

**BASES, REGLAMENTO Y NORMATIVA PARA LA ADJUDICACION DE 14 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y DE PROMOCIÓN LOCAL, PROMOVIDAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVENDA DE BOADILLA DEL MONTE, S.A.U.**

### ARTÍCULO 1. - OBJETO

Las presentes Bases, Normativa y Reglamento tienen por objeto la regulación del procedimiento de selección de adjudicatarios y la adjudicación de 14 Viviendas de diferente tipología y calificación, promovidas, en su día, por la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, Sociedad Anónima Unipersonal, (EMSV), ubicadas en diferentes parcelas de este Municipio.

### ARTÍCULO 2.- TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA

Las tipologías y modalidades, serán las que se relacionan a continuación:

- a) **3 viviendas de 3 dormitorios**, en **régimen de alquiler con opción a compra**, ubicadas en calle Jacinto Benavente, 1 (Promoción de 48 Viviendas de Protección Pública) provistas de garaje y trastero vinculados de hasta 90 m<sup>2</sup> útiles, aproximadamente.
- b) **3 viviendas de 2 dormitorios**, en **régimen de alquiler para personas menores de 35 años**, ubicadas en calle Jacinto Benavente, 1 (Promoción de 48 Viviendas de Protección Pública), provistas de garaje y trastero vinculados de hasta 70 m<sup>2</sup> útiles, aproximadamente.
- c) **2 viviendas de 2 dormitorios**, en **régimen de alquiler para personas menores de 35 años**, ubicadas en calle Francisco Alonso, 1 (Promoción de 96 Viviendas de Protección Pública) provistas de garaje y trastero vinculados de hasta 70 m<sup>2</sup> útiles, aproximadamente.
- d) **1 vivienda de 3 dormitorios**, en **régimen de venta**, ubicada en avenida Nuevo Mundo, 8 (Promoción de 96 Viviendas de Protección Pública) provista de garaje y trastero vinculados de hasta 90 m<sup>2</sup> útiles, aproximadamente.
- e) **5 viviendas (3 de 2 dormitorios y 2 de 3 dormitorios)** en régimen de venta, ubicadas en Paseo de Saint Cloud, 1 (Promoción de 80 Viviendas de Promoción Local) provistas de garaje y trastero vinculados de hasta 70 metros cuadrados útiles, aproximadamente, las de 2 dormitorios y de hasta 90 m<sup>2</sup> útiles, aproximadamente, las de 3.

### ARTÍCULO 3.- RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS

La adjudicación será en régimen de Alquiler, Alquiler con opción a compra y venta y dirigida específicamente a vecinos de Boadilla del Monte que cumplan las condiciones específicas.

### ARTÍCULO 4.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Sin perjuicio de las especificaciones complementarias y específicas que puedan regular el proceso de adjudicación y sobre la ordenación del sorteo de solicitantes en su caso, nacidas de acuerdos del Consejo de Administración de la EMSV de Boadilla del Monte S.A.U., y de los señalamientos y prescripciones efectuadas por parte de la Empresa Municipal en la protocolización de las escrituraciones de compra-venta o en sus acuerdos previos contractuales, o los que se convengan sobre el arrendamiento en su caso, será de aplicación a todos los efectos de la presente adjudicación de 14 viviendas, sobre la regulación administrativa y demás aspectos del procedimiento, la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En cuanto a la determinación del IPREM, su normativa y actualización. La normativa de la Comunidad de Madrid sobre los índices correctores para los varios integrantes de las unidades familiares, y la regulación del Padrón Municipal al efecto de acreditar la residencia en el Municipio. Asimismo, para las

viviendas de Protección Pública calificadas como tales y que sean objeto de adjudicación, se registrarán por su normativa específica. En concreto, a las VPPs, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria primera del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, les será de aplicación lo dispuesto en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, excepto en lo relativo a la duración del régimen de protección así como el porcentaje a aplicar para la determinación de las rentas máximas iniciales, para lo que será de aplicación lo establecido en la normativa específica.

## ARTÍCULO 5. - REQUISITOS DE LA ADJUDICACIÓN

5.1.- Podrán solicitar adjudicación de **Vivienda de Protección Pública y Promoción Local en régimen de Venta, Arrendamiento y Arrendamiento con opción a compra**, aquellas personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) No ser o haber sido titular, ni el solicitante ni ninguno de los miembros de la unidad familiar, del pleno dominio o de un Derecho Real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda libre o sujeta a régimen de protección en el territorio español, excepto ser propietario de una vivienda libre inhabitable, siempre y cuando el valor *catastral* de ésta no supere el 20 por ciento del precio de venta de una vivienda tipo de Protección Pública de 90 metros cuadrados.

Se considerará vivienda inhabitable:

- Aquella cuya superficie sea menor de 20 m<sup>2</sup> útiles para dos miembros de unidad familiar. Se computarán 10 m<sup>2</sup> útiles para cada integrante de la unidad familiar diferente de los dos iniciales.
- Aquella que incumpla las condiciones mínimas de habitabilidad (falta de agua, electricidad o alcantarillado).
- La superficie útil se computará según la definición del R.D. 3148/1978.

