



## **BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA POR EL AYUNTAMIENTO PLENO DE ALMADEN EL DÍA 20 DE MAYO DE 2015.**

### **ASISTENTES:**

#### **ALCALDE-PRESIDENTE:**

D. Carlos Jesús Rivas Sánchez. )

#### **CONCEJALES:**

D. José Rodríguez Puerto. )

D<sup>a</sup>. Eva M<sup>a</sup> García Noguero. )

D<sup>a</sup>. Bárbara Cañamero Rodríguez. )

D. Lorenzo Sánchez Merchán. )

D. Antonio Trenado Zamorano. )

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Julia Cano Calderón. )

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Milagros Simancas Ruiz . )

D. José Miguel Acevedo Altamirano. )

D. Alfonso Antonio Bejarano Franco. )

D. Antonio Fernández Rodríguez. )

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Carmen Rodríguez Ortiz. )

#### **SECRETARIA:**

D<sup>a</sup>. Virginia Labrada Sanz. )

En la Ciudad de Almadén, siendo las diez horas y doce minutos del día veinte de mayo del año dos mil quince, se reunieron en el Salón de Sesiones de esta Casa Consistorial las señoras y los señores relacionados al margen miembros del Ayuntamiento Pleno, al objeto de celebrar en primera convocatoria la presente sesión extraordinaria y urgente para la que han sido convocados en legal forma.

Bajo la presidencia de D. Carlos Jesús Rivas Sánchez, como Alcalde-Presidente, y asistidos por mí, D<sup>a</sup> Virginia Labrada Sanz, como Secretaria de esta Corporación. Concurriendo número de miembros suficiente para poderse adoptar acuerdos validamente, el Sr. Presidente declaró abierta la sesión, pasándose seguidamente a tratar, tras darse a conocer por la Secretaria actuante que el motivo de esta sesión es dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 38 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, los diferentes asuntos comprendidos en el siguiente:

### **ORDEN DEL DÍA** **I** **PARTE DE RESOLUTORIA**

**1º) RATIFICACIÓN DEL CARÁCTER URGENTE DE LA CONVOCATORIA DE LA SESIÓN.-** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (ROF), a efectos de apreciar la urgencia de los asuntos comprendidos en el orden del día que acompaña a la convocatoria, por el Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación justifica el carácter urgente de la convocatoria motivada por la necesidad inaplazable de adoptar una serie de acuerdos pendientes de resolver con carácter de urgencia y que no pueden demorarse hasta la constitución de la nueva corporación local.

Tras unánime ratificación de la urgencia del presente asunto es sometida a debate y votación los siguientes asuntos del orden del día.

**2º) APROBACION DE LAS ACTAS CORRESPONDIENTES A LAS SESIONES CELEBRADAS LOS DIAS 26 (ORDINARIA) DE MARZO Y 29 (EXTRAORDINARIA) DE ABRIL DE 2015.-** Habiéndose remitido con anterioridad a esta sesión, a todos los miembros corporativos, copia de las actas de la sesiones celebradas el día 26 (ordinaria) de marzo y 29 (extraordinaria) de abril de 2015, la totalidad de los asistentes manifestaron haberla recibido, y por ello relevaron a la Secretaria de su lectura, siendo aprobada por unanimidad de los ediles asistentes, sin reparo alguno.



**3º) SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA BONIFICACIÓN DEL 90% EN EL ICIO Y EN LA TASA MUNICIPAL POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA PRESENTADA POR D. MIGUEL ÁNGEL SAUCEDO MAYOORAL CON DNI NÚMERO 70.564.683-X, ACTUANDO COMO REPRESENTANTE DE SEFUCAL S.L. CON CIF B-13292149.-** Se dio cuenta a los asistentes del dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda y Régimen Interno, Promoción Empresarial, Turismo y Festejos de fecha 19 de mayo de 2015, del siguiente tenor literal:

**“PUNTO SEGUNDO.- SOLICITUD DE RECONOCIMIENTO DE UNA BONIFICACIÓN DEL 90% EN EL ICIO Y EN LA TASA MUNICIPAL POR EXPEDICIÓN DE LICENCIA URBANÍSTICA PRESENTADA POR D. MIGUEL ÁNGEL SAUCEDO MAYOORAL CON DNI NÚMERO 70.564.683-X, ACTUANDO COMO REPRESENTANTE DE SEFUCAL S.L. CON CIF B-13292149.-** *Por el Sr. Alcalde se explica que se trata de una solicitud realizada con anterioridad y vinculada al pliego de cláusulas administrativas que rigió la enajenación de las parcelas del polígono industrial sobre la que se instaló a actividad de tanatorio.*

*Se da cuenta, igualmente del informe de la intervención de fondos de fecha de 18 de mayo de 2015, favorable al otorgamiento de la mencionada bonificación.*

*Abierto por el Sr. Presidente, un primer turno de palabra es el turno en primer lugar, de uno de los representantes del Grupo Socialista, D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Julia Cano Calderón, quien pregunta a la Presidente sobre el motivo de no haberse otorgado la subvención a la instalación del polideportivo.*

*Por la Presidencia se contesta, que si en su día no se otorgó fue porque no concurría motivo de interés general que justificara dicho otorgamiento, ya que no es lo mismo la utilidad pública que conlleva un servicio de tanatorio que la instalación de un salón de eventos. Además como ya advirtió al inicio, esta bonificación del 90% se aprobó por el Pleno municipal al aprobar el pliego que sirvió de base a la enajenación de la parcela donde se ubica.*

*Es el turno en segundo lugar del representante del Grupo Izquierda Unida, D. Alfonso Antonio Bejarano Franco, quien manifiesta que si el pliego contempla la bonificación no hay más remedio que tenerla en cuenta, pero que considera que habría sido más conveniente, que si el pliego contemplaba una bonificación por interés social, habría sido justo que los precios de servicio hubieran atendido a ese interés público, en este caso, quizás debería haberse planteado la gestión por el propio Ayuntamiento, por lo que en base a esto, anuncia su abstención.*

*Interviene nuevamente la representante del Grupo Socialista, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Julia Cano Calderón, que también anuncia la abstención de su grupo, aun cuando se recoja en el pliego la bonificación solicitada.*

*Seguidamente es el turno en tercer lugar de la representante del Grupo Independiente, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Carmen Rodríguez Ortiz, que considera que se trata de incentivar más la instalación de actividades.*

*Por su parte interviene el Sr. Interventor que aclara que cuando se realizó el informe se hablaba de interés social porque la ordenanza así lo contempla, y quizá pueda dar lugar a confusión, pero que conforme al pliego, al haberse instalado la actividad, haber ejecutado la obra y realizado la*



*inversión sin atender al interés social, si cumple los requisitos se debe de otorgar; como ha manifestado la edil Grupo Independiente, era una forma de incentivar la instalación de actividades.*

*Ante eso, la representante del Grupo Socialista, D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Julia Cano Calderón manifiesta que su grupo votará a favor, a raíz de la aclaración anterior.*

*Por su parte el representante del Grupo Izquierda Unida, D. Alfonso Antonio Bejarano Franco, se insiste en mantener la abstención por coherencia.*

*Dicho lo cual, conocido lo anterior, a la vista de la solicitud y del informe emitido por la Intervención de fondos se somete a votación dictaminando favorablemente por Mayoría Absoluta (por seis votos a favor correspondientes a los tres representantes del Grupo Popular, a los dos representantes del Grupo Socialista, y a la única representante del Grupo Independiente; un voto de abstención correspondiente al único representante del Grupo Izquierda Unida; y ningún voto en contra) al otorgamiento de la bonificación del 90% en el ICIO y en la tasa municipal por expedición de licencia urbanística solicitada por D. Miguel Ángel Saucedo Mayoral (DNI 70.645.683-X), en nombre y representación de la empresa Sefucal S.L (CIF B-13292149), para las obras y la instalación de la actividad de tanatorio, en los términos expresados en el informe de la Intervención”.*

Dado cuenta del dictamen, y ratificándose los diferentes Grupos Políticos Municipales en el sentido de voto emitido en la Comisión Informativa correspondiente.

