se prorrogará el contrato, la renta a pagar por dicho inquilino se incrementará, al menos, en un séptimo de su importe en el momento de procederse a tal prórroga. Tal incremento se revisará en la misma forma que la renta de la vivienda.

5. La renta de las viviendas está determinada por la tipología de vivienda social o protegida que tenga la promoción a la que pertenezcan, su superficie, y los anejos vinculados a la misma, en su caso, así como por 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 por el arrendador.

6. Serán de cuenta de los arrendatarios de viviendas propiedad de PAMMASA los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda, así como el coste de los servicios del inmueble donde se ubique y el importe del Impuesto de Bienes Inmuebles que grave los mismos.

7. En desarrollo del punto anterior, entre otros, los gastos por servicios prestados comprenderán los siguientes conceptos a satisfacer por el arrendatario:

a) Los suministros individuales de agua, luz, gas y otros análogos.

b) Los suministros y servicios comunes de agua, luz, elevadores, antena colectiva, portero automático, puertas de acceso a garajes y vados, servicios de protección de incendios, seguros y otros análogos, y cualesquiera otros necesarios para el adecuado mantenimiento y conservación de los inmuebles.

c) Los servicios y gastos que se produzcan por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas al inmueble.

8. En cuanto a las reparaciones necesarias a fin de conservar la vivienda o el inmueble arrendado en estado de servir para el uso convenido serán a cargo del arrendador o del arrendatario, conforme a los criterios establecidos en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE 25 de noviembre de 1994).

Art. 21. Incumplimiento de obligaciones

El incumplimiento por parte de la persona adjudicataria de las obligaciones asumidas por contrato o de las contenidas en el Reglamento de Régimen Interior de las Comunidades de las promociones de vivienda social gestionadas por PAMMASA, así como por las causas establecidas en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dará lugar al inicio de las actuaciones necesarias para la resolución del contrato.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. *Cinco viviendas en régimen de cesión de uso para el cupo de especial necesidad.*

PAMMASA gestiona cinco viviendas protegidas en régimen de cesión de uso a título oneroso para el cupo de especial necesidad. Dichas viviendas son propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y mientras sigan adjudicadas en su gestión a PAMMASA su destino será un uso de carácter temporal, atendiendo a la condición de emergencia en que se encuentre la unidad familiar adjudicataria.

Se tenderá por tanto a limitar la adjudicación de dichas viviendas al plazo de un año. Transcurrido dicho plazo y tras la correspondiente valoración de la situación social de la unidad familiar adjudicataria y su posible evolución, el Consejo de Administración de PAMMASA deberá decidir entre una de estas tres posibilidades:

- a) Rescindir la cesión de uso de la vivienda.
- b) Traslado de la familia a una de las viviendas del parque público de viviendas en arrendamiento municipal, firmando el correspondiente contrato de arrendamiento.
- c) En caso de perdurar la situación de grave dificultad derivadas de las especiales circunstancias personales, económicas y sociales que determinaron la adjudicación de la vivienda, y de forma excepcional, si no existiera otra solución, proceder a renovar por periodos anuales la cesión de uso de estas viviendas.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Instrucciones y protocolos.*

El Consejo de Administración de PAMMASA será competente para:

- a) Interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de estas Bases.
- b) Dictar las resoluciones complementarias necesarias para el desarrollo y cumplimiento de las Bases.

Segunda. *Entrada en vigor.*

Estas Bases entrarán en vigor al día siguiente de su aprobación por el Consejo de Administración de PAMMASA. Dicho día deberán ser publicadas en la página web de PAMMASA y tenerlas a disposición de los demandantes de vivienda, para su consulta, en las oficinas de PAMMASA.

El RPSV pasará a ser efectivo y se podrán adjudicar viviendas a sus integrantes a partir de que hayan transcurrido cuarenta y cinco días desde la apertura del plazo inicial para poderse inscribir en dicho Registro.

