



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO

Por decreto de la Alcaldía de fecha 21 de julio de 2025 se aprobó definitivamente el reglamento de acceso y adjudicación de las viviendas municipales en régimen de alquiler del Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Transcurrido el plazo previsto en el artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, sin haberse formulado requerimiento alguno, se publica el texto íntegro de la ordenanza para su inmediata entrada en vigor.

En Miranda de Ebro, a 27 de agosto de 2025.

La alcaldesa-presidenta,
Aitana Hernando Ruiz

* * *



REGLAMENTO PARA EL ACCESO Y ADJUDICACIÓN DE LAS
VIVIENDAS MUNICIPALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER
DEL AYUNTAMIENTO DE MIRANDA DE EBRO

El Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro dispone de ocho viviendas sociales en distintos barrios de la ciudad, destinadas a cubrir necesidades de vivienda habitual de familias en situación de especial necesidad. Las mismas serán susceptibles de adjudicación en régimen de alquiler.

Artículo 1. – Objeto.

Es objeto de las presentes bases regular las condiciones y requisitos para la adjudicación de ocho viviendas sociales de titularidad municipal en régimen de arrendamiento, a familias del municipio con dificultades económicas para acceder a una vivienda en régimen de arrendamiento en el mercado libre. Citadas viviendas disponen de calefacción de gas natural de consumo individual. Cinco de las ocho viviendas disponen de ascensor cota cero.

– Vivienda A:

Superficie de la vivienda: 77,00 m² útiles.

Integrada: cocina sin amueblar, salón comedor, tres habitaciones y dos baños.

Superficie del trastero número 1: 10,55 m² útiles.

– Vivienda B:

Superficie de la vivienda: 56,00 m² útiles.

Integrada: cocina sin amueblar, salón comedor, dos habitaciones, y un baño.

Superficie del trastero número 5: 7,00 m² útiles.

– Vivienda C:

Superficie de la vivienda: 57,75 m² útiles.

Integrada: cocina sin amueblar, salón comedor, una habitación y un baño.

Superficie del trastero número 4: 8,65 m² útiles.

– Vivienda D:

Superficie de la vivienda: 57,60 m² útiles.

Integrada: cocina sin amueblar, salón comedor, dos habitaciones y un baño.

Superficie del trastero número 3: 6,50 m² útiles.

– Vivienda E:

Superficie de la vivienda: 59,00 m² útiles.

Integrada: cocina sin amueblar, salón comedor, dos habitaciones y un baño.

Superficie del trastero número 2: 6,80 m² útiles.

– Vivienda F:

Superficie de la vivienda: 81,37 m² construidos.

Integrada: cocina sin amueblar, salón comedor, dos habitaciones y un baño.

Superficie trastero: no dispone.



– Vivienda G:

Superficie de la vivienda: 75,04 m² útiles.

Integrada: cocina sin amueblar, salón comedor, dos habitaciones y un baño.

Superficie trastero: no dispone.

– Vivienda H:

Superficie de la vivienda: 81,37 m² construidos.

Integrada: cocina sin amueblar, salón comedor, dos habitaciones y un baño.

Superficie trastero: no dispone.

Artículo 2. – Personas destinatarias.

La presente convocatoria está dirigida a colectivos de especial protección descritos como prioritarios en la Ley 12/2023 de 25 de mayo, por el Derecho a la Vivienda. En particular, familias monoparentales con hijos/as menores a cargo, personas sin hogar, mujeres víctimas de violencia de género y personas con discapacidad.

Artículo 3. – Régimen jurídico.

Las relaciones entre los adjudicatarios y el Ayuntamiento de Miranda de Ebro se regirán por estas bases, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el contrato de arrendamiento que en su día se suscriba.

Serán, igualmente de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, Ley 12/2023, de 25 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Subvenciones, Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, así como la normativa estatal, autonómica sectorial en materia de vivienda y servicios sociales y bienes patrimoniales de la administración pública que fueren de pertinente aplicación.

Artículo 4. – Régimen de adjudicación y uso.

Las viviendas objeto de las presentes normas se adjudicarán en régimen de arrendamiento.

Las viviendas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de la persona o familia adjudicataria.

El sistema de adjudicación de las viviendas será por concurrencia competitiva en atención a los criterios establecidos en las presentes bases reguladoras y conforme al artículo 22.1 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, de acuerdo a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación, eficacia en el cumplimiento de los objetivos y eficiencia en la asignación y utilización de recursos públicos.



