



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 67, fecha: lunes, 07 de Abril de 2025

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE HIENDELAENCINA

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

No habiéndose presentado reclamación ni sugerencia alguna durante el plazo de información pública de treinta días contados desde el siguiente a la publicación del anuncio de exposición pública en el Boletín Oficial de la Provincia nº 43 de 04 de marzo de 2025, contra el acuerdo provisional adoptado por el pleno de este Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 9 de febrero de 2025 de aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora para la Adjudicación de Viviendas de Titularidad Municipal en Régimen de Alquiler, queda elevado a la categoría de definitivo y se procede de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local se transcribe literalmente el texto íntegro de la Ordenanza aprobada, cuyo tenor literal es el siguiente:

“ORDENANZA REGULADORA PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN EL MUNICIPIO DE HIENDELAENCINA.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La falta de vivienda en el Municipio que permita su acceso a los jóvenes y otros interesados en vivir en el medio rural, así como la necesidad de adoptar medidas de apoyo a las familias para luchar contra la despoblación que se viene sufriendo en las últimas décadas, han llevado al Ayuntamiento a considerar necesaria la puesta en servicio de una bolsa de viviendas municipales para su ocupación en régimen de alquiler. Esta nueva iniciativa municipal exige la elaboración y aprobación del presente Reglamento para regular el acceso a estas nuevas viviendas, así como las condiciones básicas que regirán dichos arrendamientos.



Esta ordenanza, además, se encuentra en línea con los objetivos que en la lucha contra la despoblación persigue la Ley 2/2021 de 7 de mayo, de Medidas económicas, sociales y tributarias frente a la despoblación y para el desarrollo del medio rural en Castilla la Mancha.

La presente Ordenanza, fruto de la potestad reglamentaria y de autoorganización reconocida a las Entidades Locales en el artículo 4º la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, pretende fijar los objetivos a conseguir con la puesta en mercado de alquiler de las nuevas viviendas, establecer los procedimientos para su acceso y utilización, las condiciones de los arrendamientos, determinar los órganos encargados de proponer las adjudicaciones, etc

DISPOSICIONES GENERALES.-

ARTÍCULO 1.- Las presentes normas establecen el régimen aplicable a las viviendas de alquiler gestionadas por el Ayuntamiento de Hiendelaencina, sita en calle Escuelas, nº 16 y su objeto es regular las condiciones que han de cumplirse para acceder a la vivienda de alquiler, así como el procedimiento de solicitud y los derechos y deberes de los arrendatarios de dicha vivienda. Quitaría la ubicación para que esta ordenanza valga para futuras viviendas

REQUISITOS DE LOS DESTINATARIOS DE LAS VIVIENDAS.-

ARTÍCULO 2.- Podrán acceder a la vivienda municipal de alquiler las unidades familiares que cumplan los siguientes requisitos:

1. Acreditar que los ingresos familiares son superiores al 125% del IPREM.
2. Acreditar alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Habitar una vivienda de superficie inadecuada a la composición familiar del solicitante.
 - b. Habitar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad.
 - c. Carecer de vivienda a título de propiedad, inquilino o usufructuario en Hiendelaencina.
 - d. Disponer de una vivienda en propiedad en un radio superior a 150 km de distancia.
 - e. Tener una vivienda sujeta a expediente de expropiación, reparcelación, compensación, desahucio judicial o administrativo no imputable al interesado, o bien ocupar alojamientos provisionales como consecuencia de una operación de remodelación.
 - f. Estar, a fecha del 31 de diciembre del año inmediatamente anterior a la solicitud, al corriente de pago de los tributos municipales y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Hiendelaencina, salvo que se trate de deudas o sanciones tributarias que se encuentren aplazadas, fraccionadas o cuya ejecución estuviese suspendida o autorizada por el Ayuntamiento en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad familiar.
 - g. Comprometerse, en un plazo de un mes, a empadronarse en Hiendelaencina, tanto la persona solicitante como el resto de la unidad familiar. Se entiende por unidad familiar la constituida por un



matrimonio, u otro vínculo convivencial debidamente registrado (parejas de hecho), y los hijos en su caso. Así mismo, será obligatorio solicitar la tarjeta sanitaria en el centro médico de Hiendelaencina.