Tercera. *Tratamiento de datos de carácter personal.*

Los datos de carácter personal proporcionados en este proceso de elaboración del RPSV serán incorporados al fichero “REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES A FIN DE ADJUDICAR LAS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO GESTIONADAS POR PAMMASA” 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 6 de la Ley Orgánica de Protección de Datos y Garantía de los Derechos Digitales 3/2018, 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 o convivencial pueden ejercer los derechos de acceso, rectificación, limitación del tratamiento, supresión, portabilidad y oposición/revocación previstos en la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales 3/2018, de 5 de diciembre, en las oficinas de PAMMASA, sitas en la Travesía de Santa Catalina, nº 3, Bº 4, de Majadahonda (Madrid).



ANEXO I

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA ADECUADA A LA COMPOSICIÓN FAMILIAR

Unidad familiar	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios
1 miembro	X		
2 miembros	X	X	
3 miembros		X	
4 o más miembros			X

Todas las unidades familiares podrán a su vez optar, si lo requieren, a viviendas adaptadas con movilidad reducida.

De forma justificada se podrán adjudicar viviendas a unidades familiares que no cumplan con este cuadro.

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR

Reglamento de Régimen Interior de las Comunidades de las promociones de vivienda social gestionadas por PAMMASA.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Se establece el presente Reglamento para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes que obligarán a todo arrendatario, dentro de los límites establecidos por la Ley.

Art. 2. Todo arrendatario utilizará las cosas de su propiedad arrendada con la libertad que le concede el derecho común y sin más limitaciones que las que impone el derecho común de los demás arrendatarios, establecido en la Ley.

Art. 3. Todo arrendatario aprovechará las cosas comunes con la mayor prudencia y discreción para evitar menoscabos e incomodidades a la Comunidad. Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.

Art. 4. Las normas son de obligado cumplimiento y se dará nota por escrito a PAMMASA, de todo incumplimiento denunciado por cualquier vecino, a efecto de conocimiento y decisiones oportunas.

Art. 5. PAMMASA dará cuenta por escrito al arrendatario del piso, de la decisión tomada en relación con la norma vulnerada por él, sus familiares, invitados y personas dependientes, bien entendido, pues, que el único responsable será el inquilino del piso o plaza de garaje.

DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA

Art. 6. Queda terminantemente prohibido utilizar las zonas comunes, instalaciones o servicios con un destino distinto al atribuido.

Art. 7. El mal uso o uso indebido de un elemento común que derive en su destrucción o deterioro dará lugar a la obligación del causante a reponer el mismo a su estado originario, sin perjuicio del resto de decisiones que pueda tomar la Propiedad al respecto.

Art. 8. Además de las sanciones previstas en los artículos 37, 38 y 39, la rotura o deterioro de un elemento común, por uso indebido o contrario a su destino, dará lugar a la exigencia económica del importe de la factura de reparación de dicho elemento común.

Art. 9. Es obligación mantener la limpieza de las zonas comunes, tales como; jardín, vestíbulos, ascensores, escaleras de acceso, zona de piscina, etc. haciendo uso de las papeleras o medios instalados para tal fin.

Art. 10. Los inquilinos impedirán que en las viviendas tengan lugar actividades ilícitas, molestas, insalubres o peligrosas de cualquier índole, y muy especialmente las previstas en las Leyes, Reglamentos y Ordenanzas municipales en esta materia.

Art. 11. Se prohíbe terminantemente tender ropa fuera del espacio designado a tal efecto, quedando prohibido el tendido en zonas que produzcan molestias a las viviendas inferiores. Queda igualmente prohibido sacudir ropa, alfombras ni cualquier otro objeto en ninguno de los patios interiores de la Finca.