No obstante, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute en los casos de sentencia judicial firme de separación o divorcio, cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

- b) Residir en Boadilla del Monte, acreditando mediante el padrón municipal, una residencia continuada en el Término Municipal de Boadilla del Monte, durante **los seis años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud**, o bien, no siendo residente, haberlo sido al menos durante seis de los ocho últimos años. La residencia deberá ser certificada obligatoriamente por el Ayuntamiento mediante oportuna diligencia de empadronamiento. Subsidiariamente, si no se cubrieran las Viviendas Promovidas, con los solicitantes residentes a los que se refiere el párrafo anterior, podrán solicitar adjudicación aquellas personas que acrediten relación laboral con el Municipio, durante los últimos cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud, mediante contrato laboral de empresa dada de alta en el IAE en el Municipio o con domicilio social en Boadilla del Monte. Además, los solicitantes que no tengan nacionalidad española o de un país de la Unión Europea, deberán acreditar haber estado en posesión del permiso de residencia durante los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud y que esté vigente.
- c) Requisitos económicos:
- Para acceder a las **viviendas de Protección Pública para venta, para arrendamiento o para arrendamiento con opción de compra**, será necesario tener unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) al año, calculados de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal de financiación cualificada en materia de vivienda vigente al tiempo de la celebración del correspondiente

contrato de compraventa, adjudicación o arrendamiento. (art. 3.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid).

- Para acceder a las **viviendas de Promoción Local para venta**, será necesario tener unos ingresos familiares, que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) al año.

- Asimismo, para acceder a las **viviendas tanto de Protección Pública como de Promoción Local en régimen de venta**, será necesario aportar documento, certificación bancaria o similar, a nombre del solicitante, por importe igual o superior al 20% del valor de adquisición de la vivienda.

- d) El solicitante deberá ser mayor de edad y encontrarse, en el momento de cursar su solicitud definitiva, en la edad exigida en cada tipología; o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. La formalización de preinscripciones no operará a efectos de edad, ingresos, solvencia, residencia u otros requisitos, debiendo quedar estos extremos acreditados en el momento de la solicitud definitiva en formato oficial publicado y aprobado por la EMSV a tal efecto.

## ARTÍCULO 6. - SISTEMA DE ACREDITACIÓN DE REQUISITOS DE ADJUDICACIÓN

Para acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a cualquiera de estas 14 Viviendas señaladas en el artículo anterior, se deberá aportar, una vez efectuado el sorteo y resultar adjudicatario, los siguientes documentos y certificados señalados en las bases. La no presentación de documentos en el plazo requerido dará lugar a su exclusión como adjudicatario:

6.1.- Se exigirá el Informe del Servicio de Índices del Colegio de Registradores de la Propiedad respecto de todos los miembros de la Unidad Familiar que posean DNI u obligación de poseerlo.

En dicho informe del Colegio de Índices, si constasen titularidades, se exigirá Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad relativa al derecho real detectado, al objeto de determinar su condición, así como el último recibo de Impuesto de Bienes Inmuebles.

Si existieran titularidades no inscritas en el Registro de la Propiedad o figuras en Rendimientos del Capital Inmobiliario en la Declaración de IRPF, se exigirá igualmente el título correspondiente al objeto de determinar su condición así como el último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.

6.2.- Declaración Jurada de no ser propietario de vivienda, bienes y/o derechos inhabilitantes de la adjudicación, en conformidad con los artículos anteriores, o en su caso, de ser propietario de vivienda inhabitable. Tal Declaración Jurada habrá de referirse tanto al titular como al resto de los integrantes de la unidad familiar.

Se considerará como titular de bienes inmuebles, el que lo sea de acciones, participaciones o cuotas societarias de personas jurídicas, cooperativas, sociedades civiles, comunidades de bienes, o figuras de análoga personalidad jurídica, que sean titulares de derechos y/o aquellos bienes. Si existieran este tipo de titularidades se exigirá igualmente el título correspondiente o en su caso declaración jurada de tal existencia.

Se entenderá que el titular es propietario de una vivienda en territorio español, cuando lo sea en pro indiviso y su cuota de participación en la titularidad del bien y/o derecho sea superior al 25%, también si goza sobre viviendas de algún derecho distinto al de propiedad tales como uso, habitación o cualesquiera otros derechos reales, incluido el usufructo.

Será causa de exclusión el haber sido propietario, durante los últimos cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud, de una *Vivienda Protegida* de cualquier tipología, y en todo el territorio nacional.

Sólo se admitirá tener participación pro indiviso inferior a la unidad de una vivienda cuando se haya obtenido por herencia de los progenitores o por disolución-liquidación de la sociedad de gananciales tras separación o divorcio debiendo constar inscrita en el Registro de la Propiedad, pero en ningún caso por compra directa de dicha participación.

