

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

40**MADRID**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Pleno del Ayuntamiento Secretaría General

Acuerdo del Pleno, de 30 de octubre de 2012, por el que se aprueba el reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de octubre de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar el reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima.

Segundo.—Publicar en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID este acuerdo y el texto del reglamento que constituye su objeto.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48.3.e) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, se procede a la publicación del texto aprobado.

Lo que se hace público para general conocimiento, advirtiéndose de que dicho acuerdo agota la vía administrativa, pudiéndose interponer contra el mismo, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro que se estime oportuno.

REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA AFECTAS A LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA A APLICAR POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S. A.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el marco de la política pública de vivienda que desarrolla de forma continuada el Ayuntamiento de Madrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., se aprobó el Reglamento de Adjudicación de Viviendas con Protección Pública afectas a los Programas Municipales de Vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A mediante Acuerdo del Pleno de 30 de mayo de 2008.

Este Reglamento, modificado por Acuerdo del Pleno de 30 de marzo de 2011, ha venido siendo el instrumento utilizado para determinación de las condiciones, requisitos y procedimientos de adjudicación de las viviendas adscritas a los Planes Municipales de Vivienda, encaminando la acción pública municipal de promoción y fomento a facilitar a los ciudadanos el derecho constitucional de disfrutar una vivienda digna y adecuada.

La evolución permanente que manifiesta el curso de la sociedad y los cambios que se producen en las necesidades y demandas de los ciudadanos del municipio, requieren la revisión constante de los instrumentos utilizados por el Ayuntamiento de Madrid para facilitar el ejercicio efectivo de este derecho.

El presente Reglamento establece un procedimiento común de selección de los adjudicatarios de viviendas que, propiciando una gestión continua no vinculada a convocatorias, simplifica y agiliza el procedimiento de gestión de las solicitudes de los ciudadanos para acceder a los diversos Programas Municipales de Vivienda.

El nuevo procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda, implica la unificación de los procedimientos anteriores y una importante supresión de trámites administrativos. Asimismo, se produce una simplificación del sistema de elaboración de las relaciones de solicitantes, utilizando el sorteo informático aleatorio y el baremo combinado en función de cada Programa Municipal de Vivienda. Todo ello permite aumentar la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas, lograr optimizar el uso de las viviendas, y conseguir una mayor adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En este sentido, el presente Reglamento agiliza el tiempo de respuesta a la solicitud de vivienda de los ciudadanos, mejorando el procedimiento de adjudicación, posibilitando la adjudicación de vivienda desde el mismo momento de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda al eliminarse las convocatorias u ofertas cerradas y al sustituir el procedimiento anterior por un proceso de gestión continua.

El Ayuntamiento de Madrid tiene entre sus objetivos estratégicos el de potenciar la política de servicio y atención al ciudadano, impulsando el empleo y aplicación de técnicas electrónicas e informáticas en el desarrollo de su actividad y en el ejercicio de sus competencias. En esta línea, el nuevo Reglamento significa un impulso para avanzar hacia una Administración más ágil y eficaz y, especialmente, más cercana al ciudadano.

En el presente Reglamento se refuerza el carácter social de la política municipal de vivienda pública, articulada a través de los actuales Programas Municipales de Vivienda, introduciendo las modificaciones necesarias en los requisitos para acceder a cada uno de ellos, así como definiendo las características de las viviendas adscritas. Se trata de los Programas Municipales de Arrendamiento para Jóvenes y de Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes, así como de los de Arrendamiento General, de Opción de Compra y de Venta.

Con el fin de facilitar el acceso a una vivienda a los ciudadanos con mayores dificultades económicas, en todos los Programas Municipales de Vivienda, en el requisito de arraigo en el municipio de Madrid, y en lo relativo a la actividad laboral, se tiene presente la situación de perceptor del subsidio de desempleo o la inscripción en la Oficina del Servicio Nacional de Empleo.

Además, se da respuesta a las especiales situaciones que se plantean a los solicitantes y adjudicatarios que se encuentran con serias dificultades para mantener sus compromisos de compra de las viviendas adjudicadas debido a la situación económica actual, estableciéndose excepciones a las penalizaciones previstas por desistimiento o renuncia a la vivienda asignada o adjudicada, y contemplándose medidas de apoyo ante esta situación.

Por otra parte, se incorpora al Programa Municipal de Venta las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.

En el presente Reglamento se potencia el carácter integral de la política municipal de vivienda, incentivando el alquiler a la vez que se mantiene la promoción de vivienda protegida. Se fomenta el arrendamiento, con especial dedicación al colectivo de los jóvenes, y el acceso a la vivienda en propiedad, a través de sus Programas de Arrendamiento con Opción a Compra.

En esta línea se establece en el Programa Municipal de Venta, que los adjudicatarios que hayan cumplido sus obligaciones durante el alquiler de una vivienda de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., podrán disponer de una puntuación adicional que les permita acceder a una vivienda en venta. Asimismo, en este mismo Programa se podrá tener como circunstancia puntuable el acreditar una determinada solvencia.

La imposibilidad de acceder a la condición de demandante de vivienda en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, en el arrendamiento y en arrendamiento con opción a compra, para aquellos ciudadanos que sean ya titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda con cualquier clase de protección, se exceptúa para los adjudicatarios de viviendas en Arrendamiento para Jóvenes que tengan descendencia en común durante la vigencia del contrato de arrendamiento, así como a quienes se encuentren dentro del último año del período contractual.

Por otra parte, el nuevo Reglamento modifica los baremos a aplicar para la adjudicación de las viviendas, que incorpora como Anexos I a III, mejorando la orientación de la demanda de vivienda en función de la renta, de la solvencia económica, de los modelos familiares existentes y de los grupos de especial protección. Todo ello, con el fin de facilitar a los ciudadanos el acceso a la vivienda que se ajuste mejor a sus necesidades.

