

REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA



iMADRID!

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

REGLAMENTO DE ADJUDICACION DE VIVIENDAS

afectas a los Programas Municipales de Vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 30 de mayo de 2008.

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto.
- Artículo 2. Régimen de adjudicación y destino.
- Artículo 3. Régimen de notificaciones.
- Artículo 4. Régimen jurídico.

TÍTULO SEGUNDO: DEL REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES DE VIVIENDA

- Artículo 5. Naturaleza y Finalidad.
- Artículo 6. Acceso al Registro Permanente de solicitantes de Vivienda.
- Artículo 7. Requisitos para darse de alta en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.
- Artículo 8. Unidad familiar.
- Artículo 9. Ingresos familiares.
- Artículo 10. Adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar.
- Artículo 11. Duración de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.
- Artículo 12. Extinción de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.
- Artículo 13. Evaluación de la inscripción.

TÍTULO TERCERO: PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA PROTEGIDA

- Artículo 14. Programa Municipal de Arrendamiento.
- Artículo 15. Programa Municipal de Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes.
- Artículo 16. Programa Municipal de Venta.

TÍTULO CUARTO: DE LA ADJUDICACIÓN

- Artículo 17. Oferta pública de vivienda.
- Artículo 18. Procedimientos de selección de adjudicatarios de viviendas protegidas.
- Artículo 19. Selección de adjudicatarios mediante el procedimiento de sorteo.
- Artículo 20. Selección de adjudicatarios mediante el sistema de baremo combinado.
- Artículo 21. Notificación.
- Artículo 22. Aceptación y formalización de la adjudicación.
- Artículo 23. Viviendas protegidas vacantes.



TÍTULO QUINTO: DE LA NULIDAD DE LA ADJUDICACIÓN, DE LA RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS Y LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER

Artículo 24. Causas de nulidad de la adjudicación.

Artículo 25. Causas de resolución de los contratos.

Artículo 26. Limitaciones a la facultad de disponer en régimen de venta.

TÍTULO SEXTO: DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE ADJUDICACIÓN

Artículo 27. Objetivos de la Comisión Permanente de Adjudicación.

Artículo 28. Composición de la Comisión Permanente de Adjudicación.

Artículo 29. Convocatoria de la Comisión Permanente de Adjudicación.

Artículo 30. Competencias, Funcionamiento y Adopción de Acuerdos de la Comisión Permanente de Adjudicación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

DISPOSICIÓN FINAL.

ANEXO 1.

ANEXO 2.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.



El **Reglamento de Adjudicación de Viviendas con Protección Pública afectas al Plan Primera Vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.**, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de abril de 2005, ha venido siendo el instrumento empleado por aquella para adjudicar las viviendas de las que es titular, encaminando la acción pública municipal para promover y fomentar el acceso de los ciudadanos a una viviendas dignas y adecuadas.

Aquél y las diferentes normativas anteriores se han propuesto alcanzar la misma finalidad, cual es, la previsión de una serie de actuaciones dirigidas a apoyar a aquellos sectores de la sociedad que tienen mayor dificultad para acceder al mercado de la vivienda en cualquiera de sus regímenes.

Sin embargo, la constante evolución del mercado inmobiliario unido a los cambios sociales, demográficos y económicos en la sociedad madrileña obliga a una revisión continua que nos permita crear mecanismos de respuesta acordes a las mencionadas variaciones.

Así, el transcurso de los años, en los que se ha aplicado la anterior normativa, nos ha permitido detectar aquellas circunstancias que han de ser actualizadas con el objetivo de mejorar la eficacia de la política municipal de vivienda.

En este sentido, la presente normativa de adjudicación de viviendas, por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., busca facilitar el acceso al demandante madrileño a la vivienda que mejor se adapta a sus necesidades en cada momento de su ciclo vital. Por ello, un nuevo sistema de evaluación previa dirigirá al demandante hacia el programa de vivienda que mejor se ajuste a sus circunstancias.

Es objeto de esta normativa potenciar el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con el fin de que se convierta en un verdadero instrumento que muestre la realidad de la demanda de vivienda protegida de nuestra ciudad y que permita adecuar los programas de vivienda pública a la demanda existente así como orientar la política de vivienda del gobierno municipal.

Además, se introducen nuevas figuras de vivienda, no contempladas anteriormente, como las del Programa de Alquiler para Jóvenes-Alquila Madrid y las de Arrendamiento con Opción a Compra. Para ello, se fijan nuevos ingresos ponderados mínimos para poder acceder a una vivienda reduciéndose a 0,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, lo cual facilitará la incorporación de un gran número de nuevos solicitantes de vivienda protegida.



Se plantea una nueva normativa con el fin de profundizar en los criterios de selección y adjudicación de los ciudadanos que pretenden acceder a una vivienda promovida por el Ayuntamiento de Madrid, a través de su Empresa Pública de promoción de viviendas, así como las que se pudieran promover en función de protocolos o acuerdos de colaboración con otras Administraciones o entidades públicas o privadas dedicadas al objetivo de facilitar vivienda a quien más dificultades tiene para ello.

Se incide en el procedimiento de adjudicación y se prima la igualdad de

oportunidades pero también la mayor necesidad. Así sobre sorteo y baremo pivotarán las diferentes formas de adjudicación junto con la introducción de una serie de cupos en función de la coyuntura que en cada momento se detecte.

Por todo ello, la presente normativa, con clara transparencia, pretende llegar a todos los ciudadanos que tienen problema de acceso a una vivienda y, en ese sentido, todos deberán poder tener una expectativa de satisfacción a su derecho de tener una vivienda digna y adecuada.



TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

1. El presente Reglamento tiene por objeto regular el procedimiento de adjudicación de viviendas con cualquier clase de protección pública promovidas por el Ayuntamiento de Madrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. tanto en primera como en ulteriores adjudicaciones, respetando los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia.

2. Igualmente, se podrá aplicar el procedimiento recogido en este Reglamento para la selección de adjudicatarios de las viviendas promovidas por promotores privados u otro tipo de operadores en parcelas municipales o privadas adscritas al Plan Municipal de Vivienda.

3. En el caso de actuar a través de Convenio o Acuerdo con otras Administraciones Públicas o Entidades Privadas, se estará a lo dispuesto en el mismo en cuanto al sistema de selección de adjudicatarios y adjudicación de las viviendas.

4. No obstante lo anterior, lo dispuesto en el presente Reglamento se entiende sin perjuicio de aplicar los requisitos, cupos y reservas que específicamente estén establecidos con carácter obligatorio por la legislación vigente estatal o autonómica que resulte aplicable.