Dicho lo cual, cerrado el turno de palabra, y sometida a votación la solicitud, a la vista del Informe de la Intervención de fondos, queda aprobada por Mayoría de votos (por doce votos a favor correspondientes a los cinco ediles asistentes del Grupo Popular, a los cuatro ediles del Grupo Socialista, a la única edil del Grupo Independiente; dos votos de abstención correspondientes a los dos ediles del Grupo Izquierda Unida; y ningún vota en contra), sin enmienda alguna, adoptándose los siguientes acuerdos:

**Primero.-** Aprobar la declaración de las obras de “construcción de un Tanatorio”, promovidas por D. Miguel Ángel Saucedo Mayoral (NIF 70.564.683-X), en nombre y representación de la empresa Sefucal S.L (CIF B-13292149), como de utilidad pública por concurrir circunstancias sociales de incentivo de instalación de la actividad y de servicio a la población en general que justifican tal declaración, de conformidad con el artículo 103.2 del Real Decreto Legislativo 2/20014, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, artículo 4º de la ordenanza municipal reguladora del Impuesto de Contrucciones, Instalaciones y Obras, artículo 7º de la Ordenanza municipal reguladora de la Tasa por expedición de licencias urbanísticas, y en los términos la cláusula 18.4 del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige en la enajenación, por procedimiento ordinario y abierto, de las parcelas propiedad municipal sobre las que se emplaza la actividad (parcela nº 1.1 urbana del polígono industrial Pozo de las Nievas fase II de Almadén), siendo adjudicada la parcela correspondiente a la referida empresa por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 3 de marzo de 2008 y concedida la licencia de apertura de la actividad por Decreto de Alcaldía de fecha 2 de noviembre de 2010, tras comprobar el cumplimiento de los sistemas correctores impuestos, en su día, a la actividad por Decreto de Alcaldía de fecha 11 de diciembre de 2008 por el que se otorgó la licencia de instalación de la misma.

**Segundo.-** Aprobar la bonificación del 90% en la cuota del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y de la Tasa por expedición de licencia Urbanística otorgada por



acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 10 de diciembre de 2008 que grava las obras del expediente 279/08 cuya liquidación asciende a 20.975,20 Euros, por lo que la bonificación de dicha liquidación ascendería a la cantidad de 18.877,68 Euros.

**Tercero.-** Autorizar al Sr. Alcalde para que como mejor proceda en derecho pueda llevar a cabo las actuaciones necesarias para la perfección de lo acordado.

**Cuarto.-** Dar traslado de este acuerdo a las Dependencias Municipales correspondientes para su efectividad.

**4º) PROPUESTA DE ALCALDÍA DE APROBACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE DEL QUE ES COPROPIETARIO EL AYUNTAMIENTO, SITO EN LA CALLE ANTONIO BLAZQUEZ Nº 22 Y EL TEXTO ÍNTEGRO DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD.-** Se dio cuenta a los asistentes del dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda y Régimen Interno, Promoción Empresarial, Turismo y Festejos de fecha 19 de mayo de 2015, del siguiente tenor literal:

**“PUNTO TERCERO.- PROPUESTA DE ALCALDÍA DE APROBACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE DEL QUE ES COPROPIETARIO EL AYUNTAMIENTO, SITO EN LA CALLE ANTONIO BLAZQUEZ Nº 22 Y EL TEXTO ÍNTEGRO DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD.-** Por el Sr. Alcalde-Presidente se propone a los reunidos la aprobación del modelo de estatutos que han de regir la citada comunidad horizontal y que obran en el expediente de su razón.

*Acto seguido el Sr. Presidente aclara que se trata del inmueble sito en la C/ Antonio Blázquez, número 22 de esta localidad donde se ubica el centro de la mujer, que comparte elementos comunes, correspondiendo al Ayuntamiento un 50% de la cuota de participación, y que se ha tomado un borrador de estatuto dos consensuado con el resto los propietarios del primero y del segundo a pesar de que las relaciones no eran próximas. Explica que la finalidad es evitar conflictos a la hora de tomar soluciones en cuanto a al arreglo de cubiertas y demás elementos comunes.*

*En cuanto al texto de los Estatutos propuesto es el siguiente:*

*“(…)*

*Dicho lo cual, conocido lo anterior, a la vista de la solicitud y del informe emitido por la Intervención de fondos se somete a votación dictaminando favorablemente por Unanimidad (por seis votos a favor correspondientes a los tres representantes del Grupo Popular, a los dos representantes del Grupo Socialista, al único representante del Grupo Izquierda Unida y a la única representante del Grupo Independiente; ningún voto de abstención; y ningún voto en contra) a la constitución de la comunidad de propietarios sito en calle Antonio Blázquez, número 22 de esta localidad, de que es copropietario el Ayuntamiento de Almadén con un 50% de cuota de participación en elementos comunes, y el texto de los estatutos por los que se registrá la misma”.*

Dado cuenta del dictamen, acto seguido explica el Sr. Alcalde-Presidente que se trata de aprobar la constitución de una Comunidad de propietarios y aprobar el texto de los Estatutos por los que se registrá, para hacer aquello que corresponde a cada copropietario conforme a los mismos, y



evitar conflictos entre ellos, y en consecuencia aplicar dichos estatutos respecto de los elementos comunes conforme los regula. Finalmente señala que el texto inicial de los estatutos se ha venido adaptado, por los copropietarios en reunión mantenida al efecto, a la necesidad de la propia Comunidad horizontal.

Seguidamente se ratifican los diferentes Grupos Políticos Municipales en el sentido de voto emitido en la Comisión Informativa correspondiente.