En consecuencia, el presente Reglamento se configura como el más eficaz instrumento para facilitar el acceso a una vivienda a todos los ciudadanos del municipio de Madrid, de la forma más rápida e inmediata, satisfaciendo su necesidad de vivienda ya sea con carácter temporal o definitivo y tomando en consideración en todo momento las coyunturas que, de carácter económico o social, puedan concurrir.

El Ayuntamiento de Madrid, en el ejercicio de su potestad reglamentaria, y conforme a la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, aprueba el Proyecto de Reglamento de Adjudicación de Viviendas afectas a los Programas Municipales de Viviendas a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., que se estructura en seis capítulos, una Disposición Transitoria única, una Disposición Derogatoria Única y una Disposición Final Única.

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación*

1. El presente Reglamento tiene por objeto regular el procedimiento de adjudicación de viviendas con protección pública promovidas por el Ayuntamiento de Madrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (en adelante EMVS), tanto en primera como en ulteriores adjudicaciones, de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia, igualdad y no discriminación.

2. Asimismo, se podrá aplicar el procedimiento recogido en este Reglamento a la selección de adjudicatarios de las viviendas promovidas por promotores privados u otro tipo de operadores que se adscriban a los Programas Municipales 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. En todo caso, 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 jurídico*

Los procedimientos objeto del presente Reglamento se regularán por lo dispuesto en el mismo, y supletoriamente por la legislación administrativa, y en especial por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y las disposiciones que la desarrollan.

Artículo 3. *Régimen de adjudicación y destino de las viviendas*

1. El régimen de adjudicación de las viviendas incluidas en el ámbito de aplicación del presente Reglamento podrá ser de arrendamiento, de arrendamiento con opción a compra y de venta.

2. Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios y, en su caso, tendrán las limitaciones establecidas por la normativa vigente que resulte de aplicación.

3. Las relaciones entre el adjudicatario y la EMVS, se regirán por las presentes normas, supletoriamente por la normativa de vivienda protegida que resulte de aplicación y, subsidiariamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Capítulo II

Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda

Artículo 4. *Naturaleza y finalidad del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda*

1. El Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, (en adelante RPSV) es un fichero de titularidad privada que la EMVS, tiene registrado ante la Agencia Española de Protección de Datos, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y la adjudicación de las viviendas en el marco de los Programas Municipales de Vivienda, regulados en el Capítulo III de este Reglamento.

La EMVS, podrá ceder los datos a los organismos públicos que lo requieran para la consecución de las necesidades de los inscritos en el registro o a organismos de seguridad del estado que lo requieran para la lucha contra el blanqueo de capitales y financiación del terrorismo u otras competencias de seguridad del Estado.

2. Con dicha finalidad, deberán inscribirse en el Registro quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida y cumplan los requisitos legalmente establecidos para ser destinatario de las mismas. Los datos incluidos serán los que aporta la persona solicitante y los obtenidos de oficio por la Administración.

Artículo 5. *Requisitos de los solicitantes de inscripción como demandantes de vivienda en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda*

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda en el RPSV, las personas físicas 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 cumplan los siguientes requisitos:

- a) Ingresos económicos mínimos y máximos establecidos en el presente Reglamento para cada Programa Municipal de Vivienda.
- b) No ser titular, el solicitante, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, en los términos y condiciones previstos en la normativa de vivienda protegida que regule el régimen de protección de las viviendas ofertadas.
- c) No podrá ser demandante de vivienda en arrendamiento o arrendamiento con opción a compra, ningún solicitante que sea titular de un contrato de arrendamiento de vivienda con cualquier clase de protección. Se exceptuará de este requisito a los adjudicatarios de viviendas en Arrendamiento para Jóvenes que tengan descendencia en común durante la vigencia del contrato de arrendamiento, así como a quienes se encuentren dentro del último año del período contractual.
- d) Residir o trabajar en el municipio de Madrid durante los plazos exigidos en el presente Reglamento para cada Programa Municipal de Vivienda.
- e) No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble de titularidad del Ayuntamiento de Madrid, Comunidad de Madrid o EMVS sin título legítimo para ello en el momento de la solicitud o con posterioridad a la misma.

Asimismo, no podrá causar alta en el RPSV ningún solicitante que hubiera ocupado sin título legítimo en los últimos diez años, una vivienda cuya titularidad corresponda a la EMVS, Ayuntamiento de Madrid o Comunidad de Madrid.

- f) El saldo patrimonial del solicitante no podrá superar el límite máximo de ingresos familiares establecido para cada Programa de Vivienda, multiplicado por 1,5. Para las viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial, el saldo patrimonial del solicitante y de su unidad familiar no podrá superar el límite de ingresos familiares, multiplicado por 2.

2. Los requisitos, excepto el señalado en el apartado d) del 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 RPSV y supondrá la baja en el mismo.

3. No podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda en el RPSV, ni permanecer inscritos en el mismo quienes ostenten por designación de los grupos políticos los cargos de Consejero, representante o cualquier otra figura en el Consejo de Administración de la EMVS, así como ningún miembro de su unidad familiar.

Artículo 6. *Solicitud de inscripción como demandante de vivienda en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda*

1. Las solicitudes de inscripción como demandantes de vivienda en el RPSV se presentarán, preferentemente, en modelo normalizado, incorporando los datos y documentos del solicitante y, en su caso, de los miembros de la unidad familiar establecidos para cada Programa Municipal de Vivienda en el presente Reglamento. El modelo normalizado de solicitud podrá obtenerse en la página Web del Ayuntamiento de Madrid, (<https://sede.madrid.es>) y en la Web de la EMVS, (www.emvs.es).

2. Se consideran datos del solicitante o de los miembros de la unidad familiar que deberán figurar en la solicitud de inscripción, los siguientes:

- a) Nombre y apellidos, sexo, nacionalidad, fecha de nacimiento, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar. De estos últimos, también se añadirán el parentesco con el/los solicitante/es.
- b) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el artículo 12 del presente Reglamento.
- c) Indicación del Programa Municipal de Vivienda al que se opte: venta, arrendamiento o arrendamiento con opción a compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente. Asimismo, se indicará la tipología que se considere adecuada en los términos que figuran el Anexo IV del presente Reglamento.
- d) Documentación acreditativa de la concurrencia de las circunstancias personales / familiares indicadas en los Anexos I, II y III.