- h. Número de miembros de la familia. La unidad familiar de dos miembros tendrá preferencia y de ahí en adelante se otorgarán puntos por cada miembro más que conforme la unidad familiar o la unidad de convivencia.
- i. Acreditar la intención de la instalación de un negocio propio, o tener un trabajo en la localidad, lo que supondrá un incremento en el otorgamiento de puntos, y la vinculación del vigor del contrato de arrendamiento de la vivienda mientras se mantenga el negocio en el municipio, por ende, si el negocio se cierra o se traspasa, supondrá la resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda municipal.

ARTÍCULO 3.- Se considerarán ingresos de la unidad familiar, los que provengan de todas las personas con relación de consanguinidad, afinidad u otras afines que conviven en el domicilio.

Para poder acceder a la adjudicación de una vivienda deberán acreditarse necesariamente que los ingresos son estables y continuados. A tal efecto, aquellos que accedan por primera vez al mercado laboral, deberán acreditar mediante el contrato de trabajo, que la duración del mismo puede dar lugar a la prestación de desempleo por un periodo de un año de duración.

Los ingresos familiares del solicitante de carácter laboral deberán acreditarse necesariamente mediante la presentación de las nóminas salariales correspondientes a los seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud, o en su defecto, mediante recibo de las cotizaciones efectuadas a la Seguridad Social en dicho periodo.

En todo caso deberá acompañarse fotocopia de la declaración de la renta correspondiente al último año o declaración jurada de no estar obligado a ello.

Si el solicitante no desempeñara actividad laboral alguna, acreditará sus ingresos mediante la presentación de alguno de los siguientes documentos:

- Certificado expedido por la oficina de desempleo en caso de paro forzoso, referido a los últimos cinco años y donde se especifiquen los trabajos aceptados y los rechazados. Deberá acreditarse igualmente en el citado certificado que la persona solicitante no ha sido excluida de las listas de desempleados o pérdida del cobro de la prestación o subsidio de desempleo por causas imputables al solicitante.

ARTÍCULO 4.-

Se presumen condiciones de habitabilidad deficientes en orden a lo establecido en el artículo segundo, apartado 2, letra b), a los ocupantes de espacios cuyo fin no sea propiamente residencial. En los demás casos, las deficiencias de habitabilidad deberán acreditarse mediante certificado expedido al efecto por los Servicios Técnicos Municipales o por cualquier otro servicio técnico vinculado a los



organismos representados en la Comisión de adjudicación.

Se entiende que una vivienda no se adecua a la composición familiar del solicitante a efectos de lo previsto, en el artículo segundo, apartado 2, letra a) cuando dicha vivienda tenga una superficie útil tal que a cada ocupante le correspondan menos de diez metros cuadrados útiles.

A los efectos previstos en el artículo segundo, apartado 2, letra c) se entiende que carecen de vivienda aquellos solicitantes que están acogidos por familiares, que habitan en establecimientos hoteleros o de beneficencia, u ocupan cuartos a título de alquiler o subarrendamiento. La convivencia con otros familiares únicamente será causa suficiente cuando se carezca de vivienda por cualquier título.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.-

ARTÍCULO 5.- El Ayuntamiento de Hiendelaencina, determinará el número de viviendas a destinar a alquiler, ya sea en función de la incorporación de nuevas viviendas al programa de viviendas de alquiler, ya sea por compra, rehabilitación, nueva construcción o finalización de una situación arrendaticia con el anterior ocupante.

ARTÍCULO 6.- El Ayuntamiento de Hiendelaencina, de oficio, mediante convocatoria aprobada por el órgano competente y publicada en Tablón de anuncios de la Corporación y medio de comunicación local, determinará las viviendas objeto de arrendamiento a las que los interesados podrán optar.

Junto al acuerdo de convocatoria pública se hará constar el plazo de presentación de solicitudes.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Hiendelaencina, debiendo formalizarse en el modelo oficial que se facilitará.