6.3.- Certificado del Padrón Municipal que verifique la residencia y la antigüedad, con el fin de acreditar por parte del solicitante el cumplimiento del presente Reglamento de Bases de Adjudicación. Este Certificado constituye prueba plena de la residencia y clasificación vecinal de los habitantes (Art. 62.2 R.D. 1690/86, de 11 de Junio). En caso de relación laboral con el Municipio, el contrato de trabajo y certificado de la vida laboral emitido por la Tesorería de donde resulte la antigüedad de cinco años del domicilio social de la empresa o del alta de la misma en el IAE.

6.4.- Copia completa, inclusive Carta de Pago, de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal y, en su caso, copia de la Declaración sobre el Patrimonio. En el supuesto de aquellas personas cuyos ingresos del último Ejercicio no fueran suficientes como para tener obligación de presentar tal Declaración, habrán de aportar Certificado Negativo de Hacienda acreditativo de este extremo, **Certificado de Vida Laboral** así como **Certificado de Haberes con Retenciones** de la Empresa, **Certificado de Pensión/nes y/o Certificado del I.N.E.M. acreditativo de la percepción de prestaciones por desempleo**, en su caso, referido a este último Ejercicio.

Declaración jurada de no poseer bienes que en su conjunto superen el 50% del valor de la vivienda solicitada

6.5.- Fotocopia del D.N.I. del solicitante que acredite la mayoría de edad y de los integrantes de la unidad familiar mayores de edad, así como del Libro de Familia correspondiente. En caso de menor emancipado, el documento que acredite tal emancipación.

Certificado del Registro Civil en caso de separación, divorcio o viudedad, o Testimonio judicial de Sentencia firme acreditativa del estado civil. *En caso de separación/divorcio habrá de aportarse testimonio judicial del convenio regulador.*

Se entiende como Unidad Familiar:

- Concepto de Unidad Familiar, conforme a la legislación aplicable del IRPF, esto es cónyuges no separados legalmente, las personas solteras, viudos, separados o divorciados, y si los hubiese, los hijos menores de edad, con excepción de los emancipados, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- A petición del solicitante, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres, podrán ser integrantes de la unidad familiar de éstos, siempre que tengan menos de 35 años en la fecha de presentación de la solicitud definitiva de la adjudicación.

Se considera como Unidad Familiar, asimismo:

- a) Uniones de hecho; acreditada mediante la presentación de Certificado de Empadronamiento que acredite la Residencia conjunta de la pareja con una convivencia estable de al menos dos años debidamente acreditada, salvo que tengan descendencia en común en cuyo caso no será exigible el periodo mínimo de dos años, o con certificado de registro de parejas de hecho. Se adjudicará la vivienda en caso de venta o arrendamiento a nombre de los dos miembros de la pareja.
- b) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad o incapacitados total y permanentemente, cuando aquél sea mayor de edad y los tenga a su cargo.

- c) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquél, con una antigüedad de al menos dos años justificada mediante empadronamiento certificado, y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas demostrables y ajenas a su voluntad.
- d) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar o pre-adoptivo.
- e) Las personas discapacitadas que requieran ayuda de otra persona, ayuda acreditada por el Centro de Base correspondiente.

La solicitud en nombre de una Unidad Familiar para una misma vivienda, exigirá la aplicación de la Normativa y el cumplimiento de todos los requisitos de acceso a todos sus miembros mayores de edad, excepto el relativo a la residencia que podrá ser cumplido por uno solo de los cónyuges, adjudicándose la vivienda, tanto en caso de venta como arrendamiento a nombre del solicitante.

En caso de Unidad Familiar formada por matrimonios en régimen económico de separación de bienes, o uniones de hecho debidamente certificadas, la solicitud deberá ser cursada por ambos miembros.

6.6.- La EMSV podrá requerir de los solicitantes, cuanta documentación estime pertinente, para la comprobación del cumplimiento de los requisitos durante el proceso de revisión de expedientes y/o adjudicación.

El proceso de adjudicación se entiende comprendido hasta la escrituración y entrega efectiva de la vivienda. Hasta este momento el adjudicatario vendrá expresamente obligado a presentar cuantos documentos complementarios la EMSV le solicite en garantía del cumplimiento de la presente Normativa, quedando excluido del proceso de selección o de la selección ya efectuada en caso de negarse a la presentación requerida, no hacerlo en plazo establecido a tal efecto o haber perdido las condiciones habilitantes para el acceso a las Viviendas.

Tras la adjudicación, escrituración y entrega de la Vivienda, la EMSV se reserva el derecho a efectuar las Inspecciones necesarias para garantizar la habitación habitual y permanente del adjudicatario y el cumplimiento de éste y el resto de requisitos y condiciones de uso establecidos.