3. La presentación de la solicitud conlleva la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social, y por la Agencia Tributaria Municipal o Administración Pública competente.

Asimismo, conllevará la autorización al órgano gestor para verificar los datos relativos a la identidad y residencia de las personas solicitantes, y para recabar los datos sobre la titularidad de los inmuebles, así como otros que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligado a acreditar el demandante.

El solicitante que no desee acogerse a este acto, lo hará constar expresamente en la solicitud de inscripción en el RPSV. Cuando la misma se presente en el modelo normalizado disponible al efecto, se consignará esta opción en la casilla correspondiente. En este caso, el solicitante deberá aportar esta documentación por sí mismo.

4. La solicitud de inscripción podrá formalizarse a título individual, o como miembros de una unidad familiar, sin que pueda estar incluida una persona en más de una inscripción en el RPSV. La presentación por el solicitante o cualquier miembro de su unidad familiar de más de una solicitud conlleva la no inscripción en el RPSV de todas aquellas en las que figure.

Artículo 7. *Lugar y plazo de presentación de las solicitudes de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda*

La solicitud de inscripción en el RPSV podrá presentarse en cualquier momento, con la documentación o información indicada en el artículo 6 del presente Reglamento, presencialmente en las dependencias de la EMVS, en cualquier oficina del Registro del Ayuntamiento de Madrid, o bien utilizando cualquiera de los medios establecidos en el artículo 38 de la Ley 30/1992, 26 de noviembre.

Asimismo, podrá presentarse por vía telemática a través de la Web que se habilite o en la que se integre el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 8. *Práctica de la inscripción de la solicitud en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda*

1. La inscripción en el RPSV se practicará una vez completada y verificada la documentación a que se refiere el artículo 6 del presente Reglamento. Dicha inscripción, o en su caso, su denegación, será notificada al interesado.

Si la solicitud de inscripción no reúne los requisitos establecidos en el Reglamento y en la demás normativa que resulte de aplicación, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

La inscripción practicada en RPSV no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos para ser destinatario de vivienda en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.

3. La incorporación al RPSV implica la autorización del solicitante y, en su caso, de los integrantes de la unidad familiar, para el tratamiento de todos los datos contenidos en dicho Registro a la EMVS, así como su consentimiento para la realización de operaciones de comprobación, obtención y cesión de datos del solicitante con otras Administraciones Públicas y órganos dependientes de las mismas, Registros Públicos, Agencia Tributaria y otras Entidades de Derecho Público.

En caso, de que el solicitante ejerza su derecho a no prestar el citado consentimiento, lo hará constar expresamente en la solicitud de inscripción en el RPSV, o en su caso en el modelo normalizado disponible al efecto, se consignará esta opción en la casilla correspondiente.

La utilización de los datos, tanto los recabados como los resultantes de comprobaciones de datos, en ningún supuesto será para fines distintos o incompatibles con el seguimiento y control del proceso de selección de adjudicación de viviendas, respetándose en todo momento las obligaciones legalmente establecidas por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y en su Reglamento de desarrollo aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, así como en la Ley 8/2001, de 13 de julio, de Protección de Datos de Carácter Personal en la Comunidad de Madrid.

Artículo 9. *Modificación y actualización de datos del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda*

1. Las personas inscritas en el RPSV están obligadas a mantener actualizada la información que figura en el mismo. Esta obligación se mantendrá hasta la fecha de elevación a escritura pública de la adjudicación en venta o formalización del correspondiente contrato de arrendamiento, en función de cada régimen de adjudicación.

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

3. Cualquier modificación practicada en la solicitud, de la que dependa su inclusión en un cupo, programa, tipología de vivienda en el período fiscal vigente, surtirá efectos desde la verificación de la misma por la EMVS, e implicará, en su caso, un nuevo número de orden dentro del proceso de adjudicación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 del presente Reglamento.

4. El incumplimiento del deber establecido en los apartados anteriores dará lugar a la cancelación de la inscripción, cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que el demandante deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso, habilitándose un periodo de audiencia de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 10. *Periodo de vigencia de la inscripción y cancelación en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda*

1. Las inscripciones válidamente formalizadas tendrán una duración de dos años a partir de la fecha en que se produzca el alta en el RPSV. 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.

2. La cancelación de la inscripción en el RPSV se producirá en los siguientes supuestos:

- a) Por el transcurso del plazo de dos años, desde la inscripción o desde la última modificación de la misma.
- b) Por incumplimiento sobrevenido de las obligaciones o requisitos de acceso al RPSV 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 resultar adjudicatario de vivienda el solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar que conste en la inscripción y que resulte incompatible con alguno de los Programas de Vivienda regulados en este Reglamento.
- e) De oficio, por causa debidamente justificada.

3. Del mismo modo serán dados de baja, no pudiendo darse de alta nuevamente en el RPSV durante cinco años, el solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar que, habiendo resultado

adjudicatario haya renunciado a la vivienda. 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 22 del presente Reglamento.

4. Así mismo serán dados de baja, no pudiendo darse de alta nuevamente en el RPSV durante cinco años, el solicitante o cualquier miembro de su unidad familiar que, habiendo resultado seleccionado en los correspondientes procedimientos, haya desistido en dos ocasiones de los mismos.

5. No obstante, la penalización prevista en los apartados 3 y 4 del presente artículo, no será aplicable si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Desempleo del solicitante o de un miembro de su unidad familiar cuyos ingresos hayan sido computados para la adjudicación de vivienda de que se trate, siempre que la situación de desempleo se haya producido con posterioridad al periodo correspondiente al ejercicio fiscal cuyos ingresos sirvieron de base para la adjudicación de vivienda o, estando en situación de desempleo en el momento de la inscripción, se haya producido la extinción de las prestaciones económicas reconocidas.
- b) No subrogación, en el préstamo que grava la vivienda adjudicada. Para poder apreciar esta causa, será necesario que la negativa a la subrogación en el préstamo se produzca por parte de la entidad financiera que concedió el préstamo de la promoción en la que se encuentra la vivienda adjudicada.