A la solicitud deberán adjuntarse los documentos que acrediten los datos personales, situación profesional, económica y familiar del solicitante, la carencia de vivienda o condiciones de la que ocupa, así como acreditar la voluntad de residir y trabajar en el término municipal de Hiendelaencina a la fecha de la convocatoria de adjudicación de las viviendas.

En cualquier caso deberán adjuntarse los siguientes documentos:

- a. Libro de familia o fotocopia debidamente compulsada
- b. Documentos acreditativos del nivel de ingresos, conforme a lo previsto en el artículo 3 de estas Bases.
- c. Certificado de las condiciones en que se encuentra la vivienda a efectos de su habitabilidad o certificado catastral de la vivienda en propiedad situada a más de 150kms de Hiendelaencina.
- d. Certificado de empadronamiento en el municipio del Ayuntamiento de Hiendelaencina de conformidad con lo dicho en párrafo precedente de este artículo. Compromiso de empadronarse por el solicitante y por todos los miembros que forman la unidad familiar, más los convivientes, y de solicitar



la Tarjeta Sanitaria en el Centro Médico de Hiendelaencina, en el plazo de un mes desde la firma del contrato de arrendamiento de la vivienda otorgada.

ARTÍCULO 7.- Valoración de las solicitudes.

Los criterios de valoración de las solicitudes presentadas se valorarán en base a los siguientes criterios:

- e. Por cada miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda municipal: 5 puntos (máximo 15 puntos).
- f. Por la creación de un negocio por cuenta propia en el municipio: 30 puntos
- g. Por trabajar por cuenta ajena en el municipio: 20 puntos
- h. Por trabajar por cuenta propia o ajena en un radio de 30 km: 10 puntos
- i. Por cada persona mayor de edad en situación de desempleo: 10 puntos

Si la solicitud de participación no reuniera los requisitos establecidos en la presente ordenanza o la documentación presentada fuese incorrecta, se requerirá al interesado de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015 de 1 de octubre, de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ARTÍCULO 8.- Mediante Resolución de Alcaldía se adoptará un acuerdo en el que se reflejen los admitidos y excluidos y se procederá a la valoración de las solicitudes cuando el número de solicitantes sea superior al de viviendas ofertadas.

Por Resolución de Alcaldía se adjudicará la vivienda o viviendas y se confeccionará la lista de espera integrada por aquellos solicitantes que no hubieran resultado seleccionados.

La lista de espera surtirá efectos tanto en orden a la adjudicación de las viviendas tanto en caso de renuncia o pérdida de la condición de adjudicatario por los inicialmente seleccionados.

Esta lista de espera tendrá un periodo de vigencia de 1 año, pudiendo ser objeto de prórroga por otro año más.

Transcurrido el plazo de 1 año válido para la lista de espera, sin que ésta se hubiera prorrogado, en su caso, caducada la prórroga acordada, la lista de espera se archivará sin que tenga ningún efecto.

ARTÍCULO 9.- El Ayuntamiento de Hiendelaencina, una vez adoptado el acuerdo de adjudicación, procederá a comunicar a los interesados la adjudicación de la vivienda; en la que constará el precio de alquiler así como los gastos que deberá asumir el arrendatario.

En la misma notificación deberá comunicarse al interesado que en plazo de 15 días deberá aceptar o renunciar a la adjudicación. En el supuesto de no contestar se entenderá que renuncia y se procederá a efectuar una nueva adjudicación en la persona que figure en primer lugar en la lista de espera.

Aceptada la adjudicación por el interesado se procederá a formalización del



contrato de arrendamiento de la vivienda.

En caso de no ocupar la vivienda en el plazo citado, la administración retendrá la posesión civil de las mismas y procederá a la pertinente resolución del contrato.

EFFECTOS DE LA ADJUDICACIÓN.-

ARTÍCULO 10.- El solicitante recibirá notificación sobre la vivienda que le es adjudicada, importe del alquiler y fianza y fecha de firma del contrato de arrendamiento. No se permitirá cambio ni permuta alguna sobre esta adjudicación.

ARTÍCULO 11.- Firmado el contrato de alquiler el interesado dispondrá de un mes para la ocupación efectiva y real de la vivienda.