Artículo 5. – Sobre la renta.

El precio de la renta será como máximo el 25% de los ingresos netos en el momento de formalizar el contrato según número de miembros de la unidad familiar. Además, serán de cuenta del arrendatario los gastos de comunidad, suministro de agua, que le serán repercutidos por el ayuntamiento en el contrato de alquiler.

Los servicios individuales tales como luz, gas, etc., con que cuente la vivienda, que se individualizarán mediante aparatos contadores, serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

Artículo 6. – Requisitos previos.

Podrán participar en el proceso de selección y adjudicación de las viviendas sociales, las personas físicas que residan en el municipio de Miranda de Ebro, interesadas en acceder a una vivienda social de titularidad municipal en régimen de alquiler, destinada a vivienda habitual, y que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Estar empadronado/a en el municipio de Miranda de Ebro, durante los últimos seis meses consecutivos.
- b) Ser mayor de edad o menores emancipados.
- c) Tener ciudadanía española, de un Estado Miembro de la UE o en el caso de ciudadanía extracomunitaria, disponer de autorización de residencia.
- d) Disponer de unos ingresos mensuales netos en el momento de la solicitud y de la adjudicación de entre el 0,8 - 2,5 veces el IPREM, calculado en 12 pagas.
- e) No ser titulares de pleno dominio o de derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda salvo que se produzcan alguna de las siguientes circunstancias:
 - Que la vivienda de la que se es propietario se encuentre en estado ruinoso debidamente acreditado.
 - En los casos de separación legal, divorcio o disolución de pareja de hecho, cuando el bien inmueble sobre el que un miembro de la unidad familiar ostente título de propiedad total o parcial hubiera sido adjudicado su uso como vivienda habitual por sentencia al otro cónyuge o ex cónyuge o ex pareja.
 - En los casos en que un miembro de la unidad familiar adquiera la titularidad en todo o en parte de un bien inmueble por herencia, legado o donación, cuando dicho inmueble esté gravado con un derecho de usufructo a favor de un tercero y constituyera la vivienda habitual de éste.
- f) Estar al corriente en el pago de impuestos, tasas, y cualquier otro tributo o precio público con el Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro, con anterioridad a su situación de desventaja económica sobrevenida, siendo deudor de buena fe.
- g) Gestionar plaza escolar para las hijas e hijos o menores a cargo en edad de escolarización obligatoria, así como procurar su asistencia al centro escolar.



h) Presentar necesidades acuciantes de vivienda. Se entenderá por necesidad acuciante de vivienda los siguientes supuestos:

– La carencia de vivienda, residiendo en un recurso habitacional colectivo o una vivienda de finalidad social.

– Encontrarse en riesgo inminente de pérdida de vivienda, por imposibilidad de hacer frente a la hipoteca, deudores de buena fe, habiéndose agotado infructuosamente los procedimientos de negociación de la deuda contraída.

– Quienes estén incurso en un procedimiento de resolución judicial de contrato de arrendamiento por impago de rentas, acreditándose la imposibilidad de pago, siendo deudor de buena fe.

– Encontrarse en situación de desventaja socio-económica, suponiendo la renta por alquiler un gasto igual o superior al 30% de los ingresos netos de la unidad familiar.

Se entiende por deudor de buena fe aquella persona que no ha podido abonar la cuota hipotecaria, una obligación legal o la renta por imposibilidad económica sobrevenida como puede ser: despido, no encontrar empleo pese a su búsqueda habitual u otras circunstancias sobrevenidas, no previstas, a valorar por la comisión técnica. En estos supuestos se deberá aportar certificado expedido por el letrado de la Administración de Justicia sobre la existencia de citado procedimiento judicial o se presentará el documento judicial que corrobore tales extremos.

Artículo 7. – Unidad familiar:

A efectos de la presente norma, se considera como unidad familiar:

a) Dos personas unidas por matrimonio o relación estable y acreditada análoga a la conyugal.

b) Dos o más personas que convivan en el mismo domicilio y estén unidas por parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad, afinidad o adopción.

c) Dos o más personas que convivan en el mismo domicilio en razón de tutela, curatela representativa o acogimiento familiar en cuyo caso se deberá aportar resolución que acredite tal circunstancia.

d) Las que incluyan a una o más personas y a sus descendientes cuando éstos sean menores de edad o mayores de edad a cargo o cuando sean mayores de edad con discapacidad.

e) Las constituidas por una persona con hijos que se encuentre en proceso o situación de nulidad, divorcio, separación legal o ausencia, o de extinción de la unión de hecho o cese acreditado de la relación de convivencia análoga a la conyugal, o cuyo previo vínculo matrimonial o relación de convivencia de la naturaleza referida se haya extinguido por fallecimiento.