6. La apreciación de las excepciones establecidas en el apartado anterior, implicarán una de las dos siguientes opciones a elección del interesado:

- a) La adecuación de su solicitud de vivienda al programa o programas que se ajusten a la nueva situación invocada, renunciando a continuar participando en el programa al que pertenece la vivienda a cuya adjudicación ha renunciado o de cuyo procedimiento ha desistido.
- b) Su permanencia en el listado del programa y tipología en el que haya resultado seleccionado durante la vigencia del referido listado, manteniendo su situación en suspenso, hasta que comunique de forma fehaciente el cese de su situación de desempleo, o la posibilidad de obtener financiación para la adquisición de vivienda, en cuyo caso se le asignará la primera vivienda disponible a partir de la fecha en que efectúe dicha comunicación.

Artículo 11. *Unidad familiar*

1. A efectos del presente Reglamento se considera como unidad familiar los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho con una convivencia estable de, al menos, un año inmediatamente anterior a la fecha de inscripción en el RPSV o, sin convivencia estable, que tengan descendencia en común o figuren inscritos en el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid o institución similar en cualquier parte del territorio nacional, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.

2. Se considerarán asimismo miembros de la unidad familiar:

- a) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar del solicitante, siempre que se acredite ostentar la guarda y custodia legal de los mismos, en los supuestos de uniones de hecho disueltas, separación o divorcio.
Para participar en la tipología de vivienda adecuada, se deberá acreditar la guarda y custodia legal de los hijos, adecuándose la misma a la tipología que se corresponda con la unidad familiar válidamente inscrita en el RPSV.
- b) A petición del solicitante, los hijos mayores de edad solteros, separados y divorciados que convivan y estén empadronados en el mismo domicilio durante, al menos, dos años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV.
- c) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad o discapacitados, convivan y estén empadronados con el solicitante, cuando aquel sea mayor de edad y ostente la tutela legal de dichos menores o discapacitados.
- d) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, siempre que estén a su cargo en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, o normas que las sustituyan, que convivan y estén empadronados con el solicitante con una antigüedad de dos años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV.
- e) 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 la unidad familiar.

4. Asimismo, se consideran unidad familiar las parejas que, aun sin convivencia previa, manifiesten responsablemente su pretensión de contraer matrimonio o establecer análoga relación de afectividad. A estos efectos se considerará unidad familiar los hijos no comunes en los términos previstos en el apartado 2.a) de este artículo.

Artículo 12. *Ingresos familiares*

1. Los ingresos familiares del solicitante o de la unidad familiar se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal y/o autonómica que regula el acceso a la vivienda protegida.

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

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 la parte de dicho ejercicio anterior a la separación, divorcio o fallecimiento del otro cónyuge.
- b) Si el régimen económico fuera de separación de bienes, se computará únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.

Capítulo III

*Programas Municipales de Vivienda***Artículo 13.** *Programa Municipal de Arrendamiento*

La duración del arrendamiento no podrá exceder del plazo fijado en la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos.

1. Programa Municipal de Arrendamiento para Jóvenes

Las viviendas adscritas a este Programa tendrán una superficie máxima de 50 m², y se adjudicarán entre los solicitantes que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Tener menos de treinta años a fecha de selección del adjudicatario.
- b) Ingresos de la unidad familiar comprendidos entre 0,5 y 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), o indicador que lo sustituya, calculados de acuerdo con la legislación vigente.
- c) Estar empadronado de forma ininterrumpida en el municipio de Madrid durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV, o desempeñar su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en el mismo, durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV. En aquellos 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 tres años dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV.

La actividad laboral se computara, igualmente, si el solicitante es perceptor de un subsidio de desempleo o se encuentra inscrito en una Oficina del Servicio Nacional de Empleo ubicada en Madrid, estableciéndose un período de carencia de 90 días, dentro de los últimos tres años, donde no será necesario acreditar actividad laboral.

2. Programa Municipal en Arrendamiento General

Las viviendas adscritas a este Programa, tienen una superficie máxima de 150 m² y se adjudicarán entre los solicitantes que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Ingresos de la unidad familiar comprendidos entre 0,75 veces el IPREM, o indicador que lo sustituya y el límite máximo de ingresos previsto por la normativa estatal y/o autonómica que regule el acceso a este tipo de vivienda protegida.
- b) Estar empadronado de forma ininterrumpida en el municipio de Madrid durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV, o desempeñar su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en el mismo, durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV. En aquellos 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 tres años dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV.

La actividad laboral se computara, igualmente, si el solicitante es perceptor de un subsidio de desempleo o se encuentra inscrito en una Oficina del Servicio Nacional de Empleo ubicada en Madrid, estableciéndose un período de carencia de 90 días, dentro de los últimos tres años, donde no será necesario acreditar actividad laboral.

Artículo 14. *Programa Municipal de Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes*

1. Las viviendas adscritas a este Programa tendrán las características siguientes:

- a) Superficie máxima de 70 m².
- b) Sujeción a una renta máxima anual.