Artículo 2. Régimen de adjudicación y destino

1. Las viviendas objeto del presente Reglamento se podrán adjudicar en los siguientes regímenes:

a) Propiedad, por título de venta.

b) Arrendamiento.

c) Arrendamiento con opción a compra.

2. El precio máximo de venta o en su caso la renta máxima de las viviendas, serán fijados por el Consejo

de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., dentro de los límites establecidos por la legislación general aplicable.

3. Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios, en las condiciones que marque el programa municipal de vivienda correspondiente.

Artículo 3. Régimen de notificaciones.

1. Una vez publicada la oferta y en virtud de lo dispuesto en el artículo 59.6.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por tratarse de un procedimiento selectivo o de concurrencia competitiva, la publicación durante la tramitación de los expedientes se realizará en las dependencias de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. y demás oficinas que puedan determinarse, donde se expondrán los listados, los anuncios, requerimientos o cualquier otro tipo de actuación o comunicación que pudiera requerir por parte de los interesados la realización de acción o presentación de documentación solicitada.

2. La publicación mediante la inserción en los tablones de anuncios habilitados al efecto bastará para el cumplimiento del requisito de notificación fehaciente y de publicidad.

Artículo 4. Régimen Jurídico.

1. El procedimiento de selección de adjudicatarios, tanto en régimen de venta como en régimen de arrendamiento, se regirá por las presentes normas y subsidiariamente por la legislación administrativa, en especial por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y disposiciones que la desarrollan.

2. Las relaciones entre el adjudicatario y la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid,



S.A., se regirán por las presentes normas y, subsidiariamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

TÍTULO SEGUNDO: DEL REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES DE VIVIENDA

Artículo 5. Naturaleza y Finalidad

1. El Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda es el instrumento mediante el cual la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., analiza la demanda real de población susceptible de ser adjudicataria de vivienda con protección pública. El Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda incorpora a sus ficheros automatizados los datos personales, sociales, económicos o familiares necesarios para la adjudicación de una vivienda. Dichos datos podrán facilitar la adecuación de la construcción de vivienda a la demanda existente en cada momento.

2. Finalmente, su objetivo básico consistirá en facilitar a los inscritos la posibilidad de acceso a los programas municipales de vivienda protegida que mejor se adapten a sus circunstancias particulares así como proporcionar la información general sobre vivienda que se requiera.

Artículo 6. Acceso al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

1. Tendrán acceso al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda todos aquellos demandantes que, cumpliendo los requisitos establecidos en el presente Reglamento, formalicen la solicitud de inscripción en el modelo oficial aprobado al efecto por la Comisión Permanente de Adjudicación de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., regulada en el Título Sexto del presente Reglamento. El cumplimiento de requisitos para acceder al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda o circunstancias considerables se acreditará mediante la documenta-

ción exigida y, en su caso, mediante manifestación responsable y veraz del solicitante, que será extensiva a los datos requeridos de todos los miembros de su unidad familiar. La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., podrá solicitar la aportación de cualquier documentación que estime necesaria para registrar un alta, baja o modificación en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda. El demandante de vivienda podrá darse de alta en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda en las dependencias de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. o a través de cualquier otro medio que pudiera determinarse, indicando, además de cuantas circunstancias se requieran en la solicitud de inscripción, a qué régimen o modalidad de acceso le gustaría optar, acompañadas de la documentación necesaria para justificar su situación socioeconómica.

2. La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., podrá solicitar cuantos documentos complementarios estime necesarios para la comprobación de las circunstancias alegadas. Igualmente, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. podrá exonerar de la presentación de la documentación que por otras vías pueda obtener.

3. La inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda no se practicará en tanto solicitud y documentación no hayan sido aportadas en debida forma.

4. El cumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda únicamente garantiza la participación en los procesos de adjudicación que pudiera promover la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., en función de la evaluación llevada a cabo por el propio Registro.

a) Se presentará una sola solicitud de inscripción al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda por unidad familiar. La presentación del solicitante o cualquier miembro de su unidad

- familiar en más de una solicitud conllevarán la no inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda de todas las solicitudes en las que figure. La solicitud de inscripción será desestimada en caso de que el interesado no cumpla con los requisitos exigidos, no acredite los datos o no aporte la documentación que la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. le requiera.
- b) Los solicitantes tienen la obligación de ser veraces en las manifestaciones que realicen al objeto de solicitar su inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda. La falta de veracidad en sus manifestaciones relativas a requisitos o circunstancias de las que dependa su inclusión en el Registro, dará lugar a que no se tramite solicitud de inscripción alguna en la que dicho solicitante esté incluido, bien como solicitante principal, bien como componente de una unidad familiar, durante un período de dos años, computados desde la fecha en que por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. se compruebe la falta de veracidad de la misma.
- c) Los solicitantes inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda tendrán la obligación de comunicar a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. cualquier modificación de los requisitos o circunstancias de las que dependan su inclusión en el mismo, en un plazo máximo de un mes desde que se produzca la aludida modificación. La falta de comunicación de las aludidas modificaciones podrá dar lugar a la baja en la inscripción. Esta obligación se mantendrá, en su caso, hasta la fecha de elevación a escritura pública de la adjudicación en venta o formalización del correspondiente contrato de arrendamiento para los adjudicatarios en dicho régimen.
- d) Serán tenidas en cuenta las comunicaciones de modificaciones que se practiquen hasta el último día del mes anterior al de la publicación de la oferta en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid acordada por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. Cualquier solicitud o modificación posterior a la fecha señalada no será objeto de consideración para la oferta previamente anunciada, examinándose para su inscripción en ofertas posteriores.
- e) El acceso o incorporación al Registro implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en el mismo y, en su caso, a su cruce con otras Administraciones Públicas, Privadas o entidades institucionales, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y en la Ley 8/2001 de 13 de julio de Protección de Datos de Carácter Personal en la Comunidad de Madrid. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del proceso de selección de adjudicatarios de viviendas.
5. En el momento de tramitar la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda se recabará el consentimiento expreso de los interesados para solicitar de las diferentes administraciones públicas, de acuerdo con lo que se establezca en la normativa que rijan en materia de protección de datos de carácter personal, la información necesaria para la verificación del cumplimiento de requisitos exigidos.