Art. 12. A tenor de lo dispuesto en la Ordenanza contra actos incívicos y vandálicos de Majadahonda, queda prohibido, siempre que se superen los niveles señalados en la normativa recogida en la Ordenanza Reguladora de Medio Ambiente y, en especial, desde las 22:00 horas a las 8:00 y entre las 15:00 y las 17:00 horas, cantar, gritar, vociferar y emitir cualquier tipo de ruido y/o vibración que se pueda evitar en el interior de las viviendas, producido por reparaciones materiales o mecánicas de carácter doméstico, cambio de muebles o por otras causas.

Art. 13. Los inquilinos que tengan en la Urbanización perros u otros animales deberán sujetarse a las siguientes normas, además de las reglas dictadas por la Autoridad competente:

a) Los perros deberán ir siempre atados y con bozal según normativa vigente.

Bajo ningún concepto deberán ir sueltos por los recintos de la Urbanización.

b) Se evitará totalmente que estos animales hagan sus funciones fisiológicas en jardines u otras zonas comunes de la urbanización.

c) Que los perros deberán estar provistos de la correspondiente documentación sanitaria.

d) A tenor de lo dispuesto en la Ordenanza contra actos incívicos y vandálicos de Majadahonda, se prohíbe, desde las 24:00 hasta las 08:00 horas, y entre las 15:00 y las 17:00 horas, dejar en patios, terrazas, galerías y balcones, animales que con sus sonidos, gritos o cantos perturben el descanso de los vecinos. En las demás horas también deberán ser retirados por sus propietarios o encargados, cuando sean especialmente ruidosos y notoriamente ocasionen molestias a los demás ocupantes del inmueble o a los de casas vecinas.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de Medio Ambiente, los propietarios de animales domésticos son responsables de impedir que los ruidos producidos por los mismos

ocasionen molestias al vecindario y de que no se superen los límites establecidos en la propia Ordenanza.

PAMMASA, además de imponer las sanciones que correspondan por incumplimiento de estas normas, avisará a los servicios municipales para la recogida de animales que no reúnan los requisitos mencionados.

Art. 14. Queda prohibido pisar y pasar por lugares no previstos para el paso y especialmente por las zonas ajardinadas, terrazas y cubiertas no practicables.

Art. 15. Los juegos de niños se harán exclusivamente en los lugares destinados al efecto, queda prohibido jugar al balón o pelota en los soportales ni en ninguna otra zona no habilitada.

Art. 16. Queda prohibido hacer reuniones y tertulias en voz alta en las plazas de la urbanización, portales y demás servicios comunes, fuera de las horas señaladas en el artículo 12.

DEL SERVICIO DE BASURAS

Art. 17. Para el correcto funcionamiento de este servicio, evitando una desorganización que llevaría problemas de insalubridad, además de falta de estética e incluso sanciones a la Comunidad, se establece que se depositarán en los lugares habilitados por los servicios municipales. Por lo tanto, queda terminantemente prohibido depositar basura, escombros, restos de muebles u otros elementos en las zonas comunes de la Urbanización, en el cuarto de basuras sin introducir en las bocas de la recogida neumática y de la misma forma en la acera exterior de las calles que limitan con la Urbanización.

Art. 18. La responsabilidad del incumplimiento del artículo anterior recaerá sobre el arrendatario en cuestión y se estará en este asunto a lo recogido en los artículos 5 y siguientes del presente Reglamento, incluyéndose también la responsabilidad derivada de personas que hayan realizado algún servicio u obra al inquilino.

DEL USO DE ASCENSORES

Art. 19. Cada bloque que tiene un elevador, tanto de subida como de bajada, deberá reunir en cada momento los requisitos que establezca la normativa que pueda resultar de aplicación.

Art. 20. En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad indicada en cada uno de ellos, ni en peso total ni en número de personas, exigiéndose las responsabilidades correspondientes a quien hubiera lugar en caso de uso abusivo de estos ascensores.

Art. 21. No podrán utilizar estos ascensores los menores de 14 años sin ir acompañados de personas mayores.