- c) Transcurrido el período de arrendamiento, la vivienda estará sujeta a un precio máximo de venta, y de él se descontarán las cantidades abonadas de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.
 - d) Duración del régimen legal de protección pública establecido en la calificación definitiva.
2. Las viviendas adscritas a este Programa se adjudicarán entre los solicitantes que cumplan los siguientes requisitos:
- a) Ingresos de la unidad familiar comprendidos entre 1 y 5,5 veces el IPREM, o indicador que lo sustituya.
 - b) Tener menos de treinta y cinco años a fecha de la selección del adjudicatario.
 - c) Estar empadronado de forma ininterrumpida en el municipio de Madrid durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV, o desempeñar su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en el mismo, durante los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV. En aquellos casos en que no se acredite una residencia ininterrumpida, deberá estar empadronado en el municipio de Madrid en el momento de la inscripción y haberlo estado, además, durante un período mínimo de cuatro años dentro de los seis años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV.
La actividad laboral se computara, igualmente, si el solicitante es perceptor de un subsidio de desempleo o se encuentra inscrito en una Oficina del Servicio Nacional de Empleo ubicada en Madrid, estableciéndose un período de carencia de 90 días, dentro de los últimos tres años, donde no será necesario acreditar actividad laboral.
 - d) 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.
 - e) Se admitirán todas las unidades familiares previstas en el artículo 11 del presente Reglamento, con excepción de las recogidas en los puntos 2 apartado b) y 4 del mencionado artículo, es decir, los ascendientes del solicitante, directo o por afinidad y las parejas sin convivencia previa.
 - f) 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 a fecha de selección del adjudicatario, 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 15. *Programa Municipal de Arrendamiento con Opción a Compra*

- 1. Las viviendas adscritas a este Programa tendrán las características siguientes:
 - a) Superficie máxima de 150 m².
 - b) Sujeción a una renta máxima anual.
 - c) Transcurrido el período de arrendamiento, la vivienda estará sujeta a un precio máximo de venta, y de él se descontarán las cantidades abonadas de conformidad con su previsión en la normativa aplicable.
 - d) Duración del régimen legal de protección pública establecido en la calificación definitiva.
- 2. Las viviendas adscritas a este Programa se adjudicarán entre los solicitantes que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Ingresos de la unidad familiar comprendidos entre 1 vez el IPREM, o indicador que lo sustituya y el límite máximo de ingresos previsto por la normativa estatal y/o autonómica que regule el acceso a este tipo de vivienda protegida, cuando se trate de acceder tanto a una Vivienda con Protección Pública de Precio Básico, como a una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado.
 - b) Estar empadronado de forma ininterrumpida en el municipio de Madrid durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV, o desempeñar su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en el mismo, durante los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV. En aquellos 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 cuatro años dentro de los seis años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV.

La actividad laboral se computara, igualmente, si el solicitante es perceptor de un subsidio de desempleo o se encuentra inscrito en una Oficina del Servicio Nacional de Empleo ubicada en Madrid, estableciéndose un período de carencia de 90 días, dentro de los últimos cuatro años, donde no será necesario acreditar actividad laboral.

Artículo 16. *Programa Municipal de Venta*

1. Las Viviendas adscritas a este Programa tendrán las características siguientes:
 - a) Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB):
 - 1º Superficie máxima de 110 m²
 - 2º Sujeción a un precio máximo de venta según calificación definitiva.
 - 3º Duración del régimen legal de protección pública establecido en la calificación definitiva.
 - b) Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL):
 - 1º Superficie máxima de 150 m²
 - 2º Sujeción a un precio máximo de venta según calificación definitiva.
 - 3º Duración del régimen legal de protección pública establecido en la calificación definitiva.
 - c) Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial (VPORE):
 - 1º Superficie máxima de 110 m²
 - 2º Están sujetas a un precio máximo de venta según calificación definitiva.
 - 3º Duración del régimen legal de protección pública establecido en la calificación definitiva.
2. Las viviendas adscritas a este Programa se adjudicarán entre los solicitantes que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Ingresos de la unidad familiar comprendidos entre los mínimos y máximos que se establecen a continuación para cada uno de los Programas Municipales de Vivienda en Venta:
 1. Viviendas con protección pública básica: Ingresos de la unidad familiar comprendidos entre 1,5 veces el IPREM, o indicador que lo sustituya y el límite máximo de ingresos previsto por la normativa estatal y/o autonómica que regule el acceso a este tipo de vivienda protegida, cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública de Precio Básico.
 2. Viviendas con protección pública de precio limitado: Ingresos de la unidad familiar comprendidos entre 2,5 veces el IPREM, o indicador que lo sustituya y el límite máximo de ingresos previsto por la normativa estatal y/o autonómica que regule el acceso a este tipo de vivienda protegida, cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado.
 3. Viviendas de protección oficial de régimen especial: Ingresos de la unidad familiar comprendidos entre 0,5 veces el IPREM, o indicador que lo sustituya, y el límite máximo de ingresos previsto por la normativa estatal y/o autonómica que regule el acceso a este tipo de vivienda protegida, cuando se trate de acceder a una Vivienda con Protección Pública de Régimen Especial.
 - b) Estar empadronado de forma ininterrumpida en el municipio de Madrid durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de selección, o desempeñar su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en el mismo, durante los cuatro años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV. En aquellos 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 cuatro años dentro de los seis inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV.

La actividad laboral se computará, igualmente, si el solicitante es perceptor de un subsidio de desempleo o se encuentra inscrito en una Oficina del Servicio Nacional de Empleo ubicada en Madrid, estableciéndose un período de carencia de 90 días, dentro de los últimos cuatro años, donde no será necesario acreditar actividad laboral.

Capítulo IV

*De la adjudicación***Artículo 17.** *Oferta de Vivienda*

Los precios y condiciones de las viviendas que sean adjudicadas de acuerdo con las presentes normas, serán las establecidas en las respectivas Calificaciones provisionales o definitivas, salvo que, por acuerdo del Consejo de Administración de la EMVS, se establezcan otras distintas que, en todo caso, no podrán resultar contrarias a lo establecido en la regulación de los respectivos regímenes de protección.

La EMVS, por acuerdo de su Consejo de Administración, podrá reservar un cupo de viviendas, en cualquier programa y tipología, a un segmento de la población de especial protección, con independencia de aquéllos cupos de obligado cumplimiento.

No podrán asignarse viviendas cuyas obras de ejecución no hayan sido adjudicadas por el Consejo de Administración de la EMVS, S.A.