Artículo 7. **Requisitos para darse de alta en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.**

1. Podrán ser solicitantes de vivienda, con carácter general, y, por tanto, cursar su alta en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, los mayores de edad o menores emancipados que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en la legislación civil, que tengan residencia legal



en España y que cumplan, además, los siguientes requisitos:

- a) Reunir los requisitos de ingresos económicos mínimos y máximos exigidos en el presente Reglamento para cada programa municipal de vivienda.
- b) No haber sido, durante los veinte años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, titular o beneficiario en régimen de propiedad de vivienda con cualquier clase de protección en todo el territorio nacional, ni de vivienda libre en los últimos diez años, salvo que haya sido privado del uso de la vivienda por causa no imputable al interesado. Se admitirá haber tenido participación proindiviso inferior a la unidad de una vivienda cuando se haya obtenido por herencia o por disolución-liquidación de la sociedad de gananciales, tras separación o divorcio.
- c) No ser titular, para el programa municipal en régimen de venta, del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda libre o con cualquier clase de protección en cualquier parte del territorio nacional. No obstante, en el caso de que la vivienda estuviera situada en la Comunidad de Madrid, no será de aplicación este requisito en caso de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

Se admitirá tener participación proindiviso de vivienda libre fuera del ámbito de la Comunidad de Madrid siempre que proceda de herencia o por disolución-liquidación de la sociedad de gananciales, tras separación o divorcio. Asimismo se podrá tener participación proindiviso de una vivienda libre en la Comunidad de Madrid, siempre que procediendo de herencia o por disolución-liquidación de la sociedad de gananciales, tras separación o

divorcio, el valor de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda a adjudicar o del 60 por 100, en el caso de familias numerosas.

- d) No ser titular, para el programa municipal en régimen de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. No obstante, si la vivienda estuviera situada en la Comunidad de Madrid, no será de aplicación este requisito en caso de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar. Se admitirá tener participación proindiviso de vivienda libre fuera del ámbito de la Comunidad de Madrid siempre que proceda de herencia o por disolución-liquidación de la sociedad de gananciales, tras separación o divorcio.

No podrá ser demandante de vivienda en arrendamiento o arrendamiento con opción a compra ningún solicitante o miembro de su unidad familiar que sea titular de un contrato de arrendamiento de vivienda con cualquier clase de protección.

Se exceptuará de lo referido en el párrafo anterior a los adjudicatarios de Viviendas con Protección Pública para Jóvenes-Alquila Madrid que tengan descendencia en común durante la vigencia del contrato de arrendamiento así como a quienes se encuentren dentro del último año del periodo contractual.

- e) Residir o trabajar en el municipio de Madrid, durante los plazos exigidos en el presente Reglamento para cada programa municipal de vivienda.
- f) No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble de titularidad del Ayuntamiento o de la Comunidad de Madrid sin título suficiente

- para ello, en el momento de la solicitud o con posterioridad a la misma.
- g) El saldo patrimonial del solicitante y su unidad familiar no podrá superar, el 75 % para la adjudicación en régimen de venta o del 50 % para la adjudicación en régimen de arrendamiento, del precio de venta de una vivienda tipo de 90 metros cuadrados de superficie útil, de una vivienda con protección pública.

2. Únicamente para la adjudicación en régimen de venta, no será causa de exclusión la titularidad de una vivienda inadecuada dentro del Municipio de Madrid siempre que constituya el domicilio habitual y permanente de la unidad convivencial, reservándose la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. la potestad de adquirir la vivienda inadecuada, como máximo, por el mismo precio por metro cuadrado de superficie útil, en su caso, que el de la vivienda adjudicada, previa aprobación por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

- a) Se considerará que es vivienda inadecuada, la que reúna alguna de las siguientes condiciones:
1. Por superficie: en unidades convivenciales de una o dos personas, la superficie máxima será de 25 metros cuadrados útiles. Por cada miembro adicional se añadirán 10 metros cuadrados más. Solamente podrá ser considerada la vivienda inadecuada en relación a la unidad convivencial que se presente en el Registro.
 2. Atendiendo a las circunstancias personales del solicitante: Personas mayores de 70 años o discapacitados con movilidad reducida, titulares de una vivienda que no reúna las condiciones mínimas de accesibilidad.
 3. Ruina: siempre que se hubiera acordado la demolición de la finca.
 4. Expropiación: únicamente aquéllas en que intervenga la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

- b) En cualquier caso el valor de la vivienda inadecuada, calculado de acuerdo con la Normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o norma que en un futuro lo sustituya, no podrá exceder el 40 % o el 60 % en caso de familias numerosas, del precio máximo de venta de una vivienda con protección pública, a adjudicar.

3. Los requisitos señalados en el apartado 1, a), b), c), d), f), y g) en el presente artículo, serán exigibles respecto de todos los miembros de la unidad familiar. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores imposibilitará la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda y supondrá la baja en el mismo.

Artículo 8. **Unidad familiar.**

1. A efectos del presente Reglamento, se considera como unidad familiar:

- a) Los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho con una convivencia estable de al menos un año inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda o, sin convivencia estable, que tengan descendencia en común o figuren inscritos en el Registro de Parejas de Hecho, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.
- b) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar solicitante siempre que se acredite ostentar la guarda y custodia legal de los mismos, con excepción de los hijos procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos.
- c) A petición del solicitante, los hijos mayores de edad solteros que convivan y estén empadronados en el mismo domicilio durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

2. Se considerarán, asimismo, como miembros de la unidad familiar del solicitante:



- a) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad o incapacitados, convivan y estén empadronados con el solicitante a fecha de solicitud de alta en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, cuando aquel sea mayor de edad y ostente la tutela legal de dichos menores o incapacitados.
- b) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, siempre que convivan y estén empadronados con el solicitante a fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, con una antigüedad al menos de dos años de forma ininterrumpida.
- c) Los menores de edad o incapacitados que convivan y estén empadronados con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.

3. En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro, y que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de unidad familiar.

4. Las parejas que, aún sin convivencia previa, pretendan contraer matrimonio o establecer análoga relación de afectividad. Esta unidad familiar no podrá participar en los Programas Municipales de Arrendamiento con opción a compra para Jóvenes. A estos efectos se considerarán unidad familiar los hijos no comunes en los términos previstos en el apartado 1.b) del presente artículo.

5. A los efectos de cada oferta pública de vivienda, serán tenidas en cuenta las modificaciones en la unidad familiar comunicadas hasta el último día del mes anterior al de la publicación de la oferta en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. Cualquier modificación posterior a la fecha señalada no será objeto de consideración para la oferta previamente anunciada, examinándose para su inscripción en ofertas posteriores.

Artículo 9. **Ingresos familiares.**

1. La cuantía de los ingresos familiares del solicitante, o de la unidad familiar que posibiliten el acceso a la condición de inscrito, se determinará en la forma establecida en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, o norma que lo sustituya o desarrolle.

2. El cálculo de los ingresos familiares se efectuará a partir de la comprobación administrativa o de la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar, respecto del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, relativas al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria.

3. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, durante el ejercicio fiscal que corresponda, se considerará, a efecto de cálculo de ingresos los siguientes criterios:

- a) Si el régimen económico del matrimonio era de gananciales, se le computará el 50 por 100 de los ingresos obtenidos durante el matrimonio.
- b) Si el régimen económico fuera de separación de bienes, se computará únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.