Art. 22. Se prohíbe transportar en ellos objetos, paquetes o bultos cuyo peso sobrepase el límite de capacidad o que por su tamaño y características sean susceptibles de causar daños o deterioros. Se ruega que no se transporten animales domésticos u objetos que produzcan malos olores.

Art. 23. No se permitirá su utilización para transportes de materiales de obras y tampoco para hacer traslados de muebles. En ningún caso se podrá ocupar el ascensor de forma permanente o continuada, dejando sin servicio al resto de vecinos.

Art. 24. Ningún inquilino podrá manipular en su mecanismo en caso de mal funcionamiento, debiendo avisar a PAMMASA y, en su caso, a la empresa de mantenimiento.

DE LOS EMPLEADOS DE EMPRESAS DE SERVICIOS EN LA URBANIZACIÓN

Art. 25. Todo personal que pudiera prestar servicios en la urbanización tendrá una misión que cumplir en la misma, en aras de conseguir el correcto funcionamiento de todos los servicios y elementos comunes.

Queda, por tanto, absolutamente prohibido todo tipo de discusión o queja directamente a los empleados; PAMMASA será quien exclusivamente dará instrucciones a las personas contratadas o a las que de esta dependan para cumplir con la misión que, en su caso, tenga encomendada.

DEL USO DE ELEMENTOS COMUNES

Art. 26. De la fachada. Las fachadas y las terrazas de cada vivienda son elemento común y no se pueden alterar sin autorización expresa y por escrito de PAMMASA. Queda expresamente prohibida la colocación de aparatos de aire acondicionado, antenas parabólicas y otros elementos privativos en las fachadas de la Comunidad. Se prohíbe colocar en el exterior de balcones y ventanas cualquier objeto. Las macetas florales solamente podrán instalarse en el interior de los balcones sin que exista ninguna posibilidad de que por cualquier motivo se pueda caer.

Art. 27. Del uso de las puertas de entrada. A cada arrendatario se le han entregado llaves de entrada a la Finca y a su portal, siendo responsable de su guarda y custodia. Está, en consecuencia, obligado a cerrar dichas puertas cada vez que entre en la Finca, siendo responsable de los perjuicios que se originen en otro caso.

Art. 28. El portal, como acceso natural que es a todas y cada una de las viviendas, no debe utilizarse en ningún caso, como lugar de cita, reunión, tertulia o esparcimiento de los inquilinos, ni de sus familiares, servidores, amistades o abastecedores.

Art. 29. Rellanos, escaleras, azoteas. Todos y cada uno de estos elementos han de ser utilizados para la finalidad que le es propia. Para que todo vecino pueda utilizar sus derechos es necesario que nadie obstaculice el paso. No podrá ningún vecino depositar en ellos objetos, como muebles, bicicletas, coches de niños, etc. En ellos, no podrán jugar los niños.

Art. 30. Garajes. Los garajes comunes han de ser utilizados de forma que todos y cada uno de los arrendatarios puedan guardar en ellos sus respectivos vehículos. De tal forma:

- 1) Se prohíbe el estacionamiento de más de un vehículo en cada plaza de garaje.
- 2) Sólo se podrá utilizar el espacio propio de su plaza, sin aprovechar pasillos laterales ni impedir el paso a los demás arrendatarios.
- 3) Está totalmente prohibido usar la plaza como trastero. En caso de producirse tales hechos, PAMMASA requerirá al inquilino la retirada de tales enseres, advirtiéndole que, de hacer caso omiso, en un plazo máximo a 24 horas quedará en libertad de retirarlos a su costa.
- 4) Se prohíbe el uso peatonal por las puertas de entrada y salida de vehículos del garaje.
- 5) Se prohíbe depositar muebles, enseres, escombros, desperdicios o basuras y almacenar cualquier producto, en especial inflamables, en las plazas y zonas comunes.
- 6) Se prohíbe lavar y cambiar el aceite del vehículo, así como la utilización del garaje como "taller".
- 7) Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en plazas libres propiedad de PAMMASA sin previo contrato de arrendamiento.