Artículo 18. *Procedimiento de selección de adjudicatarios*

La selección de los adjudicatarios de las viviendas incluidas en los Programas Municipales de Vivienda regulados en el presente Reglamento, se realizará por los procedimientos de sorteo o baremo combinado dependiendo del Programa Municipal y tipo de vivienda de que se trate. Con carácter general, se utilizarán los procedimientos siguientes:

1. El procedimiento de sorteo para las viviendas ofertadas en el Programa Municipal de Arrendamiento para Jóvenes y en el Programa Municipal de Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes.

2. El procedimiento de baremo combinado para las viviendas ofertadas en el Programa Municipal de Venta, en el Programa Municipal de Arrendamiento General, y en el Programa Municipal de Arrendamiento con Opción a Compra.

Artículo 19. *Procedimiento de selección de adjudicatarios de vivienda*

El procedimiento de selección de adjudicatarios se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Con carácter general, finalizado el ejercicio fiscal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y una vez concluido el plazo de presentación de las declaraciones en periodo voluntario, se elaborará una relación de solicitantes por Programas Municipales de vivienda, cupos y tipología adecuada, de entre todos los inscritos en el RPSV, a quienes se comunicará su situación en la forma prevista en el artículo 20 del presente Reglamento, disponiendo de un periodo de cinco días hábiles, a partir del siguiente al de su publicación, para presentar las alegaciones que estime oportunas. Dichas alegaciones deberán ser razonadas, ajustadas al contenido del presente Reglamento y conforme a derecho.

2. Resueltas las alegaciones, se comunicará su resolución en la forma prevista en el artículo 20 del presente Reglamento, quedando así configurado el listado de participantes.

3. Para la elaboración del listado ordenado de participantes, se tendrá en cuenta:

- a) En los Programas Municipales de Vivienda en Arrendamiento para Jóvenes, en Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes, el orden se establecerá mediante un sorteo informático aleatorio.
- b) En los Programas Municipales de Vivienda en Arrendamiento, Arrendamiento con Opción a Compra y en Régimen de Venta, el mencionado listado se realizará tomando en cuenta la puntuación obtenida en aplicación de los Anexos I y II y III de este Reglamento, que ordenará de mayor a menor puntuación a todos los participantes cuya puntuación sea superior a 15 puntos. En este caso, los solicitantes con idéntica puntuación se ordenarán mediante sorteo informático aleatorio.

El orden de los solicitantes con puntuación igual o inferior a 15 puntos, será el que se establezca tras la celebración de sorteo aleatorio, en el que cada solicitante participará con tantas posibilidades como puntuación haya obtenido en la baremación de las circunstancias puntuables.

En ambos casos, los procedimientos descritos se desarrollarán mediante un sorteo público con aforo limitado ante fedatario público, que se anunciará en la página Web de la EMVS (www.emvs.es).

El listado resultante de los procedimientos aquí establecidos, mantendrá su vigencia hasta la elaboración del siguiente listado con el nuevo vencimiento del ejercicio fiscal.

Aquellos solicitantes que formalicen su inscripción en el RPSV con posterioridad a la elaboración del listado ordenado, se incorporarán a éste en la última posición de cada uno de los programas de vivienda y tipología en los que puedan participar, con independencia de la puntuación obtenida que sí se tendrá en cuenta en el procedimiento de elaboración del listado ordenado del periodo siguiente.

4. Una vez ordenado el listado de participantes, de acuerdo con las reglas anteriormente señaladas y encontrándose las viviendas disponibles, se procederá a su asignación concreta, de acuerdo con el orden previamente establecido para los participantes y el orden en la disponibilidad de las viviendas.

5. Las viviendas, se ordenarán de acuerdo con su fecha de disponibilidad. En aquéllos casos en que se gestione una promoción de nueva construcción o, en aquéllos supuestos en que coincida su fecha de disponibilidad, será un programa informático el que aleatoriamente ordene las mismas.

La incorporación de viviendas en fecha posterior a la aprobación del listado ordenado de participantes no alterará el mismo, siendo determinante la fecha de disponibilidad de la misma.

6. El resultado de la asignación de vivienda será comunicado, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, al interesado, a quien se requerirá la documentación acreditativa de la concurrencia de las circunstancias personales/familiares señaladas en el artículo 6.2 d), al objeto de comprobar el cumplimiento de las condiciones previstas para la participación en el programa de que se trate.

La asignación de vivienda no generará derecho alguno hasta que se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos, que se mantendrán hasta la formalización de la adjudicación.

7. Finalmente, la Comisión Permanente de Adjudicación elevará la propuesta de adjudicación al órgano competente.

8. Las viviendas que no resultasen adjudicadas de acuerdo con el procedimiento anteriormente señalado, por inexistencia de demandantes inscritos en el RPSV para el programa y tipología concreto de que se trate, se ofertarán a aquellos solicitantes inscritos para otros Programas y/o tipologías, siempre que expresamente lo soliciten y cumplan con los requisitos exigidos para optar a la vivienda ofrecida.

9. Si, tras la oferta descrita en el párrafo anterior, existieran viviendas vacantes, podrán comercializarse, de acuerdo con su calificación de protección pública, directamente mediante venta directa a no inscritos en el RPSV, bien a través de procedimientos que, al efecto, se acuerden a favor de particulares, o bien a favor de entidades públicas, privadas o cooperativistas de acuerdo con lo previsto en el artículo 1 del presente Reglamento.

Artículo 20. *Publicación y notificación*

1. En virtud del artículo 59.6 b) de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, y por tratarse de un procedimiento selectivo de concurrencia competitiva, la publicación, que sustituirá a la notificación produciendo los mismos efectos, durante la tramitación de los expedientes se realizará en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Madrid, donde se expondrán las relaciones de participantes y/o seleccionados, 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.

Asimismo, y a fin de dar mayor publicidad y a efectos informativos, se expondrán en la página Web del Ayuntamiento de Madrid y en la de la EMVS, y adicionalmente, en cualquier otro medio o soporte informático que pudiera determinarse.

2. Una vez aprobado 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 o de compraventa.

Artículo 21. *Aceptación y formalización de la adjudicación*

1. El adjudicatario deberá comunicar de forma fehaciente a la EMVS, en el plazo de diez días hábiles, a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación, la aceptación o renuncia de la adjudicación.