Dicho lo cual, cerrado el turno de palabra, y sometida a votación la solicitud, a la vista del Informe de la Intervención de fondos, queda aprobada por Unanimidad (por doce votos a favor correspondientes a los cinco ediles asistentes del Grupo Popular, a los cuatro ediles del Grupo Socialista, a los dos ediles del Grupo Izquierda Unida, y a la única edil del Grupo Independiente; ningún voto de abstención; y ningún vota en contra), sin enmienda alguna, adoptándose los siguientes acuerdos:

**Primero.-** Aprobar la constitución de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en el número 22 de la calle Antonio Blázquez de Almadén (Ciudad Real), y el texto integro de los estatutos que se anexan al presente acuerdo, por los que se regirá dicha Comunidad y por lo establecido en la escritura de División Horizontal de fecha 1 de Agosto de 1985, número 739 de protocolo ante el Notario del Ilustre Colegio de Albacete, con residencia en Almadén, D<sup>a</sup>. Rosa María Cortina Mallol, el Código Civil de 1889, la Ley de 21 de julio 1960 de Propiedad Horizontal, y sus respectivas modificaciones, distribuido dicho edificio en planta segunda, primera y baja (local público destinado actualmente a servicio de Centro de la Mujer), siendo esta última propiedad municipal en virtud de escritura de compraventa de fecha 23 de enero de 1991, número 80 de protocolo ante el Notario del Ilustre Colegio de Albacete, con residencia en Almadén, D. José Castaño Casonava, y con un 50% de cuota de participación en elementos comunes.

**Segundo.-** Autorizar al Sr. Alcalde para que como mejor proceda en derecho pueda llevar a cabo las actuaciones necesarias para la perfección de lo acordado.

**Tercero.-** Dar traslado de este acuerdo a las Dependencias Municipales correspondientes para su efectividad.

#### ANEXO I

#### **“ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN EL NÚMERO 22 DE LA CALLE ANTONIO BLAZQUEZ DE LA POBLACION DE ALMADEN (CIUDAD REAL)**

*La Comunidad de Propietarios del inmueble de la calle Antonio Blázquez, número 22 de la localidad de Almadén (Ciudad Real) se regirá por los estatutos que a continuación se redactan y en especial por lo establecido en la escritura de División Horizontal de fecha 1 de Agosto de 1985, número 739 de protocolo ante el Notario del Ilustre Colegio de Albacete, con residencia en Almadén, D<sup>a</sup>. Rosa María Cortina Mallol, que está debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de la Propiedad de Almadén en los siguientes términos:*

*Planta Primera: Al tomo\_\_\_ , libro\_\_\_ , folio\_\_\_ , finca número\_\_\_ , inscripción número\_\_\_. Planta Segunda: Al tomo\_\_\_ , libro\_\_\_ , folio\_\_\_ , finca número\_\_\_ , inscripción número\_\_\_. Planta Baja: Al tomo 310, libro 107, folio 35, finca número 6929, inscripción número 2<sup>a</sup>.*



*Estando el edificio destinado a viviendas y a local público dedicado a la Administración local del Excmo. Ayuntamiento de Almadén (Centro de la Mujer).*

## **Capítulo I DISPOSICIONES GENERALES**

### **Artículo 1º**

*En virtud del presente documento, y rigiéndose por el artículo 396 del Código Civil, Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio 1960 y sus respectivas modificaciones, así como por las normas supletorias, complementarias y por los presentes Estatutos, se constituye la Comunidad del edificio antes indicado, distribuido por pisos particulares y locales destinados respectivamente a vivienda de particulares y servicios de la Administración Local del Excmo. Ayuntamiento de Almadén, todos los cuales se denominarán departamentos en los presentes Estatutos.*

### **Artículo 2º**

*Su objeto será la administración y gobierno del referido inmueble y su duración indefinida.*

### **Artículo 3º**

*Los propietarios de departamentos a efectos de requerimientos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, designarán obligatoriamente un domicilio comunicándolo así al Presidente de la Junta. A falta de tal designación, se entiende elegido el departamento perteneciente a cada propietario en la Comunidad de Propietarios que nos ocupa, siendo válidas las notificaciones efectuadas en el mismo a todos los efectos.*

## **Capítulo II DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES**

### **Artículo 4º**

*Es propiedad privativa del dueño o dueños de cada departamento, todo cuanto se halla comprendido en el recinto o espacio que el mismo comprende. Se exceptúan únicamente las paredes maestras y las medianeras, los tubos o canalizaciones de agua y electricidad, aunque éstos pasen por el interior de las partes privativas.*

*Son elementos comunes los enumerados en la relación dada al artículo 396 del Código Civil por la Ley de 6 de abril de 1999 de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal y entre ellos el solar, el subsuelo, cimientos, las dependencias en las que se hallan los diversos contadores de los suministros y demás que en la constitución de la División Horizontal se han determinado como comunes.*

*A modo enunciativo serán considerados también como elementos comunes los siguientes:*

- a) Los albañales y desagües generales.*
- b) Los cimientos, paredes de carga y medianera, fachadas anterior y posterior, paredes de patios interiores y los tabiques que tengan por finalidad separar entidades.*
- c) La cubierta, o terrazas del inmueble en el caso de que sean aprovechados por la comunidad de propietarios, o por un solo propietario si el desperfecto ha surgido ocasionado por fallo o defecto de elementos comunes.*
- d) El mantenimiento del vestíbulo y la escalera de acceso a las viviendas serán por cuenta de los que habiten dichas viviendas.*
- e) El mantenimiento del Hall de entrada al edificio situado en la Planta baja (Hoy Centro de la Mujer) será por cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Almadén.*
- f) Las acometidas e instalaciones generales de suministros, en cuanto a electricidad, hasta la caja de distribución y el pozo para la toma de tierra del conductor neutro; con respecto al agua, hasta la*



salida desde la batería de contadores divisionarios; los intercomunicadores o teléfonos interiores del inmueble, a excepción del aparato y la parte de instalación ubicada en el interior de cada entidad.

g) Los pilares y vigas de sustentación de cada planta, el forjado de los pisos (sin tener en cuenta las terrazas de uso particular que aun en el caso de estar sustentadas por elementos comunes, su mantenimiento correrá a cargo del que aproveche su uso) y la obra gruesa de los suelos comunes.

h) Las pinturas de la parte externa de las fachadas, portales y demás elementos comunes, incluida la pintura de la parte externa de las puertas de entrada a cada entidad y la exterior de todas las puertas, rejas, balcones y ventanas.

#### **Artículo 5º**

Cada propietario tendrá la plena propiedad del departamento que haya adquirido, con las limitaciones que se establecen en la Ley, en la escritura de División Horizontal o en estos Estatutos.

#### **Artículo 6º**

Al propietario de cada departamento le corresponde la propiedad exclusiva de cuantos elementos se hallen en el interior del departamento, y entre ellos: las puertas, ventanas, tabiques, enlucidos, pavimentos, pintura, canalizaciones hasta las conducciones generales ascendentes o descendentes, aseos e instalaciones sanitarias.

#### **Artículo 7º**

Además de las limitaciones que impone la Ley no podrá el propietario:

- 1) Alterar la configuración de puertas y ventanas, ni pintarlas de color distinto al existente o al que la comunidad acuerde.
- 2) Cubrir patios comunes y terrazas ni total ni parcialmente, sean o no privativas.
- 3) Instalar toldos o cortinas exteriores, en la fachada principal, sin el previo acuerdo de la Junta en cuanto a su forma y color.