Artículo 10. **Adecuación de la vivienda a la composición de la unidad familiar.**

Al tiempo de la inscripción, el demandante deberá optar entre una de las tipologías que, a criterio de la Comisión Permanente de Adjudicación de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., se considere adecuada a su programa familiar.

Artículo 11. Duración de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

Las inscripciones válidamente formalizadas tendrán una duración de dos años a partir de la fecha en que se produzca el alta en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda. En caso de modificación o variación de datos, el plazo de dos años se computará desde la fecha en que se produzca dicha modificación. No obstante, en el supuesto de que el interesado no tuviera ninguna modificación de datos que notificar deberá manifestar, antes de finalizar el referido plazo, su voluntad de continuar inscrito.

Artículo 12. Extinción de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

1. La baja en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda se producirá en los siguientes supuestos:

- a) Por el transcurso del plazo al efecto señalado.
- b) Por incumplimiento de las obligaciones del solicitante o de cualquier miembro de su unidad familiar.
- c) Por solicitud expresa del solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar. Cuando la solicitud de baja no la formule el solicitante, deberá notificarse al mismo dicha circunstancia, a fin de que pueda adecuar su unidad familiar a la nueva realidad.
- d) Por incumplimiento sobrevenido de los requisitos establecidos para acceder al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.
- e) Por resultar adjudicatario de vivienda el solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar que conste en la inscripción.
- f) De oficio, por causa debidamente justificada a criterio de la Comisión Permanente de Adjudicación.

2. Del mismo modo serán dados de baja, no pudiendo darse de alta nuevamente en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, durante

cinco años, aquellos solicitantes o cualquier miembro de la unidad familiar que, habiendo resultado adjudicatario en el correspondiente proceso de adjudicación, haya renunciado a la vivienda con la que ha sido agraciado. El plazo de baja se computará desde el día de la renuncia. Este supuesto no será de aplicación a las viviendas a que se refiere el artículo 23.1 c) del presente Reglamento.

Artículo 13. Evaluación previa de la inscripción.

Cada solicitud de inscripción producida en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda se examinará a fin de determinar el Programa Municipal de Vivienda que mejor se adapta a sus necesidades en función de la situación socioeconómica de la unidad familiar. No obstante, como criterio fundamental en esta evaluación, aunque no determinante, primará la voluntad del propio inscrito sobre el tipo de vivienda que demanda, siempre que se cumplan con los requisitos establecidos para acceder al régimen deseado.

TÍTULO TERCERO: PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 14. Programa Municipal de Arrendamiento.

1. La oferta pública de vivienda a que se refiere el artículo 17 del presente Reglamento determinará, entre otras cuestiones, el programa de vivienda en arrendamiento que se ofertará, de acuerdo con los siguientes tipos de viviendas:

- a) Viviendas con Protección Pública en Arrendamiento para Jóvenes – Alquila Madrid.

La duración del arrendamiento no podrá exceder de cinco años. Estas viviendas no llevarán vinculadas ni trastero ni plaza de garaje. Una vez las viviendas queden libres se procederá a un nuevo proceso de selección de adjudicatarios o a cubrir las en función de lo reflejado



en el artículo 23 del presente Reglamento. El Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A., aprobará el número de viviendas que se destinarán a aquellos solicitantes que cumplan los siguientes requisitos:

1. Tener menos de 30 años, el último día del mes anterior a la publicación de la oferta en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
2. Tener unos ingresos familiares comprendidos entre 0,5 y 1,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples o indicador que lo sustituya, calculados de acuerdo con la legislación vigente.
3. Estar empadronado, de forma ininterrumpida, en el Municipio de Madrid, durante los 2 años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, o desempeñar su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en el Municipio de Madrid, durante los 3 años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda. En aquéllos casos en que no se acredite una residencia ininterrumpida, deberá estar empadronado en el Municipio de Madrid al tiempo de la inscripción y haberlo estado, además, durante un período mínimo de 3 años dentro de los 5 años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.
4. La unidad familiar estará compuesta por un máximo de dos miembros.

b) Viviendas con Protección Pública en Arrendamiento.

El Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., aprobará el número de viviendas que puedan ser reservadas,

en la proporción que se establezca, a otros grupos de población identificados por circunstancias objetivas en función de las especiales características de la promoción o de la demanda existente en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda y que cumplan los siguientes requisitos:

1. Tener unos ingresos familiares comprendidos entre 0,75 y 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples o indicador que lo sustituya, calculados de acuerdo con la legislación vigente.
2. Estar empadronado, de forma ininterrumpida, en el Municipio de Madrid, durante los 2 años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, o desempeñar su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en el Municipio de Madrid, durante los 3 años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda. En aquéllos casos en que no se acredite una residencia ininterrumpida, deberá estar empadronado en el Municipio de Madrid al tiempo de la inscripción y haberlo estado, además, durante un período mínimo de 3 años dentro de los 5 años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.
2. Las relaciones contractuales entre la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., y el adjudicatario, se registrarán por lo dispuesto en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 15. **Programa Municipal de Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes.**

1. Podrán optar a las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra para jóvenes, ofertadas por la Empresa Muni-

cial de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A., los solicitantes inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tener unos ingresos familiares comprendidos entre 1 y 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples o indicador que lo sustituya.
- b) Tener menos de 35 años, el último día del mes anterior a la publicación de la oferta en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- c) Estar empadronados, de forma ininterrumpida, en el Municipio de Madrid durante los tres años inmediatamente anteriores al último día del mes anterior a la publicación de la oferta en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- d) La unidad familiar estará formada por un máximo de tres miembros.
- e) En el supuesto de que se oferten viviendas de tipología superior a dos dormitorios, se admitirán unidades familiares con más miembros siempre que cumplan el resto de requisitos de este Programa, adecuándose el tamaño de la vivienda a la unidad familiar.
- f) Se admitirán todas las unidades familiares previstas en el Artículo 8 del presente Reglamento, a excepción de la recogida en el punto 4 del mencionado artículo, es decir, las parejas sin convivencia previa.
- g) Estar inscritos en la Lista Única de Solicitantes de viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes de la Comunidad de Madrid el último día del mes anterior a la publicación de la oferta en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo establecido en la Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.

Artículo 16.

Programa Municipal de Venta.