## ARTÍCULO 7.- PUBLICIDAD DEL PROCESO DE ADJUDICACIÓN

La puesta en valor social de las Viviendas de Protección Pública y de Promoción Local, mediante el Proceso de Adjudicación que regula la presente Normativa, será publicada en el BOCAM (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid), y Boletín Municipal del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

Las preinscripciones de las que disponga la EMSV servirán de base para otorgar publicidad del proceso a los solicitantes preinscritos, sin perjuicio de idéntica obligación que éstos contraerán en plazos, medios y requisitos de solicitud y admisión definitivas a la adjudicación por sorteo.

La EMSV publicará en los medios descritos anteriormente los plazos de admisión de solicitudes y señalará expresamente la fecha de finalización del periodo de presentación de estas solicitudes definitivas, con cuya entrega queda invalidada la preinscripción en su caso, anteriormente cursada por el solicitante.

El periodo de presentación de documentación será de al menos **quince días naturales**.

Notificación: A los efectos de otorgar la publicidad requerida al Censo de Solicitantes y demás listados que elabora y publica la EMSV por medio de su Consejo de Administración y/o Comité de Adjudicación, se habilitará un Tablón de Anuncios en la oficina de la EMSV y en el del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, donde se anunciarán dichos listados, **durante al menos diez días**, bastando estos anuncios para el

cumplimiento del requisito de notificación a los interesados y el cumplimiento de los requisitos de exposición pública.

## ARTÍCULO 8. - PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

La EMSV dispondrá de un modelo de solicitud normalizado para cada una de las tipologías de Vivienda a promover, distintas en su titulación y únicamente válidas para esa tipología de Vivienda.

La solicitud deberá hacerse en el formato normalizado y deberá aportar las declaraciones juradas relativas al cumplimiento de los requisitos junto con fotocopia del DNI. El resto de la documentación exigida por la presente normativa, se entregará una vez efectuado el sorteo y resultar adjudicatario.

Dicha solicitud, junto a la documentación exigida, se presentará dentro del plazo publicado en los medios señalados en el art. 7 del presente Reglamento de Adjudicación **y en horario de atención al público de 9:00 a 14:00 horas**, en las oficinas de la EMSV, Avenida Siglo XXI, 11 bis – local 9, de Boadilla del Monte (28660 Madrid).

## ARTÍCULO 9. - ADMISIÓN DE SOLICITUDES A ADJUDICACIÓN POR SORTEO

La EMSV habilitará el plazo señalado en el artículo 7 del presente Reglamento, para la presentación de solicitudes a cada una de las tipologías de Vivienda, tras el cual no será admitida ninguna solicitud a trámite.

Una vez finalizado el plazo de admisión de documentación y recepcionados todos los expedientes de solicitud de los adjudicatarios con la documentación requerida por esta Normativa, la EMSV revisará tales solicitudes y los documentos que la acompañan, en un plazo **no superior a diez días hábiles**.

Los Servicios dispuestos a tal efecto por la EMSV estudiarán todos los Expedientes recepcionados de los adjudicatarios y emitirán Informe sobre los que se encuentren completos y por tanto admitidos, sobre los excluidos por no cumplir el solicitante con las condiciones de acceso exigidas en la legislación aplicable y/o en el presente Reglamento, y sobre los que adolezcan de deficiencias subsanables.

En caso de que en las solicitudes recibidas contuvieran defectos subsanables o se omitiera la presentación de algún documento, se concederá un plazo de **diez días hábiles** para la subsanación de los errores u omisiones que hubiere lugar. Si transcurrido dicho plazo la solicitud o documentación adjunta no hubieran sido corregidas o completadas, o bien de la misma se deduce falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos para efectuar la solicitud, se procederá al archivo de la solicitud.

**Transcurrido el plazo de diez días hábiles** de subsanación de errores y/o deficiencias en los Expedientes y alegaciones, los Servicios dispuestos por la EMSV, efectuarán una nueva valoración de las subsanaciones de estos Expedientes, y emitirán un Informe con las siguientes especificaciones:

- Solicitantes admitidos tras la subsanación de deficiencias o por encontrarse completos los Expedientes.
- Solicitantes excluidos por incumplimiento de condiciones de acceso o falta o incompleta subsanación de errores o deficiencias.

La EMSV procederá a la publicación de un listado provisional de solicitantes concediendo un plazo de diez días hábiles a los interesados para alegaciones.

Finalmente, la EMSV publicará un listado definitivo de solicitantes admitidos y excluidos en virtud del Informe cursado por los Servicios Jurídicos designados para la evaluación de los Expedientes. Dicho listado será integrado por dos: i) listado de residentes; ii) listado de no residentes.

La publicación en los tablones de anuncios de la EMSV y en las dependencias municipales de los diferentes listados, será suficiente notificación personal de la carencia de documentos y/o requisitos de acceso y de resolución desestimatoria de alegaciones para los solicitantes excluidos.