#### **Artículo 8º**

Podrá modificarse el uso o utilización de los elementos comunes por acuerdo mayoritario, siempre que el acuerdo no vaya en contra de lo dispuesto en la Ley o la escritura de división horizontal.

### **Capítulo III**

#### **DE LAS MEJORAS Y LA VARIACION DE CUOTAS**

#### **Artículo 9º**

A efectos de la participación en los elementos comunes, y demás previstos en la Ley, las cuotas de participación que corresponden a cada departamento serán las fijadas en el título constitutivo.

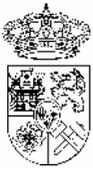
### **Capítulo IV**

#### **DEL TITULAR, SUS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

#### **Artículo 10º**

Se considerará titular del departamento a aquél que lo justifique mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad o por título público pendiente de inscribir en dicho Registro.

Cada departamento puede tener uno o más propietarios. En este último caso, los interesados designarán a una sola persona para el ejercicio de todos sus derechos y cumplimiento de las obligaciones. Caso de que no lo designen se notificará a uno cualquiera de ellos las convocatorias, actas y resoluciones. En caso de usufructo, uso o habitación, el ejercicio del derecho de voto corresponde al Propietario.



### **Artículo 11º**

*Al propietario de cada departamento le corresponden los siguientes derechos:*

- a) Tendrá el uso y disfrute de su parte privativa y de los elementos comunes que se le hayan asignado sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en estos estatutos, o por los acuerdos posteriores de la Junta que no atenten al derecho de propiedad.*
- b) La cuota de participación en las partes comunes va indisolublemente unida a la parte privativa.*
- c) Podrá hacer en su departamento las obras o modificaciones que estime siempre que no afecten a los elementos comunes. Si las obras afectan o modifican éstos, se necesitaría la previa autorización expresa por unanimidad y escrita de la Junta.*
- d) Emitir el voto en las Juntas de Propietarios y si es necesario a participar en las deliberaciones sin derecho a voto.*

### **Artículo 12º**

*Los propietarios quedan obligados:*

- a) A realizar a su costa y sin demora cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean necesarias para evitar cualquier daño a los elementos comunes y a los demás departamentos.*
- b) A comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario la venta o adquisición de la vivienda o local o la transmisión de partes indivisas de los mismos.*

### **Artículo 13º**

*Cada propietario responderá ante la Comunidad y ante terceros de los daños o deterioros causados por culpa o negligencia en los elementos comunes o en los elementos privativos de otros departamentos o de las sanciones que por demora en la ejecución de obras, impongan las Administraciones Públicas.*

*La Junta podrá acordar la realización de las obras a costa del propietario si éste no las iniciare dentro de los quince días siguientes de ser requerido para ello.*

### **Artículo 14º**

*Se prohíbe expresamente a cada propietario:*

- a) La instalación de máquinas o instalaciones que produzcan ruido a los demás propietarios, así como el efectuar cualquier clase de instalación, industria o actividad sin previa autorización de la Comunidad de Propietarios, aún con independencia de que disfrute inicialmente de la licencia administrativa correspondiente.*
- b) Alterar la actual distribución de huecos exteriores a las fachadas o escaleras comunes o abrir otros nuevos, salvo lo reconocido a los minusválidos y mayores de 70 años por Ley de 30 de mayo de 1995.*
- c) Instalar anuncios en las fachadas, o colocar objetos en las mismas (salvo climatización y de mutuo acuerdo de las partes).*
- d) Modificar en lo más mínimo la decoración y ornamentación de las fachadas interiores o exteriores.*
- e) Variar la estructura de su entidad en cuanto a la consolidación y seguridad de las partes comunes.*
- f) Quedan exceptuados de la prohibición de instalación de anuncios luminosos el dueño o dueños de los locales comerciales en planta baja, si bien se colocarán dentro del ámbito de la fachada que corresponde a cada local. No se pondrán vitrinas ni aditamentos en la fachada, como no sea dentro del hueco de los portales de cada entidad y sin rebasar la línea de fachada.*
- g) Queda prohibido a los propietarios y ocupantes dejar en el portal del inmueble, más tiempo del que es necesario para la carga y descarga, cajones, fardos o mercancías. De la misma forma se prohíbe la acumulación de mercancías o cualquier clase de enseres en los rellanos de la escalera o en cualquier parte común.*



*h) Se prohíbe, salvo en el portal del edificio, en el lugar destinado al efecto, la colocación de placas profesionales o comerciales; no obstante, se dará cuenta previamente al Presidente de la Comunidad, al objeto de que las mismas se ajusten a un mismo formato y modelo y, en consecuencia, conseguir de ese modo la estética propia y adecuada al portal del edificio.*

*i) Se podrán colocar en las terrazas y ventanas macetas y otro tipo de adornos florales.*

*No obstante, la Junta por mayoría podrá levantar alguna de las prohibiciones indicadas, en los casos en que no haya perjuicio para el interés común.*

#### **Artículo 15º**

*Cada propietario podrá ejercer la actividad que tenga por conveniente dentro de su departamento, salvo las que produzcan cualquier tipo de ruido, olor, contaminación y en general las del artículo 7 apartado 2 de la Ley de Propiedad Horizontal con las consecuencias previstas en dicho artículo.*

### **Capítulo V**

#### **ARRENDAMIENTO DE LOS DEPARTAMENTOS**

#### **Artículo 16º**

*El propietario de cada departamento podrá arrendarlo a quien tenga por conveniente, siempre que se haga para el destino que le es propio.*

#### **Artículo 17º**

*De los actos del arrendatario o inquilino responderá el propietario ante los demás propietarios, sin perjuicio de lo que hubiere pactado como arrendador con su arrendatario.*

### **Capítulo VI**

#### **GASTOS Y CARGAS**

#### **Artículo 18º**

*Los arbitrios, contribuciones, impuestos, seguros o indemnizaciones, presentes o futuras, que graven independientemente cada departamento, serán sufragados exclusiva e independientemente por cada propietario.*

*Los cargos mencionados que se libren sobre la totalidad de la finca, de los cuales no aparezca claramente o pueda determinarse la exacta cantidad que cada copropietario deba satisfacer, se abonarán por todos ellos en proporción a la cuota que les corresponda en las cosas de propiedad común.*

#### **Artículo 19º**

*Los gastos de reparación, conservación y eventual reconstrucción o modificación de los elementos comunes serán sufragados por todos los propietarios en proporción a su cuota respectiva en la comunidad.*

#### **Artículo 20º**

*Los gastos que se originen como consecuencia de la utilización de los elementos comunes serán repartidos en proporción a la cuota de participación fijada a cada titular en el título constitutivo, como regla general, y sin perjuicio de lo que especialmente se establezca en estos Estatutos, que han sido aprobados por la totalidad de los propietarios.*

#### **Artículo 21º**

*Los gastos de conservación o reparación de los terrados, terrazas u otros elementos comunes, pero de uso particular y exclusivo de algún copropietario, serán sufragados por dicho propietario, salvo que el deterioro se deba a un origen de elementos comunes.*