Para acceder al Programa Municipal de Vivienda con Protección Pública en Venta será necesario que el demandante cumpla los siguientes requisitos:

- a). Que sus ingresos familiares estén comprendidos entre 1,5 y 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples o indicador que lo sustituya, cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB).
- b) Que sus ingresos familiares estén comprendidos entre 2,5 y 7,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples o indicador que lo sustituya, cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL).
- c) Estar empadronado, de forma ininterrumpida, en el Municipio de Madrid, durante los 3 años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, o desempeñar su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en el Municipio de Madrid, durante los 4 años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda. En aquéllos casos en que no se acredite una residencia ininterrumpida, deberá estar empadronado en el Municipio de Madrid al tiempo de la inscripción y haberlo estado, además, durante un período mínimo de 4 años dentro de los 6 inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

TÍTULO CUARTO: DE LA ADJUDICACIÓN.

Artículo 17.

Oferta Pública de Vivienda.

1. El Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., aprobará la oferta pública de viviendas a adjudicar.



car de acuerdo con el presente Reglamento, que indicará los lugares dónde se practicarán las notificaciones, señalando el régimen de adjudicación, el número de viviendas ofertadas, el precio y la ubicación de las promociones, mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y, al menos, en dos periódicos de ámbito nacional. No podrán ofertarse viviendas cuyas obras de ejecución no hayan sido adjudicadas por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

Artículo 18. **Procedimientos de selección de adjudicatarios de viviendas protegidas.**

1. La selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y, en su caso, para los alojamientos que se pudieran promover, se realizará de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

2. Las viviendas a que se refiere el presente Reglamento se adjudicarán por los procedimientos de sorteo o baremo combinado dependiendo del Programa Municipal y tipo de vivienda de que se trate. En general, se aplicará:

- a) El procedimiento de sorteo, para las viviendas ofertadas en Arrendamiento para Jóvenes-Alquila Madrid y en Arrendamiento con Opción a Compra.
- b) El procedimiento de baremo combinado, para las viviendas ofertadas en régimen de venta y arrendamiento.

3. El Consejo de Administración acordará para cada promoción las viviendas reservadas a grupos de población que, en su caso, pudieran considerarse de especial protección.

4. En la asignación concreta de los diferentes Programas Municipales de Vivienda en los que podrá

participar el demandante inscrito en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, se tendrá en cuenta la preferencia del solicitante, siempre que se adecuen sus ingresos económicos así como la composición de la unidad familiar al Programa Municipal de Vivienda concreto.

Artículo 19. **Selección de adjudicatarios mediante el procedimiento de sorteo.**

1. La selección de adjudicatarios de las viviendas

1. La selección de adjudicatarios de las viviendas ofertadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., enmarcadas en el Programa Municipal de Arrendamiento con Opción a Compra o para las dirigidas a Arrendamiento para Jóvenes-Alquila Madrid, se realizará mediante el procedimiento de sorteo entre los solicitantes inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda que cumplan con los requisitos de acceso a dichas modalidades. El proceso de selección se realizará conforme a las siguientes reglas:

- a) Aprobada la oferta pública de vivienda por el órgano competente de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., la Comisión Permanente de Adjudicación aprobará el listado provisional de participantes admitidos y no admitidos, con la causa de su no admisión, al Programa o Programas Municipales de Vivienda que conformen aquella.
- b) Dentro de los 5 días hábiles a partir del día siguiente a su publicación, podrán presentar sus alegaciones en caso de disconformidad con los datos contenidos en los mismos. Dichas alegaciones deberán ser razonadas, ajustadas al contenido del presente Reglamento y conforme a Derecho.
- c) La Comisión Permanente de Adjudicación, examinadas y resueltas todas las alegaciones, aprobará el listado definitivo de participantes, y notificará su resolución en la forma prevista en el artículo 3 del presente Reglamento.

- d) El sorteo se celebrará en acto público, con la asistencia de fedatario público señalado al efecto, y formarán parte del mismo todos los solicitantes que figuren en el listado definitivo de participantes admitidos.
 - e) El sorteo se realizará atendiendo a las posibles viviendas reservadas para grupos de población de especial protección, si los hubiere, a los regímenes de las viviendas objeto de la correspondiente oferta, así como por el número de dormitorios, y se extraerán tantos participantes como viviendas se hayan ofertado.
2. Una vez realizado el sorteo, se procederá a la publicación del listado de seleccionados por su correspondiente orden, a quienes se requerirá la documentación que se estime oportuna al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones previstas para la participación en la oferta de que se trate.
 3. La falta de veracidad en las manifestaciones del seleccionado, que induzcan a una puntuación errónea, dará lugar a la descalificación del adjudicatario para el proceso en curso, salvo que sea por incumplimiento o falsedad de los datos manifestados en cuyo caso se aplicará el artículo 12.b.
 4. Valorada la documentación requerida, la Comisión Permanente de Adjudicación aprobará el listado de adjudicatarios provisionales, que se publicarán, en los términos establecidos en el artículo 3 del presente Reglamento, concediéndose un plazo de 5 días hábiles, a contar desde el siguiente a su publicación, para presentar alegaciones.
 5. Resueltas las alegaciones, se elevará propuesta de adjudicación definitiva al Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.
 6. El acto de asignación concreta de vivienda se podrá realizar en el mismo sorteo de elección de seleccionados o posteriormente, a criterio de la Comisión Permanente de Adjudicación.

No obstante, siempre se realizará ante fedatario público.

Artículo 20. Selección de adjudicatarios mediante el sistema de baremo combinado.

1. La selección de adjudicatarios de las viviendas ofertadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., enmarcadas en el Programa Municipal de Viviendas con Protección Pública en Venta o en Arrendamiento se realizará, mediante el procedimiento de baremo, aplicando lo dispuesto en los Anexos I y II del presente Reglamento combinado con un sorteo ponderado. La inclusión en este programa otorgará directamente una posibilidad de participar en el proceso de selección que se unirá a las circunstancias puntuables recogidas en los Anexos I y II del presente Reglamento. El proceso de selección se realizará conforme a las siguientes reglas:

- a) Una vez acordada la oferta pública de vivienda por el órgano competente de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., la Comisión Permanente de Adjudicación aprobará el listado provisional de participantes admitidos y no admitidos al Programa o Programas Municipales de Vivienda que conformen aquella, junto con la puntuación que les corresponde en función de la aplicación del baremo referido y la causa de no admisión, en su caso.
- b) Dentro de los 5 días hábiles siguientes a su publicación, podrán presentar alegaciones en caso de disconformidad con los datos contenidos en los mismos, con la puntuación asignada o con el motivo de no admisión. Dichas alegaciones deberán ser razonadas, ajustadas al contenido del presente Reglamento y conforme a Derecho.
- c) La Comisión Permanente de Adjudicación, examinadas y resueltas todas las alegaciones, aprobará el listado definitivo de participantes, y notificará su resolución en la forma prevista



en el artículo 3 del presente Reglamento.