## ARTÍCULO 10. - PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La selección de los adjudicatarios de las Viviendas Promovidas, se llevará a cabo mediante el sistema de sorteo. Se confeccionarán dos listas, atendiendo a lo establecido en el art. 5 b) de la presente Normativa:

1ª.- Con los solicitantes residentes en Boadilla del Monte.

2ª.- Con los solicitantes que, en defecto de la residencia, mantengan relación laboral con este Municipio.

El sorteo se celebrará en acto público y con la asistencia de fedatario público señalado a tal efecto y formarán parte del sorteo todos los solicitantes admitidos definitivamente a adjudicación, tras el proceso de admisión de solicitudes.

Cada solicitante admitido a trámite entrará a formar parte del sorteo con el número de su solicitud admitida, con una papeleta identificativa con su nombre, o mediante la asignación de un número de forma expresa a los solos efectos del sorteo.

El solicitante cuya papeleta identificativa se corresponda con la primera extraída del bombo, será el primer adjudicatario, configurándose así del primero hasta el último la lista de los beneficiarios de las Viviendas, así como la lista de los reservas. Los beneficiarios podrán optar, por orden de adjudicación, a la selección de la vivienda de la tipología solicitada, y en caso de no haber disponibilidad de la vivienda solicitada, podrán optar por una vivienda de diferente tipología, siempre que se cumplan los requisitos exigidos para esa otra tipología de vivienda.

Los seleccionados como reservas dispondrán de derecho a la adjudicación sólo en caso de producirse causa de resolución de la adjudicación. Los integrantes de la lista de reservas optarán en primer lugar por la vivienda de la tipología solicitada, y en el caso de no haber disponibilidad de la vivienda solicitada podrán optar por una vivienda de diferente tipología, siempre que se cumplan los requisitos exigidos para esa otra tipología de vivienda.

Su condición de reservas se extinguirá en el momento en que por parte de la EMSV se efectúe un nuevo proceso y se vuelvan a crear listas de reservas.

Si no se cubriera la adjudicación de las Viviendas Promovidas con la lista de solicitantes residentes (1ª lista), se celebrará un segundo sorteo del que formarán parte los solicitantes de la 2ª lista (artículo 5. b) de la presente Normativa).

La Comisión de Adjudicación estará compuesta por las personas que designe el Consejo de Administración de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, o en su caso, por el propio Consejo de Administración, como Órgano colegiado de la misma. El Comité de Adjudicación será el encargado de acordar la eficacia del sorteo celebrado y proponer la celebración, en su caso, de los acuerdos contractuales de adjudicación hasta que quede formalizada la correspondiente Escritura, en su caso, y entrega de las Viviendas.

El Presidente de la EMSV nombrará Presidente y Secretario de dicha Comisión que se constituirá en el plazo de quince días desde su nombramiento. En todo caso se faculta expresamente al Director-Gerente para dictar las oportunas instrucciones para el desarrollo del sorteo.

**EFFECTUADO EL SORTEO SE PROCEDERÁ A APORTAR LA DOCUMENTACIÓN SEÑALADA EN EL ARTÍCULO 6 QUE ACREDITE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA CONFIRMAR LA ADJUDICACIÓN.**

El sistema de admisión de documentación dispondrá de las siguientes fases:

- a) Una vez finalizado el plazo de admisión de documentación y recepcionados todos los expedientes de solicitud de los adjudicatarios con la documentación requerida por esta Normativa, la Empresa Municipal revisará tales solicitudes y los documentos que la acompañan, en un plazo no superior a **diez días hábiles**.

b) Los Servicios dispuestos a tal efecto por la EMSV estudiarán todos los Expedientes recepcionados de los adjudicatarios y emitirán Informe sobre los que se encuentren completos y por tanto admitidos, sobre los excluidos por no cumplir el solicitante con las condiciones de acceso exigidas en la legislación aplicable y/o en el presente Reglamento, y sobre los que adolezcan de deficiencias subsanables (a los que se requerirá para completar sus expedientes con documentación no incorporada a la solicitud o errónea o indebida, para que efectúen la subsanación de estas carencias). Se otorgará un plazo para alegaciones y para la presentación de documentación complementaria y/o subsanación de deficiencias en las solicitudes de **cinco días hábiles**.

c) Transcurrido el plazo de **diez días hábiles** de subsanación de errores y/o deficiencias en los Expedientes y alegaciones, los Servicios dispuestos por la EMSV, efectuarán una nueva valoración de las subsanaciones de estos Expedientes, y emitirán un Informe con las siguientes especificaciones:

- 1.- Adjudicatarios admitidos tras la subsanación de deficiencias o por encontrarse completos los expedientes.
- 2.- Adjudicatarios excluidos por incumplimiento de condiciones de acceso o falta o incompleta subsanación de errores o deficiencias.

d) La EMSV publicará un listado definitivo de admitidos y excluidos a adjudicación en virtud del Informe cursado por los Servicios Jurídicos designados para la evaluación de los expedientes.