ARTÍCULO 12.- Los contratos de arrendamiento se regirán por la Ley de Arrendamientos Urbanos en vigor y la normativa sobre vivienda protegida que le sea de aplicación.

ARTÍCULO 13.- Los contratos serán visados por el órgano competente de la Diputación de Guadalajara, y por el órgano competente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, según la normativa en vigor.

DERECHOS Y DEBERES DE LOS ARRENDATARIOS.-

ARTÍCULO 14.- El Ayuntamiento de Hiendelaencina prestará a los arrendatarios de las viviendas los siguientes servicios:

- Formalización y renovación de los contratos según la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Abono de alquiler y otros gastos a través de domiciliación bancaria.
- Mantenimiento de las viviendas, previo y durante su ocupación, en las condiciones que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos y el contrato de alquiler suscrito.

ARTÍCULO 15.- Los arrendatarios tendrán las siguientes obligaciones:

- Conocer y cumplir la presente normativa.
- Destinar la vivienda a residencia habitual, no permitiéndose la tenencia de animales domésticos que por su tamaño, especie o cantidad molesten a los vecinos o causen perjuicios al inmueble.
- El número de personas que habitarán la vivienda no será superior a tres.
- Ocupar la vivienda de forma permanente, no pudiendo transcurrir más de tres meses al año desocupada, salvo causa de enfermedad.
- No se permite el subarriendo, total o parcial, ni la cesión incontinentes.
- Abonar la renta y cantidades similares establecidas al efecto, y prestar la fianza a la firma del presente contrato y ponerla a disposición del arrendador equivalente a una mensualidad, que será devuelta a la finalización del contrato y que responderá de las obligaciones asumidas por el titular del contrato.
- Respetar las normas de convivencia y limpieza en las viviendas y zonas



- comunes de los edificios.
- Facilitar el acceso a personal del Ayuntamiento de Hiendelaencina al efecto de comprobar las condiciones de habitabilidad de la misma.
 - Permitir el seguimiento y comprobación de los datos que le sean requeridos por el Ayuntamiento de Hiendelaencina para el seguimiento de la situación socioeconómica.
 - A partir de los primeros 2 años de arrendamiento, las personas adjudicatarias deberán acreditar anualmente el mantenimiento de los requisitos de acceso establecidos por la convocatoria. Entre otros, toda la unidad familiar adjudicataria de la vivienda, deberá mantener el empadronamiento continuado en dicha vivienda.
 - Si se opta por solicitar la prórroga, será obligatorio presentar 2 meses antes de solicitar la prórroga, para verificar si las circunstancias personales, familiares
 - Los gastos referentes a los consumos que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, incluyéndose en este apartado todos los gastos de mantenimiento y conservación ordinarios de las viviendas y accesorios, así como, el abono de los consumos de energía eléctrica, gas, teléfono y similares. A estos efectos, se deberán domiciliar los gastos relativos a consumos. Se incluyen, asimismo, las reparaciones a realizar por causas imputables a la persona arrendataria.
 - La contratación de los servicios y suministros individuales correrá a cargo de las personas titulares del contrato. En caso de corte de suministro por causa imputable a la persona titular del contrato, será éste quien asuma el gasto de contratación, incluida la fianza y cualesquiera otros gastos derivados de la nueva contratación.
 - En caso de que las personas adjudicatarias tengan especiales necesidades de movilidad o de cualquier otra índole, las obras de adaptación serán por cuenta del mismo.
 - Restituir la vivienda al término del alquiler en correcto estado de conservación, y abandonar la vivienda en el plazo establecido al efecto mediante entrega de las llaves al Ayuntamiento.

ARTICULO 16.- Duración de los contratos.

La duración de los contratos de arrendamientos se ajustará a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o norma que la sustituya, con las siguientes peculiaridades:

El plazo inicial del contrato de vivienda, en el supuesto de unidades familiares, será de un año. El mismo podrá prorrogarse, a instancias del arrendatario, hasta un máximo de siete años incluido el periodo inicial, siempre que se mantengan las condiciones que dieron origen a la adjudicación de la vivienda en cuestión o que el arrendatario comunique fehacientemente al arrendador su voluntad de no renovarlo con un mes de antelación a cada anualidad o sus sucesivas prórrogas.