- d) La puntuación obtenida por cada demandante admitido determinará el orden de prioridad en la adjudicación y la asignación directa de vivienda. En caso de que se llegase a una franja de puntuación donde resten menos viviendas que solicitantes admitidos, con esa puntuación, se procederá a sortear, además, incluyendo al resto de participantes que hayan sido admitidos en función de la puntuación que tengan, la cual determinará las probabilidades con las que cada uno participará. El referido sorteo se celebrará ante Fedatario Público, según el procedimiento, ya sea manual o informático, que se determine.
- e) Posteriormente, se procederá a publicar el listado de seleccionados, a quienes se requerirá documentación, al objeto de comprobar el cumplimiento de requisitos de acceso a la oferta de que se trate y la acreditación de las circunstancias puntuables.
- f) La falta de veracidad en las manifestaciones del seleccionado, que induzcan a una puntuación errónea, dará lugar a la descalificación del adjudicatario para el proceso en curso, salvo que sea por incumplimiento o falsedad de los datos manifestados en cuyo caso se aplicará el artículo 12.b.

2. Valorada la documentación requerida, la Comisión Permanente de Adjudicación aprobará el listado de adjudicatarios provisionales que se publicarán, en los términos establecidos en el artículo 3 del presente Reglamento, concediéndose un plazo de 5 días hábiles a contar desde el siguiente al de su publicación, para presentar alegaciones.

3. Resueltas las alegaciones, se elevará propuesta de adjudicación definitiva al Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

4. El acto de asignación concreta de vivienda se

podrá realizar simultáneamente en la elección de seleccionados o posteriormente, a criterio de la Comisión Permanente de Adjudicación. No obstante, siempre se realizará ante fedatario público.

Artículo 21. Notificación.

1. Una vez aprobado por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., el resultado final del proceso de selección, los adjudicatarios serán notificados de forma fehaciente. Dicha notificación contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a) Vivienda adjudicada.
- b) Superficie útil de la vivienda.
- c) Precio y condiciones económicas de la adjudicación en régimen de venta.
- d) Renta, fianza y garantías adicionales en la adjudicación en régimen de arrendamiento.
- e) Modelo de contrato de arrendamiento, en su caso.

2. Si la notificación a que se refiere este artículo no hubiera sido posible, después de intentada por dos veces, se procederá de la forma prevista en el artículo 3.

Artículo 22. Aceptación y formalización de la adjudicación.

1. El adjudicatario deberá comunicar de forma fehaciente a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., por término de diez días hábiles, a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación o publicación en el tablón de anuncios, en su caso, a que se alude en el artículo anterior, la aceptación o renuncia de la adjudicación.

2. Transcurrido el plazo sin dicha comunicación, se le tendrá por renunciado a su condición de adjudicatario.

3. Aceptada que haya sido la adjudicación dentro

del plazo establecido se entenderá definitivamente consolidada la misma, momento a partir de cual la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. formalizará el contrato correspondiente.

4. La renuncia del solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar a la vivienda adjudicada supondrá la renuncia total a la misma, no admitiéndose en ningún caso renunciaciones parciales.

5. En la adjudicación en régimen de venta, el contrato privado de compraventa y, en su caso, la Escritura Pública de Compraventa, se suscribirá a favor de todos los mayores de 18 años que concurren en la solicitud de vivienda y que constituya la unidad familiar. No obstante, será potestativo de los padres la intervención de los hijos mayores de edad siempre que los ingresos de éstos, a efectos del cálculo de los ingresos familiares, no superen el 20% de los obtenidos por todos los miembros de la unidad familiar.

6. La renuncia, posterior al pago de cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa por parte del adjudicatario, podrá conllevar una penalización económica, cuya cuantía se determinará por acuerdo del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

7. En la adjudicación en régimen de arrendamiento, una vez aceptada la vivienda, los adjudicatarios deberán formalizar el correspondiente contrato de arrendamiento, dentro de los tres meses siguientes al que se comunicó a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. dicha aceptación, previo ingreso de las cantidades que en concepto de primera mensualidad de renta, fianza y, en su caso, garantías adicionales, se establezcan. Transcurrido dicho plazo y no habiendo hecho efectivas las cantidades señaladas, ni constituyendo la garantía adicional exigida, en su caso, se entenderá que renuncia a la adjudicación definitiva de la vivienda.

Artículo 23. Viviendas protegidas vacantes

1. Quedan sujetas al procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas vacantes las siguientes:
 - a) Las viviendas protegidas de promoción pública que no resultasen adjudicadas conforme al procedimiento de adjudicación correspondiente en función de su Programa Municipal de Vivienda, sea por inexistencia de solicitudes, por incumplimiento de los requisitos de la persona seleccionada, por renuncia o por otras circunstancias análogas.
 - b) Las viviendas protegidas de promoción pública que, habiendo estado ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa.
 - c) Las viviendas que se pretendan transmitir en segundas o ulteriores transmisiones, en las que teniendo la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. derecho de tanteo y retracto no lo ejercite.
2. Los admitidos al proceso de adjudicación correspondiente que no hayan resultado seleccionados pasarán a formar parte de un listado de demandantes en reserva que servirá para acceder a las viviendas referidas en el apartado anterior.
3. El listado de demandantes en reserva tendrá validez hasta que se produzca un nuevo proceso de selección para viviendas del mismo programa, en que se aprobará un nuevo listado. La Comisión Permanente de Adjudicación determinará como se conforma la elaboración del referido listado.
4. Las viviendas vacantes serán adjudicadas a los demandantes en reserva que acrediten el cumplimiento de requisitos el último día del mes anterior a la disponibilidad de las mismas.
5. En el caso de aquellas promociones que incluyan



oferta de viviendas adaptadas para personas discapacitadas con movilidad reducida permanente, cuando, una vez celebrado el proceso de adjudicación de las viviendas, hayan quedado vacantes ante la falta de demandantes que reunieran las condiciones específicas para su adjudicación, las nuevas unidades familiares que se inscriban en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda que se encuentren en situación de poder acceder a este tipo de viviendas, podrán optar directamente a las mismas cumpliendo con los requisitos de adjudicación del Título Cuarto del presente Reglamento.

TÍTULO QUINTO: DE LA NULIDAD DE LA ADJUDICACIÓN, DE LA RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS Y LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER.

Artículo 24.

Causas de nulidad de la adjudicación.

1. Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda con protección pública, las establecidas en el artículo 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En particular, en virtud de lo establecido en el apartado f) de dicho precepto, serán nulas las adjudicaciones en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando por circunstancias sobrevenidas el adjudicatario o cualquier miembro de la unidad familiar haya dejado de cumplir alguno de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de vivienda.
 - b) Cuando el adjudicatario incumpla la obligación a que se refiere el apartado c) del artículo 6 de este Reglamento.

Artículo 25.