## **Capítulo VII SERVICIO DE CONSERJERIA O PORTERIA**

### **Artículo 22º**

*Los gastos inherentes al servicio de limpieza de escaleras serán por cuenta de los propietarios de las dos viviendas y los del Hall de la planta baja por cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Almadén.*

### **Artículo 23º**

*Los gastos correspondientes al consumo de electricidad de la escalera, conservación de sus instalaciones y reposición de bombillas serán sufragadas según la respectiva cuota a los propietarios de los pisos superiores que son los que hacen uso de este consumo.*

## **Capítulo VIII DE LOS ORGANOS DE REPRESENTACION**

### **Artículo 24º**

*Corresponden a la Junta de Propietarios las facultades del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal que se transcribe:*

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.*
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.*
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).*
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.*
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.*

### **Artículo 25º**

*La Presidencia corresponderá al propietario de mayor participación en la comunidad, en este caso al Ayuntamiento de Almadén y por ende al Alcalde de Almadén o persona en quien delegue, ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten.*

*El Presidente podrá ostentar los cargos de Secretario y Administrador. Presidirá las reuniones y será el encargado de ejecutar o hacer cumplir sus acuerdos.*

### **Artículo 26º**

*El Vicepresidente, caso de que la Junta de Propietarios decida su nombramiento, tendrá las facultades que le otorga el artículo 13.4 de la Ley de Propiedad Horizontal.*

### **Artículo 27º**

*Al Secretario corresponde llevar o controlar la correspondencia, guardar durante cinco años los documentos, los libros sociales y de contabilidad y expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente, así como guardar el Libro de Actas.*

### **Artículo 28º**

*Los cargos anteriormente referidos serán gratuitos y obligatorios, de duración anual, quiénes continuarán en el ejercicio del cargo hasta la toma de posesión de los nuevamente elegidos.*

**Artículo 29º**

*Corresponden al Administrador:*

- a) Seguir y notificar, si fuera necesario, las indicaciones del Presidente o acuerdos de la Junta sobre el inmueble, sus instalaciones y servicios, y hacer las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.*
- b) Preparar con la debida antelación al Presidente, para después someter a la Junta, el plan de gastos previsibles y presupuestos proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.*
- c) Atender a la conservación del edificio, advirtiéndole si tiene conocimiento de las reparaciones ordinarias que haya que realizar y pudiendo en las extraordinarias adoptar medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o en su caso a los propietarios.*
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar cobros y pagos.*

**Artículo 30º**

*La Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año cada mes de \_\_\_\_, para aprobar los presupuestos y cuentas, designar los cargos de los órganos de gobierno y en las demás ocasiones que lo juzgue oportuno el Presidente o lo pida la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que represente al menos el veinticinco por ciento de las cuotas de participación.*

*La convocatoria la hará el Presidente y en su defecto los promotores de la reunión, con indicación detallada de los asuntos a tratar, hora, día y lugar de la Junta, entregándose la citación por escrito en el domicilio que hubiere designado cada propietario, y, en su defecto, en el piso perteneciente al mismo, acompañando los justificantes mediante copia de los motivos por los que se someten a la aprobación los asuntos del Orden del día. Se hará constar la relación de propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas con advertencia de la privación del derecho de voto según el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.*

*La citación para la Junta ordinaria anual se hará cuando menos con seis días de anticipación, y para las extraordinarias con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de los interesados.*

*Cada titular de un departamento al corriente en el pago o depósito de las cuotas tendrá derecho al voto, que lo hará efectivo por sí o por su representante legal, acreditándose esta representación por poder o carta dirigida al Presidente sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca la necesidad de voto cualificado por coeficiente, según el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.*

**Artículo 31º**

*1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas: computándose como favorables los votos de los notificados de la convocatoria que no se opusieran en el plazo de treinta días desde la notificación del acuerdo.*

- a) La unanimidad para la validez de los acuerdos que implique la aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o de los Estatutos.*
- b) Tres quintas partes de los propietarios que representen tres quintas partes de las cuotas para el establecimiento o supresión de portería, conserjería, vigilancia y servicios comunes. (El mismo quórum citado anteriormente para el arrendamiento de elementos comunes, más el consentimiento del propietario afectado si lo hubiese.)*
- c) Mayoría de cuotas y de número de propietarios para la supresión de barreras arquitectónicas.*

*2. Será necesario el voto favorable de un tercio de los propietarios que sumen un tercio de las cuotas para la instalación o adaptación de sistemas de telecomunicación o nuevas energías. El propietario que no vote a favor no estará obligado a abonar importe alguno, salvo que solicitase acceso al nuevo servicio, debiendo abonar el importe que le hubiera correspondido más los intereses legales.*



3. Para la validez del resto de los acuerdos no expresados en los párrafos anteriores, bastará en primera convocatoria el voto de la mayoría del total de los propietarios que a su vez represente la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los asistentes. Cuando la mayoría no pudiera lograrse por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, podrá instarse dentro de los treinta días desde la segunda asamblea la intervención judicial en la forma que determina la Ley en su artículo 17.

#### **Artículo 32º**

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en el libro de actas, foliado y sellado por el Registro de la Propiedad en que está inscrito el total edificio. De cada sesión se extenderá un acta que será firmada por el Presidente y Secretario, y quien desee efectuarlo por convenir a sus intereses. El acta se notificará por correo certificado a quien lo solicite o en cualquier forma de la que quede constancia.

De los acuerdos, podrá obtener certificación cualquiera de los propietarios.

### **Capítulo IX**

#### **OBLIGACIONES ECONOMICAS DE LOS PROPIETARIOS Y SU RECLAMACION**

#### **Artículo 33º**

Cada propietario está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponda en los gastos e impuestos comunes, una vez fijada por la junta en proporción a la cuota de participación fijada en su título. Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, estará afecto el piso cualquiera que sea su propietario, siendo este débito a favor de la comunidad preferente a cualquier otro. Las cantidades anuales que los propietarios deben abonar o satisfacer según el presupuesto ordinario, deberán abonarlos al administrador por \_\_\_\_ (trimestres / meses / etc.) naturales dentro de los quince primeros días de cada \_\_\_\_\_ (trimestres / meses / etc.)

En caso de impago de las cantidades que proceda abonar está autorizado el Presidente o administrador si lo hubiera, a reclamar el pago por la vía judicial expidiéndose para ello certificación del acuerdo de la junta que con anterioridad haya sido notificado al propietario moroso de forma que quede constancia.

La cuota no satisfecha dentro de dicho plazo devengará, sin requerimiento alguno, por cada día de retraso en el pago del interés legal del dinero dividido por 365 días al año, a favor de la comunidad, sin perjuicio de los recargos a que su morosidad diere lugar en favor del Estado, Provincia o Municipio.

El Administrador expedirá los recibos correspondientes contra la entrega de cualquier cantidad, siendo obligación de los propietarios exigir el recibo y que se especifique el destino de dicho pago.

#### **Artículo 34º**

La comunidad abrirá una cuenta corriente en Banco o Caja de la localidad a nombre de la Junta de propietarios. Para retirar cantidades de esta cuenta será necesario que los talones vayan firmados \_\_\_\_\_ (conjuntamente por el Presidente y el Secretario / el Presidente y el Administrador / por el Presidente / Administrador).