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

3. Una vez aceptada la adjudicación dentro del plazo establecido, se procederá a formalizar el contrato correspondiente con la EMVS.

4. La renuncia del solicitante o, en su caso, de cualquier miembro de la unidad familiar a la vivienda adjudicada supondrá la renuncia total a la misma, no admitiéndose 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 dieciocho años que concurren en la solicitud de vivienda y que constituya la unidad familiar. No obstante, será potestativa de los padres la intervención de los hijos mayores de edad, siempre que los ingresos de estos a efectos del cálculo de los ingresos familiares no superen el 20 por 100 de los obtenidos por todos los miembros de la unidad familiar.

6. En los supuestos de venta, la renuncia posterior al pago de cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa por parte del adjudicatario, conllevará una penalización económica, equivalente al 3% de las cantidades entregadas, salvo que la renuncia venga motivada por alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las previstas en el apartado 5 del artículo 10 del presente Reglamento.
- b) Cuando se trate de una vivienda situada en una promoción en la que la empresa constructora de la obra haya instado la declaración de concurso, habiéndose dictado Auto de admisión.

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 EMVS, 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 22. *Viviendas protegidas vacantes*

1. Quedan sujetas al procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas vacantes las siguientes:

- a) Las viviendas que se pretendan transmitir en segundas o ulteriores transmisiones, en las que teniendo la EMVS derecho de tanteo y retracto no lo ejercite.
- b) Las viviendas que sean puestas a disposición de esta EMVS para su adjudicación de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 1 del presente Reglamento.

2. Las viviendas señaladas en el apartado anterior, serán asignadas a solicitantes incluidos en el listado a que se refiere el artículo 19 de este Reglamento y por el orden establecido en el mismo, que no hayan resultado adjudicatarios en ningún programa de vivienda y que acrediten el cumplimiento de requisitos a fecha de selección del adjudicatario.

Capítulo V

De la revisión de la adjudicación, de la resolución de los contratos y limitaciones a la facultad de disponer

Artículo 23. *Causas de nulidad y anulabilidad de la adjudicación*

Serán causas de nulidad y anulabilidad de la adjudicación de vivienda las establecidas en los artículos 62 y 63 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 24. *Causas de resolución de los contratos*

1. Serán causas de resolución:
 - a) La declaración de la nulidad o anulabilidad de la adjudicación.
 - b) El hecho de 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 EMVS o administración competente por razón de la materia.
 - c) No aportar ante el requerimiento de la EMVS, la documentación que acredite el cumplimiento de requisitos establecidos para la adjudicación.
 - d) 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 la vivienda adjudicada.
 - e) Cuando el adjudicatario incumpla la obligación a que se refiere el artículo 9.1 de este Reglamento.
2. La resolución de los contratos a instancias del adjudicatario por causa imputable al mismo, llevará aparejada las penalizaciones que se hayan establecido en los mismos.

Artículo 25. *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) Las que vengan impuestas por la respectiva normativa estatal o autonómica reguladora de vivienda protegida.
 - b) Durante el plazo de veinte años desde la elevación a público del contrato de compraventa de la vivienda, la transmisión inter vivos de la misma estará sujeta a un derecho de tanteo y retracto a favor de la EMVS.
2. Los derechos de tanteo y retracto se establecen en favor de la EMVS, que tendrá acceso al Registro de la Propiedad, de la siguiente forma:
 - a) El derecho de tanteo se podrá ejercitar en el plazo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a aquel en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor a la EMVS, en su domicilio social, 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 EMVS.
 3. La comunicación a la EMVS, 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 EMVS, a adquirir la vivienda en las condiciones comunicadas, aun 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 los artículos 1.507 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 esta o se formalizara en distintas condiciones que las notificadas a efectos de tanteo. El adquirente tendrá la obligación de comunicar a la EMVS, en los treinta 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 Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009 de 30 de julio, y disposiciones que en un futuro los desarrollen o sustituyan.
4. En el supuesto en que la EMVS, no ejercitara el derecho de tanteo, la transmisión habrá de efectuarse a favor de los solicitantes integrantes del listado ordenado de participantes vigente, garantizándose los principios de igualdad, publicidad, concurrencia, y de lucha contra el fraude en las primeras y posteriores transmisiones, con las limitaciones establecidas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y normas que lo desarrollen o sustituyan.

En el supuesto de no existir, dentro del listado ordenado de participantes vigente, ninguno interesado en la citada transmisión, la EMVS autorizará la misma a favor de quien disponga el propietario de la vivienda, siempre y cuando las condiciones de la transmisión se ajusten a lo establecido en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, en el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 74/2009, de 30 de julio, y disposiciones que en un futuro los desarrollen o sustituyan. En este caso, el vendedor en primera y ulteriores transmisiones, estará obligado a hacer efectivo el 20 por 100 del precio de la transmisión a la EMVS, si esta se verificara antes de los veinte años desde la venta de la vivienda en escritura pública por parte de la EMVS.

5. Esta obligación se configurará como condición resolutoria de la compraventa en la escritura de compraventa de la vivienda.

Capítulo VI

De la Comisión Permanente de Adjudicación

Artículo 26. *Objetivos y competencias de la Comisión Permanente de Adjudicación*

1. Corresponde a la Comisión Permanente de Adjudicación analizar los asuntos sometidos a su deliberación por los Servicios Técnicos competentes, y elevar la correspondiente propuesta al órgano competente para su adopción.

2. Son competencias de la Comisión Permanente de Adjudicación:

- Velar por la implementación de procedimientos que agilicen la gestión de viviendas.
- Proponer la adjudicación de las viviendas que se integren en los distintos programas municipales de vivienda, de acuerdo con las condiciones, requisitos, y baremos en su caso, establecidos en el presente Reglamento.
- Cualesquiera otros asuntos, previstos en el presente Reglamento.