Causas de resolución de los contratos.

1. Serán causas de resolución:
 - a) Las causas de nulidad contempladas para ad-

judicación, cuando los hechos causantes se produzcan o se hayan conocido por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., con posterioridad a la firma del contrato correspondiente.

- b) Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la unidad familiar adjudicataria, salvo que existan causas debidamente justificadas y que hayan dado lugar a la correspondiente autorización expresa por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.
- c) No aportar, ante el requerimiento de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., la documentación que acredite el cumplimiento de requisitos.

2. La resolución de los contratos, a instancia del adjudicatario, por causa no justificada, supondrá la aplicación de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 12 del presente Reglamento.

Artículo 26.

Limitaciones a la facultad de disponer en régimen de venta.

1. La facultad de disposición sobre las viviendas adjudicadas en aplicación de las presentes normas, estará sujeta a las siguientes limitaciones:
 - a) Los adjudicatarios de las viviendas no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título, durante el plazo de 20 años desde la elevación a público del contrato de adjudicación, en compraventa, de la vivienda. Quedan exceptuadas aquellas familias numerosas, reconocidas como tales por la legislación en vigor, que vayan a adquirir una vivienda de mayor superficie útil que la adjudicada y cuando la transmisión intervivos obedezca a la necesidad de cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, previa la autorización de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. así como, cuando proceda, de la Comunidad de Madrid.

b) Durante el plazo de 20 años desde la elevación a público del contrato de compraventa de la vivienda, la transmisión intervivos de la misma estará sujeta a un derecho de tanteo y retracto a favor de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

2. Los derechos de Tanteo y Retracto se establecen en favor de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., que tendrá acceso al Registro de la Propiedad, de la siguiente forma:

a) El derecho de tanteo se podrá ejercitar en el plazo de 60 días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente, mediante acta notarial, por el vendedor a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. en su domicilio, la decisión de vender o dar en pago la vivienda, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del adquirente.

1. En el supuesto de que el precio fuera superior al permitido se considerará como precio el máximo determinado por la legislación vigente.

2. Será obligatorio formalizar la escritura pública en el plazo máximo de dos meses desde la notificación del ejercicio del derecho de tanteo por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

3. La comunicación a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, de la intención de vender y demás circunstancias a que se refieren los párrafos presentes, se considerará como una oferta firme de venta, facultando a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. a adquirir la vivienda en las condiciones comunicadas, aún en el caso de renuncia a la compra por parte del adquirente.

b) El derecho de retracto, se ejercitará con arreglo a lo dispuesto en el Art. 1507 y siguientes

del Código Civil, cuando no se hubiere hecho la notificación del tanteo prevista en el apartado anterior, se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior el precio de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta o se formalizara en distintas condiciones que las notificadas a efectos de tanteo. El adquirente tendrá la obligación de comunicar a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., en los 30 días siguientes desde la formalización de la Escritura, las condiciones esenciales de la transmisión.

3. Los derechos de tanteo y retracto tendrán una vigencia de veinte años con las limitaciones establecidas en el 801/2005 de 1 de julio, Decreto 11/2005 de 27 de enero, Decreto 12/2005 de 27 de enero y disposiciones que en un futuro los desarrollen o sustituyan.

4. En el supuesto de no ejercer el derecho de tanteo y retracto, el vendedor en primera y ulteriores transmisiones estará obligado a hacer efectivo el 20% del precio de la transmisión a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., si ésta se verificara antes de los veinte años desde la venta de la vivienda en Escritura Pública por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. Asimismo, y en el supuesto en que la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., no ejercitara el derecho de tanteo, la transmisión habrá de efectuarse a demandantes de vivienda del Programa Municipal de Venta inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, garantizándose los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, así como eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones, con las limitaciones establecidas en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio y normas que lo desarrollen o sustituyan.

5. Esta obligación se configurará como condición



resolutoria de la compraventa en la escritura de compraventa de la vivienda.

TÍTULO SEXTO: DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE ADJUDICACIÓN

Artículo 27. Objetivos de la Comisión Permanente de Adjudicación

1. La función de la Comisión Permanente de Adjudicación será la de analizar las solicitudes de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda así como el procedimiento de adjudicación que se regula en el presente reglamento.

2. Igualmente propondrá al Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., la adjudicación de las viviendas integradas en las distintas convocatorias que éste oferte, de acuerdo con las condiciones, requisitos, procedimiento, sorteo y baremo establecidos en el presente Reglamento, entre las solicitudes que estén válidamente inscritas en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda a los efectos de la oferta que se trate.

Artículo 28. Composición de la Comisión Permanente de Adjudicación

1. La citada Comisión estará compuesta por un Presidente, que lo será el Presidente del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. o persona en quien delegue; un Vicepresidente, que será el Consejero Delegado de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., o persona en quien delegue; un Secretario, que lo será el Secretario General del Pleno del Ayuntamiento de Madrid o persona en quien delegue, y un representante por cada uno de los grupos políticos representados en dicho Consejo, designados al efecto por su correspondiente portavoz; un representante de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos

de Madrid así como el Director de Gestión de Vivienda y Patrimonio. Igualmente, se integrará en la misma, para cada Convocatoria, un representante de solicitantes a que se refiere el Artículo 2 del presente Reglamento, que será elegido por sorteo entre los concurrentes a la misma. Si la elección del representante de los solicitantes no fuera posible después de intentada por tres veces, se entenderá que la misma la ostentará la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid.

2. No obstante, podrán ser miembros de la Comisión Permanente de Adjudicación cualesquiera otras personas propuestas por la misma o por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., bien en razón de su especialización o en representación de colectivos u órganos administrativos competentes en los asuntos incluidos en el orden del día.

Artículo 29. Convocatoria de la Comisión Permanente de Adjudicación

1. La Comisión Permanente de Adjudicación será convocada por el Presidente, cuando existan razones justificadas para ello y, al menos, una vez cada tres meses. El orden del día deberá estar a disposición de todos los miembros, al menos veinticuatro horas antes de la celebración de la reunión, entendiéndose válidamente convocada cuando asistan a la misma la mitad de sus miembros o sus representantes, siempre que esté presente el Presidente o persona en quien delegue, así como el Secretario o persona en quien delegue. Al final de cada sesión, el Presidente de la Comisión Permanente de Adjudicación podrá convocar la siguiente reunión de la Comisión sin sujeción al plazo antedicho.

2. No obstante lo dispuesto anteriormente, el Presidente o persona en quien delegue, podrá convocar reunión Extraordinaria para todos los asuntos señalados en el orden del día.