*Se llevará un libro de ingresos y gastos y se conservarán debidamente ordenados los justificantes de pago e ingresos.*

#### **Artículo 35º**

*El edificio estará asegurado \_\_\_\_\_(en cargo al fondo de reserva) contra \_\_\_\_\_(toda clase de riesgos, incendios / responsabilidad civil / etc.) sin perjuicio de los seguros que cada propietario constituya sobre su piso.*

*La Junta de Propietarios elegirá la Compañía aseguradora y determinará el capital necesario para cubrir el importe de su reconstrucción. Las primas devengadas del seguro se ajustarán a la \_\_\_\_\_(revalorización anual automática / valoración que en cada asamblea anual se acuerde), debiendo someterse por lo menos cada dos años al acuerdo de revisión para que la valoración no se quede desplazada respecto a la realidad.*

### **Capítulo X**

#### **RESPONSABILIDADES FRENTE A TERCEROS**

#### **Artículo 36º**

*La Comunidad de Propietarios responderá de las deudas frente a terceros, pero el acreedor frente a la comunidad podrá dirigirse directamente contra el propietario que sea moroso previo requerimiento.*

### **Capítulo XI**

#### **AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES**

#### **Artículo 37º**

*Los propietarios \_\_\_\_\_(se reservan la facultad de agrupar las entidades, o segregarlas, creando nuevas de inferior o superior superficie, asignándoles los nuevos coeficientes que serán siempre la suma de los anteriores agrupados o segregados; incluso podrán agruparse y comunicarse de plantas contiguas, pero las obras de comunicación deberán venir firmadas por un arquitecto que se hará responsable ante la comunidad de las consecuencias que la ejecución vertical traiga consigo para las partes comunes del edificio/no podrán segregar / agrupar las fincas).*

### **Capítulo XII DISOLUCION**

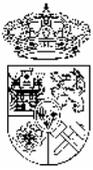
#### **Artículo 38º**

*Serán causas de disolución de esta comunidad:*

- 1) La agrupación de todas las entidades en una sola.*
- 2) La destrucción o siniestro del edificio, pero observándose las siguientes normas:*
  - a) Si la destrucción es parcial se destinarán las indemnizaciones del seguro, si éstas son suficientes, a la reconstrucción del edificio.*
  - b) Si la destrucción es total o el importe del seguro sólo cubriese una cantidad inferior al 50 por 100 de la finca, se estará:
    - A lo que por unanimidad acuerde la Junta extraordinaria convocada al efecto.*
    - A falta de acuerdo unánime se procederá a la venta de la finca mediante subasta notarial y su importe se adjudicará entre los propietarios en proporción a su cuota.**

*En Almadén, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2015”.*

**5º) PROPUESTA DE ALCALDÍA DE APROBACIÓN, DEL TEXTO ÍNTEGRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LAS CUATRO VIVIENDAS DEL INMUEBLE SIDO EN CALLE GREGORIO LILLO.-** Se dio cuenta a los asistentes del dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda y Régimen Interno, Promoción Empresarial, Turismo y Festejos de fecha 19 de mayo de 2015, del siguiente tenor literal:



**“PUNTO CUARTO.- PROPUESTA DE ALCALDÍA DE APROBACIÓN, DEL TEXTO ÍNTEGRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LAS CUATRO VIVIENDAS DEL INMUEBLE SIDO EN CALLE GREGORIO LILLO.-** Por el Sr. Alcalde-Presidente se propone aprobar el texto íntegro del contrato de arrendamiento de las cuatro viviendas del inmueble sito en calle Gregorio Lillo (antiguo Colegio Público Jesús Nazareno) y adjudicarlas conforme a la propuesta formulada el día 28 de abril de 2015 por la Concejal Delegada de Asuntos Sociales, teniendo en cuenta las solicitudes de los demandantes que han llegado a la alcaldía y mediante el baremo siguiente: renta per cápita, cargas familiares, familias monoparentales y discapacidad del solicitante. Explica el Sr. Presidente que las viviendas del grupo escolar Gregorio Lillo, desafectados en su momento del servicio público de enseñanza por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 10 de mayo de 2002 (BOP nº 64, de 21 de mayo de 2002) sin que se formulara reclamación o alegación alguna al expediente nº 62, legajo IV del año 2003, se han adecuado para albergar viviendas sociales. Informa que de momento serán adjudicadas tres viviendas a los que más puntos han obtenido, y han quedado otros tres usuarios empatados a puntos en lista de espera para la siguiente vivienda, entendiéndose que lo procedente sería la realización de un sorteo para resolver el empate. Señala que los criterios seguidos han sido objetivos y previamente consensuados con los servicios sociales y el departamento de personal.

*En cuanto al texto del contrato propuesto es el siguiente:*

(...)

*Dicho lo cual, conocido lo anterior, a la vista de la solicitud y del informe emitido por la Intervención de fondos se somete a votación dictaminando favorablemente por Unanimidad (por seis votos a favor correspondientes a los tres representantes del Grupo Popular, a los dos representantes del Grupo Socialista, al único representante del Grupo Izquierda Unida y a la única representante del Grupo Independiente; ningún voto de abstención; y ningún voto en contra) aprobar el texto íntegro del contrato de arrendamiento de las cuatro viviendas del inmueble sito en calle Gregorio Lillo (antiguo Colegio Público Jesús Nazareno) y adjudicarlas conforme a la propuesta formulada el día 28 de abril de 2015 por la Concejal Delegada de Asuntos Sociales, teniendo en cuenta las solicitudes de los demandantes que han llegado a la alcaldía y mediante el baremo siguiente: renta per cápita, cargas familiares, familias monoparentales y discapacidad del solicitante”.*

Dado cuenta del dictamen, acto seguido explica el Sr. Alcalde-Presidente que existen cuatro viviendas que se ha pensando destinar a viviendas para familias con hijos que lo necesitan, de forma que se ha reubicada a las Asociaciones que las han venido ocupando en otros espacios municipales. Dice que muchas de las familias necesitadas se encuentran incluidas en la lista de espera de adjudicación de viviendas de protección pública de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y que en la adjudicación de las viviendas se han tenido en cuenta una serie de criterios objetivos que propone la Concejal Delegada de Asuntos Sociales como son: renta per cápita, cargas familiares, familias monoparentales y discapacidad del solicitante, y que en base a dichos criterios resultarían beneficiadas tres familias, quedando otras tres familias empatadas al mismo número de puntos, por lo que en esa igualdad propone que lo más justo es que se adjudique por sorteo.

Abierto un primer turno de palabra es el turno en primer lugar del portavoz del Grupo Socialista, D. Antonio Trenado Zamorano, que pregunta si se aplicará alquiler o bonificación alguna.



En respuesta dice el Sr. Alcalde-Presidente que se parte de un alquiler bajo de 40 euros al mes, y que si llegará el caso de que alguna de las familias necesitara de una bonificación, lo tendrá que determinar el Pleno. Finalmente señala que también se prevé cambios si hay otras familias más necesitadas.