En estos casos se deberá aportar sentencia judicial sobre guarda y custodia de los hijos a cargo de la persona solicitante, documento que acredite el cese de la relación de convivencia.



f) Las familias monoparentales conforme su definición en la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de Medidas de Apoyo a las Familias de la Comunidad de Castilla y León. En este supuesto se deberá aportar sentencia judicial sobre guarda y custodia de los hijos/as a cargo de la persona solicitante.

En todos los casos, la persona o unidad familiar solicitante deberá acreditar su estado civil.

Artículo 8. – Personas con discapacidad.

Se considerarán personas con discapacidad, a los efectos de acceder a dicha tipología de viviendas, aquellas personas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad de al menos el 33%.

Para el acceso a la vivienda con discapacidad deberá disponerse de puntuación por movilidad reducida.

Aquellas personas con discapacidad respecto de las que, en el ejercicio de medidas de apoyo a su capacidad jurídica conforme a la Ley 8/2021, de 2 de junio, se haya constituido judicialmente una curatela, con facultades de representación en actos de carácter económico, administrativo y contractual, deberán realizar la solicitud por medio de citado representante legal (curador), que podrá suscribir cuantos documentos sean pertinentes en nombre de su representado previa aportación de citado nombramiento judicial y facultades de otorgamiento.

Artículo 9. – Ingresos familiares.

La forma de determinar los ingresos del destinatario o unidad familiar será la siguiente:

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, previstas en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante o por cada uno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la presentación de la solicitud.

Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad familiar o de convivencia no hubieran presentado declaración de la renta por no estar obligados a ello, deberán presentar declaración responsable sobre sus ingresos, acompañada de documentación acreditativa de los mismos.

Para calcular los ingresos de las personas separadas, divorciadas o viudas durante el ejercicio fiscal que corresponda, se considerará al efecto de cálculos de ingresos lo siguiente:

– Si el régimen económico del matrimonio era de gananciales se le computará el 50% de los ingresos obtenidos durante la parte de dicho ejercicio anterior a la separación, divorcio o fallecimiento del cónyuge.

– Si el régimen económico fuera de separación de bienes, se computará únicamente los ingresos que provengan del o la solicitante.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces del IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.



Artículo 10. – Cambios de titularidad.

El desistimiento, la separación, divorcio o nulidad matrimonial del arrendatario y la sucesión por causa de muerte en las viviendas adjudicadas se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

No se admitirán cambios de titularidad «inter vivos» a no ser que vengan expresados en la anterior normativa o en una sentencia firme de separación legal o divorcio judicial, inscrito en el registro correspondiente, entre personas conformantes de una misma unidad familiar solicitante.

Artículo 11. – Renuncia a la adjudicación.

Para considerar la renuncia en el caso de una unidad familiar, compuesta por matrimonio o parejas de hecho, será necesaria la firma del documento de renuncia por parte de ambos miembros. La renuncia de la unidad familiar adjudicataria dará lugar a la readjudicación en base al listado de reservas existentes.

Artículo 12. – Inicio de procedimiento.

Se llevará a cabo por convocatoria pública, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios de la sede electrónica del ayuntamiento.

El plazo de presentación de solicitudes será de un mes, a contar desde el siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las solicitudes podrán presentarse en el Servicio de Atención Ciudadana del excelentísimo Ayuntamiento de Miranda de Ebro, en el Registro Electrónico del ayuntamiento o en cualquiera de los lugares indicados en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 13. – Documentación a aportar.

Las solicitudes se cumplimentarán en modelo específico facilitado a través del Servicio de Atención Ciudadana del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro, debiendo adjuntar la siguiente documentación:

- Fotocopia del documento nacional de identidad, tarjeta de identidad de extranjero (NIE), o certificado registro de ciudadano de la Unión Europea del solicitante cuando se trate de una unidad familiar unipersonal, y de todos sus integrantes cuando se trate de una unidad familiar pluripersonal y libro de familia si se tuviese.