Artículo 30. Competencias, Funcionamiento y Adopción de Acuerdos de la Comisión Permanente de Adjudicación

1. Todos los miembros de la Comisión tendrán voz y voto, y los Acuerdos se tomarán, en todo caso, por mayoría simple, siendo dirimente el voto del Presidente en caso de empate. El Secretario de la Comisión Permanente de Adjudicación levantará acta de cada sesión, quien tendrá voz pero no voto.
2. La Comisión Permanente de Adjudicación entenderá:
 1. De la aprobación del modelo de solicitud de acceso al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.
 2. De los criterios de adecuación de la tipología de vivienda a cada Programa Municipal de Vivienda.
 3. De nuevos medios para la formalización de la solicitud de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.
 4. Del establecimiento de criterios y mecanismos que optimicen los procesos de selección de adjudicatarios de vivienda.
 5. De la aprobación de los listados, provisionales o definitivos, que correspondan en cada Oferta Pública de Vivienda.
 6. De la determinación de los criterios para la elaboración de los listados a que se refiere el artículo 23.3 del presente Reglamento.
 7. De la elevación al Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de las propuestas de adjudicatarios de vivienda.
 8. Del examen y comprobación de las inscripciones producidas en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, cuando sea necesario.
 9. De la notificación de las resoluciones o acuerdos que se sustancien en sus reuniones.
 10. De la asignación de viviendas protegidas vacantes por inexistencia de demandantes.

11. De cualesquiera otros asuntos, previstos en el presente Reglamento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.

Los datos personales del solicitante y de su unidad familiar facilitados a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., incluyendo igualmente los resultantes de procesos informáticos derivados de los registrados, serán incluidos en sus ficheros automatizados con la finalidad de ser utilizados por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. para la gestión, tramitación, valoración de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, así como para la obtención de datos genéricos para informes estadísticos. El solicitante o cualquier miembro de su unidad familiar podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación de datos y oposición, previstos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal, y Ley 8/2001 de 13 de julio de Protección de Datos de Carácter Personal en la Comunidad de Madrid.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

1. En aquellos casos en que existan promociones con financiación sujeta a normas o disposiciones ya derogadas, se entenderá que la legislación aplicable, a todos los efectos, será la propia de su decreto.
2. No obstante y a efectos de baremación, los Ingresos Familiares se calcularán considerando lo dispuesto en la legislación vigente, con el fin de que no existan distintas baremaciones en idénticas ofertas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

1. En aquellos casos en que existan promociones con financiación sujeta a normas o disposiciones ya derogadas, se entenderá que la legislación aplicable, a todos los efectos, será la propia de su decreto.



2. No obstante y a efectos de baremación, los Ingresos Familiares se calcularán considerando lo dispuesto en la legislación vigente, con el fin de que no existan distintas baremaciones en idénticas ofertas.

Los solicitantes inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con anterioridad a la aprobación del presente Reglamento deberán adaptar los datos que figuran en su solicitud a los nuevos datos que se exigen, en el plazo de dos meses a contar desde la entrada en vigor del presente Reglamento. En caso contrario, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo podrá dar de baja aquellas inscripciones que no cumplan con las condiciones establecidas en el presente Reglamento, así como dirigir las solicitudes al programa o programas de vivienda a los que mejor se adapten.

Disposición Transitoria Tercera.

La imposibilidad de alta en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda por renuncia a la adjudicación o por resolución del contrato sin causa justificada, será de aplicación a las adjudicaciones realizadas a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

Disposición Derogatoria.

Queda derogado el Reglamento de Adjudicación de Viviendas con Protección Pública afectas al Plan Primera Vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 28 de abril de 2005, así como cuantas normas de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o sean incompatibles con las presentes disposiciones.

Disposición Final.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.3, párrafo e) y f), de la Ley 22/2006, de 4 de julio de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, la publicación, entrada en vigor y comunicación del presente Reglamento se producirán de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación y el Reglamento se publicarán íntegramente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, y en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.
- b) El Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- c) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.



ANEXO I

Baremo a aplicar para la adjudicación del Programa Municipal de Arrendamiento*

1. Residencia

Estar empadronado en el Municipio de Madrid de forma ininterrumpida e inmediatamente anterior a la fecha de inscripción:

- Entre 2 y 6 años	2 PUNTOS
- Entre 7 y 9 años	3 PUNTOS
- Entre 10 y 14 años	4 PUNTOS
- Más de 15 años	6 PUNTOS

2. Circunstancias personales/familiares

- Por cada miembro de la unidad familiar discapacitado, con un grado superior al 65 % o con Grado III de Gran Dependencia (Ley 39/2006 de 14 de diciembre)

	5 PUNTOS
- Familias numerosas	5 PUNTOS
- Familia Monoparental	5 PUNTOS
- Ser víctima de violencia de género/doméstica	5 PUNTOS

3. Circunstancias económicas

Con Ingresos familiares:

- Entre 0,75 y 1,5 veces el IPREM**	5 PUNTOS
- Mayor de 1,5 y hasta 2,5 veces IPREM	3 PUNTOS

(*) Se aplicará el Baremo Combinado para acceder a Viviendas con Protección Pública en Arrendamiento.

(**) Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples o indicador que lo sustituya.

ANEXO II

Baremo a aplicar para la adjudicación del Programa Municipal de Venta

1. Residencia

Estar empadronado en el Municipio de Madrid de forma ininterrumpida e inmediatamente anterior a la fecha de inscripción:

- Entre 3 y 6 años	2 PUNTOS
- Entre 7 y 9 años	3 PUNTOS
- Entre 10 y 14 años	4 PUNTOS
- Más de 15 años	6 PUNTOS

2. Circunstancias personales/familiares

- Por cada miembro de la unidad familiar discapacitado, con un grado superior al 65 % o con Grado III de Gran Dependencia (Ley 39/2006 de 14 de diciembre)

	5 PUNTOS
- Familias numerosas	5 PUNTOS
- Familia Monoparental	5 PUNTOS
- Ser víctima de violencia de género/doméstica	5 PUNTOS

3. Circunstancias económicas

a) Para Viviendas con Protección Pública Básica, con Ingresos Familiares comprendidos:

- Entre 1,5 y 2 veces el IPREM*	5 PUNTOS
- Mayor de 2 y hasta 2,5 veces IPREM	3 PUNTOS
- Mayor de 2,5 veces IPREM	2 PUNTOS

b) Para Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado, con Ingresos familiares comprendidos:

- Entre 2,5 y 3 veces IPREM	5 PUNTOS
- Mayor de 3 y hasta 3,5 veces IPREM	3 PUNTOS
- Mayor de 3,5 veces IPREM	2 PUNTOS

(*) Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples o indicador que lo sustituya.

REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA



iMADRID!

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID S.A.
C/ FRAY LUIS DE LEÓN, 11
28012 MADRID
www.emvs.es
TEL. 902 50 54 50