Seguidamente se ratifican los diferentes Grupos Políticos Municipales en el sentido de voto emitido en la Comisión Informativa correspondiente.

Considerando que las viviendas del grupo escolar Gregorio Lillo, fueron desafectadas en su momento del servicio público de enseñanza por acuerdo del Pleno en sesión de fecha 10 de mayo de 2002 (BOP nº 64, de 21 de mayo de 2002) sin que se formulara reclamación o alegación alguna al expediente nº 62, legajo IV del año 2003, para su transformación en bien patrimonial.

Considerando que la adopción de este acuerdo es competencia de esta Junta de Gobierno Local en virtud de las delegaciones efectuadas por el Pleno de este Ayuntamiento, mediante acuerdo adoptado en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 1 de julio de 2011 (*punto octavo del orden del día, acuerdo primero 6) La competencia para aprobar los contratos de obras, de suministros, de servicios, de gestión de servicios públicos, los contratos administrativos especiales, y los contratos privados cuando su importe supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades supere el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del Presupuesto del primer ejercicio ni la cuantía señalada en este número*).

Dicho lo cual, cerrado el turno de palabra, y sometida a votación la solicitud, a la vista del Informe de la Intervención de fondos, queda aprobada por Unanimidad (por doce votos a favor correspondientes a los cinco ediles asistentes del Grupo Popular, a los cuatro ediles del Grupo Socialista, a los dos ediles del Grupo Izquierda Unida, y a la única edil del Grupo Independiente; ningún voto de abstención; y ningún vota en contra), sin enmienda alguna, adoptándose los siguientes acuerdos:

**Primero.-** Avocar la competencia delegada por el Pleno de este Ayuntamiento, mediante acuerdo adoptado en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 1 de julio de 2011, punto octavo del orden del día, acuerdo primero 6) a favor de la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en materia de aprobar los contratos de obras, de suministros, de servicios, de gestión de servicios públicos, los contratos administrativos especiales, y los contratos privados cuando su importe supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto ni, en cualquier caso, la cuantía de seis millones de euros, incluidos los de carácter plurianual cuando su duración sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades supere el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del Presupuesto del primer ejercicio ni la cuantía señalada en este número, en la aprobación del texto integro del contrato de arrendamiento de las cuatro viviendas del inmueble sito en Calle Gregorio Lillo, y de la adjudicación de las mismas, y su inmediata atribución al Pleno, órgano titular de acuerdo con el apartado 1) de la disposición adicional segunda del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), atendiendo a la necesidad de cumplir con el cumplimiento de los plazos que para resolver, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC) y 116 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2868/1986, de 28 de noviembre (en adelante ROF).



**Segundo.-** Publicar el presente Decreto en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real y en el tablón de edictos del Ayuntamiento Almadén, sin perjuicio de que surta efectos desde el mismo día de su firma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44.2 del ROF.

**Tercero.-** Aprobar el texto íntegro del contrato de arrendamiento de las cuatro viviendas del inmueble sito en Calle Gregorio Lillo, que se anexan al presente acuerdo.

**Cuarto.-** Aprobar los criterios de objetivos de adjudicación de las cuatro viviendas teniendo en cuenta las solicitudes de demandantes de vivienda que han llegado a la Alcaldía, conforme a la propuesta formulada el día 28 de mayo de 2015 que se relacionan a continuación:

Renta per cápita R<150 euros	3 puntos
Renta per cápita 150 euros <R<300 euros	2 puntos
Renta per cápita 300 euros <R<450 euros	1 punto
Renta per cápita R<450 euros	0 punto

Cargas familiares	hijo a cargo	1 punto
Cargas familiares	hijo a cargo con discapacidad	2 puntos

Familias Monoparentales 2 puntos

Discapacidad del solicitante (>60%) 2 puntos

Condición estar empadronado en Almadén

En case de empate, se resolverá por sorteo.

**Quinto.-** Adjudicar las cuatro viviendas a los demandantes por orden de puntuación obtenida conforme al baremo de los criterios objetivos aprobados, en los términos siguientes:

1. D<sup>a</sup> Maria Luisa Calvo León (NIF 70.578.523-X): Total 8 puntos.
2. D. Juan Manuel Rodríguez Castro (NIF 05.924.045-G): Total 7 puntos.
3. D<sup>a</sup>. Milagros Almena Largo (NIF 70.580.781-Z): Total 7 puntos.
4. D<sup>a</sup>. Liliana Moisés (NIE X-09302277-L): Total 6 puntos.
5. D. Andrés Ovejero Álvarez (NIF 70.645.723-G): Total 6 puntos.
6. D. Verónica Trinidad Pizarro (NIF 41.536.408-H): Total 6 puntos.

**Sexto.-** Autorizar al Sr. Alcalde para que como mejor proceda en derecho pueda llevar a cabo las actuaciones necesarias para la perfección de lo acordado.

**Séptimo.-** Dar traslado de este acuerdo a las Dependencias Municipales correspondientes para su efectividad.

#### ANEXO I

### “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA PARA FINES SOCIALES”

<b>A</b> <b>LUGAR, FECHA Y EFECTOS DEL CONTRATO</b>
-----------------------------------------------------



Lugar y fecha de otorgamiento: En Almadén, a .....

Efectos del contrato desde: .....

**B PARTES CONTRATANTES**

- El Ayuntamiento de Almadén, y en su nombre y representación, el Alcalde-Presidente, D/Dña....., actuando en el ejercicio del nombramiento por el Pleno de Almadén.

- ADJUDICATARIOS: D/Dña.

**C OBJETO DEL CONTRATO: DATOS DEL INMUEBLE**

Población: ALMADÉN

Dirección: C/ GREGORIO LILLO.

Superficie útil: 70 m<sup>2</sup>.

Anejo Vinculado: NO

Superficie computable del Anejo Vinculado: NO

**D RENTA**

1.- Cuota mensual por alquiler: 40 euros.

Total mensual: 40 euros.

**ANTECEDENTES**

El Ayuntamiento de Almadén es propietario de una serie de viviendas que deben ser destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento de aquellas personas o familias que se encuentran en una situación de necesidad.

La adjudicación de estas viviendas sirve como un instrumento más de apoyo a la intervención social, que tiene como objeto fundamental la promoción de los ciudadanos y las familias, con el fin de potenciar su desarrollo personal y favorecer su autonomía, así como asegurar unas condiciones de vida dignas a las personas que carezcan de recursos económicos suficientes y no se encuentren protegidas por otros sistemas de protección pública.