La publicación en los tabloneros de anuncios de la EMSV y en las dependencias municipales de los diferentes listados (provisional y definitivo) será suficiente notificación personal de la carencia de documentos y/o requisitos de acceso y de resolución desestimatoria de alegaciones para los solicitantes excluidos.

Una vez determinados los adjudicatarios y reservas, se procederá a notificar individualmente la adjudicación de las viviendas a los interesados.

En la misma notificación se apercibirá al adjudicatario, para que en el plazo máximo de **cinco días hábiles** comunique la aceptación o renuncia de la vivienda. En caso de que el adjudicatario no conteste o renuncie a la vivienda, se procederá a adjudicar la misma a quién figure en primer lugar.

El adjudicatario, toda vez que manifieste la aceptación de la vivienda, deberá, en el plazo máximo de cinco días, antes referido, anticipar y acreditar a la EMSV:

- el ingreso en cuenta bancaria señalada al efecto, de la cantidad correspondiente al 5% (más el 4% de IVA) del valor de venta de la vivienda, en caso de compraventa o,
- el ingreso en cuenta bancaria señalada al efecto, de la cantidad correspondiente a un mes de renta, en caso de arrendamiento.

Estas cantidades, tendrán la consideración de indemnización a favor de la EMSV, en el supuesto de desistimiento unilateral del adjudicatario, por los daños, perjuicios y gastos ocasionados.

La EMSV fijará la fecha de la firma de la Escritura de Compraventa o, en su caso, del contrato de arrendamiento, en el plazo máximo de **un mes**, a contar desde la aceptación de la vivienda por el adjudicatario. Se considerará igualmente desistimiento del adjudicatario, la infracción de los plazos preceptivamente señalados en la presente Normativa.

El adjudicatario acepta que el otorgamiento de la correspondiente Escritura pública de Compraventa se realice ante un Notario de Boadilla del Monte, siguiendo un turno de reparto preestablecido. Todos los gastos que de tal otorgamiento se deriven, correrán de cuenta del comprador.



## ARTÍCULO 11. - CAUSAS DE EXCLUSIÓN A PROCESO DE ADJUDICACIÓN y/o ENTREGA DE VIVIENDAS

Quedarán excluidos del proceso de adjudicación de pleno derecho y a todos los efectos, aquellos solicitantes que concurran en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Ser menor de 18 años o en caso de menor emancipado, no acreditar debidamente tal condición. (art. 314 y siguientes del Código Civil).
- b) No cumplir cualquiera de los requisitos de acceso a la promoción, según lo señalado en la presente normativa.
- c) La falta de subsanación total o parcial de las deficiencias señaladas por la EMSV para completar su expediente en el proceso de adjudicación y/o en el proceso de entrega y escrituración de la Vivienda.
- d) La entrega de documento sin bastanteo o copia no legalizada de alguno de los requisitos de acompañamiento a la solicitud, y tras el requerimiento de subsanación por la EMSV no sea remitido original o copia legalizada en el plazo requerido.
- e) La ocultación o simulación de datos que pudieran ser causa de incumplimiento de requisitos de adjudicación.
- f) La falta de entrega en los plazos señalados de cualquier documentación que la EMSV requiera al solicitante y/o adjudicatario hasta la escrituración y entrega de las viviendas.
- g) La falta de pago total o parcial de las cantidades que se señalen por la EMSV para acceder a la entrega y escrituración de la Vivienda.
- h) El fallecimiento del solicitante con antelación a la entrega y escrituración de la Vivienda, sin perjuicio del exclusivo derecho nacido a favor de los herederos del causante a la restitución en su caso de las cantidades entregadas a la EMSV. Solo operará la subrogación en los derechos del adjudicatario, en caso de que los herederos cumplan con todos los requisitos de acceso a la vivienda solicitada o adjudicada al causante, en el momento del fallecimiento.
- i) La renuncia a la adjudicación y/o entrega de vivienda, sin perjuicio de la indemnización que correspondiera a favor de la EMSV en caso de haberse tramitado la promesa de compraventa contractual. Se entenderá que renuncia cuando el adjudicatario no haya formalizado el contrato antes de los 10 días naturales desde que haya sido requerido.
- j) La circunstancia sobrevenida en el solicitante o adjudicatario por la que haya dejado de cumplir con todos los requisitos de acceso a la Vivienda solicitada o adjudicada.
- k) Que una vez escriturada y entregada, la Vivienda adjudicada no sea destinada a vivienda habitual y domicilio permanente del solicitante y su unidad familiar. Esta causa será suficiente para resolver de pleno derecho la compraventa y restituir la vivienda a favor de la EMSV sin derecho a indemnización alguna a favor del adjudicatario, ni a la devolución de las cantidades que éste hubiese satisfecho.
- l) No atender cualquier requerimiento de la EMSV en un plazo de 10 días naturales desde su notificación.