- Documentación acreditativa del estado civil de la unidad familiar. La documentación expedida en países que no formen parte de la UE deberá presentarse legalizada/apostillada y, en su caso, traducida por traductor jurado. La documentación de países miembros de la UE deberá estar traducida por traductor jurado o expedirse en modo plurilingüe.

- Declaración de la renta del último ejercicio fiscal de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años. En caso de no estar obligado a presentar la declaración de la renta (IRPF), certificación de la Delegación Provincial de Hacienda acreditativo de no estar obligado a presentar dicha declaración de todos los miembros de la unidad familiar mayores



de 16 años y adjuntarán declaración responsable sobre sus ingresos, acompañada de documentación acreditativa de los mismos.

- Contrato de trabajo o contratos de trabajo de todos los miembros de la unidad familiar en activo mayores de 16 años y las tres últimas nóminas.

- En el caso de personas trabajadoras autónomas se presentará la declaración de IRPF e IVA anuales y del último trimestre vencido.

- Certificado de ingresos expedido por Instituto Nacional de la Seguridad Social-INSS.

- Certificado de subsidio o prestación por desempleo expedido por el SEPE/ECYL.

- Certificado de salarios sociales, Ingreso Mínimo Vital-IMV a través del Instituto Nacional de la Seguridad Social-INSS, si se percibe Renta Garantizada de Ciudadanía-RGC, por la Junta de Castilla y León.

- Contrato de arrendamiento y último recibo de alquiler de la vivienda, si los hubiere.

- Certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad de titularidades inscritas a favor de los integrantes de la unidad familiar adjudicataria.

- En caso de tener derecho a prestación de pensión de alimentos o compensatoria documento acreditativo de su abono o de su reclamación (sentencia judicial o demanda judicial ejecutiva si estuviera en trámite procesal por causa de impago).

- Certificado de vida laboral de todos los miembros de la unidad mayores de 16 años.

- Si fuere el caso, acreditación de la condición de víctima de violencia de género según lo dispuesto en la normativa en vigor (Orden de Protección, sentencia condenatoria, o informe del Ministerio Fiscal. En caso de no disponer de los mismos, se verificará a través del Dpto. Municipal de Servicios Sociales o del Dpto. Territorial de Familia e Igualdad de Oportunidades).

- Acreditar la situación de desahucio mediante demanda o sentencia judicial si fuere el caso.

- En el supuesto de personas con discapacidad, certificado acreditativo de la discapacidad emitido por el organismo competente. En caso de disponer de medidas de apoyo dictadas por la autoridad judicial resolución sobre curatela representativa o asistencial o tutela en el caso de menores de edad. En caso de movilidad reducida se presentará el oportuno certificado.

- En el caso de familias numerosas, libro de familia que acredite tal circunstancia.

- Cuando proceda, sentencia de separación legal o divorcio o convenio regulador que establezca la adjudicación de la residencia familiar al cónyuge no solicitante. En caso de familias monoparentales sentencia judicial sobre guarda y custodia de los hijos a cargo de la persona solicitante.

- En el caso de darse uno de los supuestos del artículo 6.h) deberá aportarse documentación que acredite la necesidad acuciante de vivienda.



– En las viviendas respecto de las que se haya declarado el estado ruinoso, habiéndose acordado su demolición, se deberá aportar certificación municipal acreditativa de dichas circunstancias salvo que la vivienda pertenezca a la localidad de Miranda de Ebro.

– En las viviendas incluidas en una relación definitiva de bienes y derechos afectados por algún expediente expropiatorio. En estos supuestos será precisa la presentación de dicha relación.

– Respecto a las viviendas que, en un procedimiento de nulidad, separación o divorcio y en supuestos de abandono del domicilio habitual por causa de violencia de género del otro cónyuge o pareja de hecho se haya designado judicialmente la vivienda como domicilio del otro cónyuge y siempre que quien solicite vivienda de alquiler social carezca de otra vivienda, en estos supuestos se deberá certificar estos extremos conforme a normativa vigente sentencia judicial, orden protección, informe Ministerio Fiscal...).