Reunidas las partes contratantes en el lugar y fecha indicados, se reconocen la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato, cuyos datos de referencia y circunstancias



*se consignan anteriormente como integrantes del mismo, y, tal efecto,*

### **EXPONEN:**

*1º Que el Ayuntamiento de Almadén puede disponer de la vivienda cuya identificación y características se especifican en el apartado C de los datos que figuran al principio de este contrato, siempre y cuando ésta se destine a los fines recogidos en el contrato – convenio firmado de fecha.*

*2º Que resultando adjudicatario de la vivienda, la persona indicada en el apartado B, ambas partes convienen la formalización del presente contrato de arrendamiento bajo las siguientes,*

### **CLÁUSULAS**

*1.ª El Ayuntamiento de Almadén cede en régimen de arrendamiento la vivienda descrita en el apartado C, al adjudicatario indicado en el apartado B, siempre que se cumpla la condición de que la vivienda sea ocupada por el mentado adjudicatario como domicilio habitual y permanente del mismo, y dentro del mes siguiente a la fecha del presente contrato. A los efectos señalados, se entregan en este acto, las llaves de la vivienda correspondiente.*

*El incumplimiento de la condición señalada en el anterior, deja automáticamente sin efecto la resolución de adjudicación de la vivienda, produciendo igualmente la resolución automática del presente contrato.*

*2.ª Cumplida la condición precedente, el Ayuntamiento de Almadén, cede en régimen de arrendamiento la vivienda objeto del presente contrato, de conformidad a las siguientes,*

### **ESTIPULACIONES**

*1ª El Ayuntamiento de Almadén, cede en régimen de arrendamiento la vivienda descrita en el apartado C de este contrato, al adjudicatario expresado en el apartado B, conociendo este último, el estado de la vivienda, y recibéndola en perfecto estado de conservación e idoneidad para servir al destino previsto (vivienda habitual y permanente del adjudicatario). La vivienda se entrega con todos los elementos, servicios e instalaciones, asumiendo el arrendatario las obligaciones dimanantes del presente documento.*

*2ª El arrendatario sufragará por mensualidades por el presente arrendamiento, en concepto de las cantidades derivadas por la prestación de los servicios comunes del edificio que el inquilino disfrute como arrendatario de la vivienda ( mantenimiento o la electricidad de escaleras ... ), los gastos relativos, gastos generales de la Comunidad de Propietarios, que le sean imputables; los seguros; el impuesto sobre Bienes Inmuebles, o Impuesto que le sustituya en su caso, y aquellos otros impuestos, tributos, tasas y contribuciones especiales que se establezcan sobre el disfrute de la vivienda y que serán girados al arrendatario en el plazo de dos meses desde que dicho recibo sea transmitido al Ayuntamiento; mediante cualquiera de las siguientes modalidades, debiendo designar una de ellas en el presente acto:*



- *Domiciliación bancaria, en donde el Ayuntamiento de Almadén, girará un recibo bancario a la cuenta que en este mismo momento determine la parte arrendataria. Este recibo se cargará en la cuenta del adjudicatario en los cinco primeros días de cada mes.*

- *Abono mediante ingreso en la cuenta que se señale por el Ayuntamiento en los cinco primeros días de cada mes.*

*3ª Serán por cuenta del arrendatario el gasto por consumo, instalación, reparación, contratación o ampliación de los servicios de agua, luz, gas, así como cualquier otro análogo que sea susceptible de ser individualizado por medio de aparato contador; el adjudicatario deberá contratarlos directamente con la entidad suministradora correspondiente.*

*4ª. La vivienda objeto del presente contrato deberá dedicarse a domicilio habitual y permanente del inquilino, y en su caso, de los familiares que con él convivan. De la misma forma, el inquilino se obliga a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, respetando las normas de la Comunidad de Propietarios y respondiendo personalmente el arrendatario de los daños que por descuido o por la mala utilización de la vivienda o de sus instalaciones pudieran ocasionar, tanto él como las personas que con él convivan de las que éste debiera responder, a la propiedad o al resto de los propietarios o inquilinos o a la propia comunidad, y a no utilizar simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda construida. La vivienda objeto de arrendamiento estará sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen.*

*5ª El arrendatario no podrá realizar en la vivienda arrendada, obra alguna sin la expresa autorización escrita del Ayuntamiento. En caso de resolución del contrato de arrendamiento el inquilino deberá devolver la vivienda en perfectas condiciones y cumplir las obligaciones de pago vencidas y no satisfechas. El Ayuntamiento de Almadén podrá ejercitar las acciones administrativas y civiles que puedan corresponderle en cada caso, así como el procedimiento de apremio regulado por el Reglamento General de Recaudación para hacer efectivas las cantidades devengadas y no satisfechas. Las instalaciones fijas y permanentes incorporadas a la vivienda por el arrendatario, así como las obras autorizadas que supongan una mejora, a juicio del Ayuntamiento, quedarán en beneficio de la finca sin que aquel tenga, por tal concepto, derecho a indemnización alguna.*

*6ª La duración del presente contrato de arrendamiento, será de un año, prorrogable por iguales periodos hasta un máximo de cinco, siempre y cuando transcurrido el plazo contractual previsto, el inquilino acredite ante los Servicios Sociales del Ayuntamiento que sigue cumpliendo con las condiciones exigidas para el acceso a dicho inmueble. El presente contrato podrá ser revisado al final de cada anualidad, a los efectos de comprobar el cumplimiento de condiciones, establecido en el anterior, sin perjuicio de las revisiones que procedan en orden a verificar la reducción de la renta.*

*7ª El arrendatario no podrá subarrendar la vivienda ni ceder el presente contrato de arriendo.*

*8ª La subrogación en el presente contrato de arrendamiento por causa de separación legal, divorcio, nulidad matrimonial o por muerte del arrendatario, se efectuará de conformidad*



*con los artículos 15 y 16 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, redactados por el apartado nueve y diez del artículo primero de la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas (B.O.E. 5 junio. Vigencia: 6 junio 2013) hasta que concluya la vigencia del contrato o su prórroga. Transcurrido dicho plazo será condición necesaria para la permanencia, que quien se subroga reúna las condiciones establecidas para ser titular de una vivienda de este tipo.*

*El presente contrato de arrendamiento no perderá esta condición aunque el titular del presente contrato no tenga en la finca arrendada su vivienda habitual y permanente siempre que en ella habite su cónyuge o sus hijos dependientes.*

*Los adjudicatarios se comprometan a facilitar a los servicios sociales la documentación que les requieran anualmente, a aceptar las visitas domiciliarias que se precisen y a notificar las variaciones en su situación socioeconómica.*

*El incumplimiento de estos requisitos podrá dar lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por parte del Ayuntamiento, al igual que la incorrecta utilización de la vivienda, así como la desaparición de las circunstancias por las que fue concedida.*

*Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes, a contar desde la formalización del contrato.*

*Será causa de resolución de pleno derecho del presente contrato:*

- a) La pérdida de las condiciones para ser beneficiario de la vivienda.*
- b) El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo.*
- c) Cualquiera de las siguientes causas (artículo 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos):*
  - La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.*
  - El subarriendo o la cesión incontinentes.*
  - La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador, cuando el consentimiento de éste sea necesario.*
  - Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.*
  - Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.*

*De acuerdo con lo dispuesto en el R.D. 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, el Ayuntamiento de Almadén facilitará al arrendatario la correspondiente certificación energética tan pronto como esté disponible.*

*Respecto de lo que no se haya pactado expresamente en el presente contrato de arrendamiento, serán de aplicación las Disposiciones que regulen las viviendas de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y la Legislación común.*