La concurrencia de cualquiera de las causas anteriormente expuestas facultará a la EMSV para extender Cédula de Exclusión a los derechos que hubiesen adquirido los solicitantes o adjudicatarios que hubiesen resultado de cada proceso de selección, sorteo y/o escrituración en su caso.

## ARTÍCULO 12. - LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER

La adjudicación de vivienda estará sujeta a las siguientes restricciones que el solicitante acepta en la adjudicación:

**Las transmisiones “inter vivos”** estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

- Derecho de Tanteo y Retracto: Se establecen ambos derechos a favor de la Empresa Municipal, que tendrá acceso al Registro de la Propiedad, de la siguiente forma:
  1. Derecho de tanteo que se podrá ejercitar en el plazo de 60 días naturales, a contar desde el siguiente a aquél en que se notifique en forma fehaciente por el vendedor a la EMSV 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 circunstancia del adquirente.
  2. El precio ofrecido por el adjudicatario a la EMSV en tanteo no podrá ser, en ningún caso, superior a la base imponible (precio excluido IVA) que éste haya pagado o se haya obligado a pagar en la compraventa.
  3. La EMSV podrá ordenar cuantas Inspecciones técnicas y peritajes sean precisos para concretar el valor del desuso, la reparación de los deterioros ocasionados por el uso o la restitución de elementos dañados parcial o totalmente.
- Derecho de retracto, con arreglo a lo dispuesto en los 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 o resultare inferior el precio de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta. A efectos de determinación de precios, desuso y deterioros operará lo señalado en el apartado anterior.
- Dichos derechos de tanteo y retracto tendrán una vigencia de **quince años** con las limitaciones establecidas en la legislación aplicable.

En el supuesto de no ejercer la EMSV el derecho de tanteo y retracto, el vendedor en primera y ulteriores transmisiones estará obligado a hacer efectivo el 20% del precio de transmisión a la Empresa Municipal, si ésta se verificara antes de los quince años desde la venta de la vivienda en Escritura Pública por parte de la EMSV.

Esta obligación se configurará como condición resolutoria de la compraventa en la Escritura de Compraventa de la vivienda.

## ARTÍCULO 13. - DESTINO DE LA VIVIENDA A DOMICILIO HABITUAL Y PERMANENTE

El destino de las Viviendas tanto de Protección Pública como de Promoción Local en régimen de venta, alquiler y alquiler con opción a compra, será el de residencia permanente y habitual del adjudicatario y de sus ocupantes legales, sin que en ningún caso pueda dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería de la Comunidad de Madrid, competente en materia de vivienda.

Este requisito de habitación se extiende durante un periodo mínimo de quince años, y su cumplimiento por parte del adjudicatario faculta a la EMSV a efectuar los siguientes trámites de control e inspección suficiente y periódico, que el adjudicatario acepta en su solicitud, compraventa y/o arrendamiento:

1. Inspección anual de carácter ocular del estado de conservación de la Vivienda por técnico-inspector designado por la EMSV (para las viviendas en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra antes de ejercitar la opción de compra).
2. Obligación de entrega a la EMSV de recibos periódicos de consumos de energía eléctrica, agua y otros suministros de la vivienda.
3. Certificado de empadronamiento.
4. Obligatoriedad de mantener la titularidad de la Vivienda por parte del adjudicatario, y ser titular de sus impuestos y contribuciones municipales, de los suministros que sirvan a su uso.
5. Obligatoriedad de acreditarse ante el Inspector como el titular del derecho de adjudicación de la Vivienda.

El adjudicatario de la Vivienda acepta expresamente las prohibiciones que limitan el uso de la misma:

1. Prohibición de arrendar o subarrendar la Vivienda en todo o en parte, o cualquiera de sus elementos vinculados.
2. Prohibición de ceder el uso de la vivienda por título alguno de manera total o parcial, o cualquiera de sus elementos vinculados.
3. Prohibición de celebrar contratos de promesa de venta, usufructo, arrendamiento o cualesquiera de otros negocios jurídicos a favor de terceros y cuyo objeto sea la VPP / VPL en todo o en parte o cualquiera de sus elementos vinculados.

El efecto del incumplimiento por parte del adjudicatario de cualesquiera de las obligaciones de habitación permanente y habitual, así como de cumplimiento de los demás requisitos y exigencias señaladas anteriormente en la presente Normativa, será la resolución de pleno derecho del contrato de compraventa y/o arrendamiento, sin derecho alguno a indemnización a favor del adjudicatario, y en su caso, resolución de desahucio de la Vivienda para garantizar su adecuada puesta en valor social.

El adjudicatario quedará obligado a dar cumplimiento a las exigencias y obligaciones señaladas, quedando la EMSV exenta de obligación alguna a hacer valer pruebas frente a incumplimientos.

#### **ARTÍCULO 14. - PLAZAS DE GARAJE /APARCAMIENTO**

Cada vivienda dispondrá de una plaza de aparcamiento y un trastero vinculados e incluidos en el precio de venta y/o arrendamiento regulado en el presente Reglamento.