– Las viviendas adquiridas mortis causa cuando habiendo sido la herencia aceptada y liquidada, el titular no disfrute de dicha vivienda porque su uso corresponde a otro coheredero o a un usufructuario viudal. En estos supuestos será necesaria la aportación de la documentación de aceptación y liquidación de herencia que acredite tal derecho de usufructo viudal o del coheredero.

– Cualquier otro que se estime oportuno.

Artículo 14. – Proceso de adjudicación.

1. Revisadas las solicitudes se publicará en el tablón de anuncios del ayuntamiento un listado con las solicitudes presentadas y los errores detectados estableciéndose un plazo de 10 días hábiles para subsanación.

Posteriormente, se procederá a la valoración de las solicitudes de conformidad con lo establecido en las bases. Será la Comisión Técnica de Inclusión Social el órgano encargado de dictaminar las propuestas presentadas para el acceso a esta convocatoria.

2. La adjudicación de las viviendas se realizará entre aquellas unidades familiares que obtengan la máxima puntuación, y en caso de empate, será adjudicataria quién disponga de menor renta per cápita (suma de ingresos de unidad familiar entre número de miembros).

En caso de persistir el empate la adjudicación estará sometida al principio de idoneidad seleccionando a la unidad familiar que reúna condiciones de idoneidad que mejor pueda aprovechar las posibilidades de ocupación de la vivienda, relacionando el número de miembros de la unidad familiar con el número de habitaciones a fin de evitar hacinamiento, discapacidad con accesibilidad, edad de los menores con cercanía al centro escolar, etc.

Notificada la adjudicación de la vivienda a la familia destinataria se dispondrá de un plazo de 10 días para comunicar por escrito su aceptación o renuncia, a través del Servicio de Atención a la Ciudadanía del Excmo. ayuntamiento, en su defecto, perderá la condición de persona adjudicataria.



Aceptada la adjudicación de la vivienda se procederá a formalizar los contratos de alquiler, de conformidad con la normativa en materia de arrendamientos urbanos.

Caso de que la vivienda estuviese ocupada por terceros no autorizados (usurpación), el proceso de adjudicación de la vivienda (formalización del contrato de alquiler) quedará suspendido hasta que la finca quede vacía, limpia, expedita y a disposición de la propiedad tras el dictado de la resolución judicial por la que se ordene el lanzamiento de las personas usurpadoras.

Con las personas que no hayan resultado adjudicatarias se realizará una lista de reserva que tendrá una vigencia de un año.

3. No podrán ser adjudicatarios/as de estas viviendas, quienes:

– Hayan sido titulares o adjudicatarios de otra vivienda en la misma ciudad de las sometidas a algún régimen de protección pública de los recogidos en el plan director de la vivienda y suelo de Castilla y León salvo que hayan renunciado a ella de forma justificada.

– Hayan sido desahuciados por incumplimiento de contrato de alquiler de una vivienda en los cinco años anteriores contados desde la fecha de sentencia firme.

– Incurran en falsedad u ocultación en cualquier momento del proceso, o hayan sido excluidos por los mismos motivos en procedimiento de adjudicación de vivienda de protección social, durante el plazo de cinco años desde dicha exclusión.

– Al momento de presentar la solicitud se encuentren ocupando sin autorización municipal una vivienda de las sometidas a algún régimen de protección pública o de propiedad municipal.

– No gestionen plaza escolar para el o la menor de edad a cargo que curse la escolarización obligatoria, así como impedir reiteradamente la asistencia al centro escolar sin causa justificada.

– Presenten deudas municipales por cualquier concepto, salvo causas sobrevenidas, que serán valoradas por la comisión técnica de inclusión social.

Artículo 15. – Criterios de baremación.

Una vez seleccionadas las personas solicitantes que se encuentren en las horquillas económicas fijadas en el apartado 6.d) de estas bases y cumplan el resto de requisitos exigidos en estas bases, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de valoración:

1. Empadronamiento en Miranda de Ebro:

Entre dos y seis años: 1 punto.

Entre siete y nueve años: 2 puntos.

Más de diez años: 4 puntos.

2. Carecer de vivienda en propiedad: 20 puntos.

3. Miembros que integran la unidad familiar:

Dos miembros: 3 puntos.

Tres miembros: 5 puntos.

De cuatro a seis miembros: 7 puntos.



4. Edad de los solicitantes:

Cuando la persona solicitante o pareja de esta sea menor de 35 años se asignarán 3 puntos.