El autor de cualquier incumplimiento de lo preceptuado en el presente será responsable de los daños y perjuicios que su accionar pudiera provocar sobre los bienes de la promoción y/o de terceros.

- 8) Se prohíbe la estancia de vehículos en la rampa de entrada y salida al garaje.

Art. 31. Trasteros. Deben ser destinados a su uso normal, quedando totalmente prohibido el depósito de materiales peligrosos, nocivos o insalubres. Está prohibido colocar electrodomésticos u otros aparatos que consuman energía eléctrica. No podrán destinarse a residencia ni a lugar donde radicar una actividad.

DE LAS OBRAS EN LA URBANIZACIÓN

Art. 32. Revoco de fachadas, pinturas de puertas, escaleras y ventanas comunes. Se efectuará de la forma que este Reglamento establece para la tramitación de sugerencias por parte de los inquilinos a la Propiedad. Será ésta la que decida sobre la oportunidad de aceptar las modificaciones planteadas.

Art. 33. Toldos, persianas exteriores, rejas, ... Para la colocación de cualquier elemento que suponga modificación de fachada se estará a lo que acuerde la propiedad en cuanto a su colocación, y en caso de ser ésta aceptada, en cuanto a la forma, el color y la ubicación. Para la colocación de cualquiera de estos elementos se requerirá el previo y expreso consentimiento por parte de PAMMASA y la licencia municipal si fuera preceptiva.

Art. 34. Queda terminantemente prohibido cualquier cambio, modificación o alteración de cualquier elemento común así como la incorporación de elementos nuevos sin la autorización expresa y por escrito de la Propiedad. Esta norma incluye a lo estipulado en el artículo anterior.

DE LAS NORMAS DE ADMINISTRACIÓN Y SANCIÓN

Art 35. Los inquilinos podrán aportar sugerencias y observaciones a la Propiedad, mediante escrito o a través de su departamento de mantenimiento en info@pammasa.es La Propiedad valorará la sugerencia y decidirá sobre la oportunidad de atenderla o no, haciéndolo siempre de forma argumentada y dando traslado de dicha decisión a los inquilinos.

Art. 36. La Propiedad tomará decisiones atendiendo siempre a las facultades que le otorga la Ley de Propiedad Horizontal, así como al resto de normativa que le pudiera resultar de aplicación.

DE LAS SANCIONES A IMPONER

Art. 37. La primera falta a las normas de la Comunidad dará lugar a una primera amonestación simple, a fin de que se abstenga en lo sucesivo de persistir en su actitud o proceda a reparar el daño, cuando a ello hubiere lugar.

Art. 38. La segunda falta supondrá una segunda amonestación con la advertencia de que podrá ser privado, en la forma y tiempo que se establezca, de la utilización de servicios o elementos comunes.

Art. 39. Caso de darse la tercera falta, como ello supone una clara desobediencia a las normas de convivencia, podrá dar lugar a la privación del derecho de utilizar elementos y servicios comunes, sin perjuicio de la decisión que al respecto pueda adoptarse por la Propiedad e independientemente de la reparación económica de los daños ocasionados y del inicio de cuantas acciones que fueran procedentes en Derecho.



Atendiendo a la gravedad de los hechos, podría la Propiedad decidir unilateralmente la rescisión del contrato de arrendamiento suscrito con el inquilino infractor.

Estas BASES PARA LA FORMACIÓN DEL REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS GESTIONADAS POR PATRIMONIO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA, S. A. fueron aprobadas por el Consejo de Administración de PAMMASA en su sesión de 1 de julio de 2020. Posteriormente se acordó la modificación del artículo 18 en la sesión de 21 de diciembre de 2021.