#### **ARTÍCULO 15. - PRECIO Y RENTA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

1.- Los precios máximos por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas sujetas a regímenes de Protección Pública de la Comunidad de Madrid, promovidas sobre terrenos destinados a la construcción de vivienda libre o viviendas a precio tasado (VPT), tanto para venta como para arrendamiento, se determinarán multiplicando el precio básico nacional (758 euros por metro cuadrado útil), por el coeficiente autonómico (1,60) y, en su caso, por el coeficiente del Municipio o ámbito territorial de precio máximo superior (1,30 para la zona B, en la que se encuentra Boadilla del Monte), y por un coeficiente de 1,25, tal y como se establece en la Orden 116/2008, de 1 de abril de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo

dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero, dando lugar a un precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil para cada zona geográfica.

2.- La renta anual máxima inicial en las viviendas con Protección Pública en régimen de arrendamiento será el resultado de aplicar al precio máximo de venta vigente, el porcentaje fijado en la correspondiente Calificación Definitiva.

Los precios máximos de venta por metro cuadrado de superficie útil descritos, serán de aplicación para determinar el precio máximo de venta de las viviendas en régimen de alquiler con opción a compra, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, con los siguientes límites:

El precio máximo de venta de la vivienda en el momento de ejercer la opción de compra, será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta que figure en la Calificación Definitiva de la vivienda, por alguno de los coeficientes que se indican a continuación y minorar de la cantidad resultante, el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta:

- 1,3 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el quinto año.
- 1,4 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el sexto año.
- 1,5 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el séptimo año.

#### **ARTÍCULO 16. - PRECIO DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN LOCAL (80 VPL)**

Se fija el precio de venta de estas viviendas de Promoción Local en los siguientes importes:

- **Vivienda 1:** portal C-1º A, dos dormitorios con garaje y trastero vinculados: **203.131,50 €**
- **Vivienda 2:** portal C-1º B, dos dormitorios con garaje y trastero vinculados: **199.595,50 €**
- **Vivienda 3:** portal C-2º A, dos dormitorios con garaje y trastero vinculados: **201.090,25 €**
- **Vivienda 4:** portal B-Bjo A, tres dormitorios con garaje y trastero vinculados: **250.248,25 €**
- **Vivienda 5:** portal E-Bjo A, tres dormitorios con garaje y trastero vinculados: **249.096,25 €**

#### **ARTÍCULO 17. - FORMA DE PAGO**

En el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, el comprador-adjudicatario deberá abonar las cantidades pendientes de pago (más el IVA correspondiente) hasta completar el precio de venta de la vivienda, descontando el importe entregado como anticipo, al que se refiere el artículo 10 de la presente Normativa.

En caso de contrato de arrendamiento, el adjudicatario en el momento de la firma, hace entrega de una cantidad equivalente a una mensualidad de renta, computándose en concepto de fianza el importe entregado como anticipo, al que se refiere el artículo 10 de la presente Normativa.

#### **ARTÍCULO 18. - DOCUMENTACIÓN REQUERIDA EN LA SOLICITUD**

Junto con la solicitud en formato específico para cada una de las tipologías de viviendas, la EMSV hará entrega en los plazos determinados para la admisión de aquéllas, de un sobre con los siguientes documentos:

- Ejemplar visado por la EMSV del presente Reglamento y Bases reguladoras del proceso de Adjudicación.
- Relación en extracto de los documentos justificantes a incorporar a la solicitud cumplimentada una vez efectuado el sorteo y resultar adjudicatario.



- Modelo de declaración jurada de inexistencia de inmuebles, cumplimiento de requisitos, y compromiso de entrega de la documentación, así como de Declaración Responsable de Bienes valorados, propiedades y cumplimiento de límite de ingresos.
- Cuadro de integrantes de la Unidad Familiar.

#### **ARTÍCULO 19. - DOCUMENTOS**

El solicitante aportará certificados o documentos para su cotejo, quedando toda la documentación aportada en poder de la EMSV.

#### **ARTÍCULO 20. - CESIÓN DE DATOS PERSONALES**

La participación en el proceso de adjudicación supone el consentimiento para la cesión de los datos de carácter personal al Ayuntamiento de Boadilla del Monte, y a aquellas Instituciones relacionadas con el proceso de selección, acreditación de datos y entidad bancaria que financie la promoción, en su caso, salvo renuncia expresa del solicitante de conformidad y en los términos establecidos en la L.O. 15/1999.

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

La EMSV se reserva el derecho a introducir durante el periodo de preselección y selección de solicitantes admitidos a trámite y hasta la finalización del proceso de la adjudicación en el momento de la escrituración y entrega de llaves de las viviendas, cuantas modificaciones en la Normativa de aplicación al proceso de adjudicación sean precisas como consecuencia de la adaptación al proceso de adjudicación u otras materias de aplicación al programa.