El Ayuntamiento de Hiendelaencina, tras la derivación y valoración de los casos, formalizará un contrato de alquiler con cada una de las unidades familiares destinatarias de las viviendas, con base en el art. 2º de la Ley 29/1994, de 25 de



noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El Ayuntamiento de Hiendelaencina será riguroso e inflexible con el plazo final del arrendamiento y la persona adjudicataria se comprometerá a poner fin al alquiler y desalojar la vivienda cuando venzan los 7 años. En ningún caso cabrán prórrogas por encima de los 7 años.

ARTICULO 17.- Renta.

La renta por el arrendamiento de las viviendas se establecerá en función de los precios tasados legalmente establecidos. Se estima en una cantidad inicial de 250,00 €/mes.

En los casos de prórroga anual del contrato de arrendamiento la renta se actualizará conforme al último valor publicado (IPC) de forma oficial, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato.

La renta actualizada se exigirá al titular del contrato a partir del mes siguiente a aquel en que el Ayuntamiento lo notifique, expresando el porcentaje de alteración aplicado y haciendo referencia a la documentación oficial en que se haya publicado el índice.

ARTICULO 18.- Fianza.

A la celebración del contrato, será obligatoria la exigencia y prestación de una fianza en metálico correspondiente a una mensualidad del arrendamiento, es decir, doscientos cincuenta euros (250,00 €).

La fianza se depositará en metálico en la cuenta bancaria de la que el Ayuntamiento de Hiendelaencina es titular en la entidad bancaria CaixaBank.

La fianza se devolverá a la finalización del contrato si el bien, vivienda, se encuentra en perfecto estado de uso, tal y como se entregó al adjudicatario y el mismo se encuentra al corriente de pago de todas las mensualidades del arrendamiento.

El día de finalización del contrato se procederá por parte del Ayuntamiento de Hiendelaencina a la realización de una inspección para comprobar el estado del apartamento. Esta visita se realizará junto con el arrendatario y se acta firmada de la misma por ambas partes.

En otros casos (falta de pago, daños en el inmueble, etc.), se incautará en la cantidad que resulte procedente.

Asimismo, se procederá a la incautación de la fianza, cuando el arrendatario no comunique con la antelación de un mes, que se dispone a renunciar al arrendamiento de la vivienda arrendada.

ARTICULO 19.- Causas de resolución del contrato.



Serán causas de resolución del contrato de arrendamiento las siguientes causas:

1. Que la persona adjudicataria no use a vivienda como residencia habitual suya y de su unidad familiar de forma exclusiva.
2. La constatación de incumplimiento de las condiciones que justificaron la adjudicación de la vivienda, de la falsedad en las solicitudes o en la documentación aportada al efecto.
3. La producción, por la persona titular del contrato o por personas de su unidad familiar, de daños dolosos a la vivienda o al inmueble donde ésta se ubique o la ejecución de obras sin expresa autorización del Ayuntamiento.
4. La realización en la vivienda de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, o cualesquiera otras de las que puedan derivarse perjuicios para la misma o para el inmueble en que se ubica o que puedan perturbar el uso de elementos comunes del edificio o de las viviendas que en éste radiquen.
5. El incumplimiento de las condiciones reguladas en esta ordenanza, así como el incumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato, y la no prestación de la fianza.
6. Hacer un mal uso de la vivienda de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza y de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.
7. No fijar su residencia en dicha vivienda en el plazo de 1 mes a partir del día siguiente a la firma del contrato.
8. La no constitución de un trabajo por cuenta propia o ajena en el municipio de Hiendelaencina.
9. Subarrendar la vivienda a otra persona que no sea el titular del contrato de alquiler.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor, al día siguiente al de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Guadalajara.

En Hiendelaencina, a 5 de abril de 2025 - El Alcalde, D. Mariano Escribano Gismera.

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: 5290009a1d734411cdb0727e40ba6229279a701e