Artículo 27. *Composición de la Comisión Permanente de Adjudicación*

1. La citada Comisión estará compuesta por los siguientes miembros:

- Un presidente, que será el Presidente del Consejo de Administración de la EMVS, o persona en quien delegue.
- Un Vicepresidente, que será el Consejero Delegado de la EMVS, o persona en quien delegue.
- Un Secretario, que lo será el Director de los Servicios Jurídicos de la EMVS o persona en quien delegue.
- Por los siguientes vocales:
 - Un representante por cada uno de los grupos políticos representados en el Consejo de Administración de la EMVS, designados al efecto por su correspondiente portavoz.
 - Un representante de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid.
 - Cinco representantes de la EMVS, responsables con competencia en materia de gestión de vivienda, patrimonio, servicios sociales, económico-financiera y de la Dirección General competente por razón de la materia.
 - Un representante de los solicitantes, que será el que resulte del sorteo que se celebre entre todos los incluidos en el listado ordenado de participantes. 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. Asimismo, podrán ser miembros de la Comisión Permanente de Adjudicación cualesquiera otras personas propuestas por la misma o por el Consejo de Administración de la EMVS, bien en razón de su especialización o en representación de colectivos u órganos administrativos competentes en los asuntos incluidos en el orden del día.

3. Los miembros de la Comisión Permanente de Adjudicación podrán delegar su representación en las personas que tengan por conveniente.

Artículo 28. *Convocatoria de la Comisión Permanente de Adjudicación*

1. La Comisión Permanente de Adjudicación será convocada por su presidente, cuando existan razones justificadas para ello y, al menos, una vez cada tres meses.

2. El orden del día deberá estar a disposición de todos los miembros, al menos, cuarenta y ocho horas antes de la celebración de la reunión, entendiéndose válidamente constituida 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.

3. La Comisión Permanente de Adjudicación se regirá, en lo no previsto por este Reglamento, por lo establecido en el Título II, Capítulo II de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, relativo a los órganos colegiados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Régimen transitorio de las inscripciones en el RPSV

Los solicitantes inscritos en el RPSV 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 mismo, en el plazo de tres meses, a contar desde la entrada en vigor del presente Reglamento.

En caso contrario, la EMVS, podrá dar de baja aquellas inscripciones que no cumplan con las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Derogación normativa

Queda derogado el Reglamento de Adjudicación de Viviendas afectas a los Programas Municipales de Vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima, aprobado por Acuerdo del Pleno de 30 de mayo de 2008, y cuantas normas de igual o inferior rango se opongan, contradigan o sean incompatibles con las presentes disposiciones.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Publicación, entrada en vigor y comunicación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.3, párrafos 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 por 100 o con grado III de gran dependencia (Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia): 15 puntos.
- Familias numerosas: 15 puntos.
- Familia monoparental: 15 puntos.
- Ser víctima de violencia de género/doméstica: 15 puntos.

3. Circunstancias económicas

- Entre 0,75 y 1,5 veces el IPREM (*): 15 puntos.
- Mayor de 1,5 veces el IPREM (*): 10 puntos.

(*) 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 por 100 o con grado III de gran dependencia (Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia): 15 puntos.
- Familias numerosas: 15 puntos.
- Familia monoparental: 15 puntos.
- Ser víctima de violencia de género/doméstica: 15 puntos.

3. Circunstancias económicas

- a) Para Viviendas con Protección Pública Básica con ingresos familiares comprendidos:
 - Entre 1,5 y 3,5 veces el IPREM (*): 15 puntos.
 - Mayor de 3,5 veces el IPREM (*): 10 puntos.
- b) Para viviendas con protección pública de precio limitado con ingresos familiares comprendidos:
 - Entre 2,5 y 4,5 veces el IPREM (*): 15 puntos.
 - Mayor de 4,5 veces el IPREM (*): 10 puntos.
- c) Para Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial:
 - Entre 0,5 y 1,5 veces el IPREM (*): 15 puntos.
 - Mayor de 1,5 veces el IPREM (*): 10 puntos.

4. Otras circunstancias puntuables

- Arrendatario de una vivienda de la EMVS cuyo contrato de arrendamiento se encuentre en el tercer año contractual: 10 puntos.
- Acreditar una solvencia de 9.000 euros, de saldo medio anual en una cuenta bancaria: 10 puntos.

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

ANEXO III

BAREMO A APLICAR PARA LA ADJUDICACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA**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 por 100 o con grado III de gran dependencia (Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia): 15 puntos.
- Familias numerosas: 15 puntos.
- Familia monoparental: 15 puntos.
- Ser víctima de violencia de género/doméstica: 15 puntos.

3. Circunstancias económicas

- Entre 1,0 y 2,5 veces el IPREM (*): 15 puntos.
- Mayor de 2,5 veces el IPREM (*): 10 puntos.

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

ANEXO IV

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA ADECUADA

| Programa | Unidad familiar | Tipología de Vivienda Adecuada | | | |
|---|-------------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | Estudio o 1 dormitorio | 2 dormitorios | 3 dormitorios | 4 dormitorios |
| Arrendamiento Jóvenes | 1 o 2 miembros | SI | SI | — | — |
| Arrendamiento General | 1 miembro | SI | SI | — | — |
| | 2-3 miembros | — | SI | SI | — |
| | 4-5 miembros | — | — | SI | SI |
| | Más de 5 miembros | — | — | — | SI |
| Alquiler con Opción Compra Jóvenes | 1 miembro | SI | — | — | — |
| | 2-3 miembros | — | SI | — | — |
| Alquiler con Opción Compra | 1 miembro | SI | SI | — | — |
| | 2-3 miembros | — | SI | SI | — |
| | 4-5 miembros | — | — | SI | SI |
| | Más de 5 miembros | — | — | — | SI |
| Régimen de Venta | 1 miembro | SI | SI | — | — |
| | 2-3 miembros | — | SI | SI | — |
| | 4-5 miembros | — | — | SI | SI |
| | Más de 5 miembros | — | — | — | SI |

Madrid, a 30 de octubre de 2012.—El secretario general del Pleno, Federico Andrés López de la Riva Carrasco.

(03/35.677/12)