Cuando dentro de la unidad familiar existan miembros menores de 16 años se asignarán 3 puntos por cada miembro de la unidad familiar que cumpla con estas condiciones.

5. Familias monoparentales: 5 puntos.

6. Alojamiento en convivencia con otra unidad familiar: 5 puntos.

7. Alojamiento provisional, tanto si es cedido en precario como benéfico: 5 puntos.

8. Haber sido desahuciado/a, o estar en proceso de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial de una vivienda en propiedad por causa sobrevenida (deudor/a de buena fe): 5 puntos.

9. Ser víctima de violencia de género o terrorismo, acreditado legalmente: 5 puntos.

10. En función de la diferencia entre los ingresos netos de la unidad familiar y el gasto por renta de alquiler se asignará la siguiente puntuación:

Menor o igual a 1,5 veces IPREM: 10 puntos.

Mayor de 1,5 veces IPREM: 5 puntos.

Artículo 16. – Cupos de viviendas municipales.

Cupo A. Familias en que uno de sus miembros presente discapacidad con movilidad reducida: vivienda A.

Cupo B. Desahucios: viviendas D, F y G.

Cupo C. Familias monoparentales/víctimas violencia de género: viviendas B, E y H.

Cupo D. Personas sin hogar (sin hogarismo definido conforme al artículo 3.I de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda): vivienda C.

Si existieran viviendas sobrantes en alguno cupos acrecerá a otro en función de las características o necesidades de las personas o familias adjudicatarias.

Artículo 17. – Contrato de alquiler de la vivienda social.

Adjudicada la vivienda a la persona o familia solicitantes se emplazará para suscribir el correspondiente contrato de alquiler.

La renta se abonará mensualmente mediante transferencia bancaria al Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

La renta que se impondrá a la unidad adjudicataria no podrá exceder del 25% de los ingresos netos de la unidad familiar adjudicataria.

La renta podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Dicha actualización se llevará a cabo de conformidad con el IPC, IGC o índice que lo sustituya y que quedará fijado en el contrato de alquiler.



Los contratos de arrendamiento iniciales serán formalizados por periodo de siete años. Llegada la fecha de vencimiento del contrato (siete años), si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Los gastos de servicios (agua, luz, gas, etc.) con que cuenta la vivienda que se individualizan mediante aparatos contadores será en todo caso de cuenta del arrendatario.

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento de la arrendadora, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la ley de arrendamientos urbanos o que provoque una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma.

Artículo 18. – Condiciones de adjudicación.

a) Aquellos y aquellas solicitantes que accedan a las viviendas tendrán que destinarlas a domicilio habitual y permanente y ser ocupadas por los adjudicatarios en el plazo de un mes a partir de la entrega de las llaves.

b) Todos los requisitos para acceder a una vivienda de esta promoción tendrán que cumplirse durante todo el proceso de la adjudicación, desde la presentación de la solicitud hasta la firma del contrato de alquiler.

Artículo 19. – Causas de nulidad de la adjudicación.

Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda, por analogía, las establecidas en el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En particular, serán nulas las adjudicaciones otorgadas cuando se carezca de los requisitos establecidos en estas bases para acceder a la vivienda. Las condiciones de acceso establecidas en el presente documento habrán de cumplirse durante todo el periodo de tiempo que transcurra entre la solicitud realizada y la entrega de la vivienda adjudicada. En caso de existir modificaciones en la situación de la unidad familiar durante el periodo de tiempo referido, habrán de ser comunicadas, procediendo a actuar de la forma y manera que establece la normativa reguladora de esta adjudicación.

Artículo 20. – Causas de resolución de los contratos.

Es objetivo prioritario del Excmo. ayuntamiento establecer un procedimiento justo de adjudicación de vivienda social, que permita luchar contra el fraude o la concesión de viviendas a personas no necesitadas, para ello serán causa de resolución de los contratos, además de las previstas en la legislación civil, ley de arrendamientos urbanos aplicable al contrato y las que se incluyan en el propio contrato de alquiler social como las siguientes:



– Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente del adjudicatario, salvo que existan causas debidamente justificadas que hayan dado lugar a autorización de la administración actuante.

– El subarriendo o cesión total o parcial de la vivienda adjudicada.

Artículo 21. – Criterio interpretativo.

Las presentes bases serán interpretadas de conformidad a la normativa estatal, autonómica y cualquier otra de pertinente aplicación.