



**BASES, REGLAMENTO Y NORMATIVA PARA LA ADJUDICACION DE 115 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA EN RÉGIMEN DE VENTA, 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 **115 Viviendas con Protección Pública Básica**, trasteros y garajes, promovidas por la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, Sociedad Anónima Unipersonal, (EMSV), sobre la Parcela RM-9.1 del sector Sur 11 "Valenoso", del Plan General de Ordenación Urbana de Boadilla del Monte, inscrita en el Registro de la Propiedad de Boadilla del Monte como finca número 29240, integrada en el Patrimonio Público de Suelo, clasificada como suelo Urbano y calificada de Residencial Multifamiliar.

#### **ARTÍCULO 2.- TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA**

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

- a) **35 viviendas con Protección Pública, de 1 dormitorio, en régimen de venta** provistas de trastero y plaza de garaje vinculados, de hasta 40 m2 útiles, aproximadamente.
- b) **22 viviendas con Protección Pública, de 2 dormitorios, en régimen de venta**, provistas de trastero y plaza de garaje vinculados, de hasta 65 m2 útiles, aproximadamente (4 viviendas adaptadas para discapacitados).
- c) **58 viviendas con Protección Pública, de 2 dormitorios, en régimen de venta**, provistas de trastero y 2 plazas de garaje vinculados, de hasta 65 m2 útiles, aproximadamente.

#### **ARTÍCULO 3.- NATURALEZA JURÍDICA**

Se trata de viviendas con Protección Pública de precio básico, que fueron calificadas provisionalmente al amparo 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 (BOCM nº 188, de 10 de agosto de 2009).

#### **ARTÍCULO 4.- RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS**

La adjudicación será en régimen de venta y dirigida específicamente a vecinos de Boadilla del Monte, que cumplan las condiciones exigidas.

#### **ARTÍCULO 5.- PRECIO DE LAS VIVIENDAS**

El precio aplicable a las viviendas se calculará de conformidad con la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecúan 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 (art. 2).



- PRECIO M<sup>2</sup> VIVIENDA: 1.576,64 €/ M<sup>2</sup> ÚTIL
- PRECIO M<sup>2</sup> TRASTERO: 788,32 €/ M<sup>2</sup> ÚTIL
- PRECIO PLAZA DE GARAJE: 1ª PLAZA VINCULADA: 19.708,00 €  
2ª PLAZA VINCULADA: 15.766,50 €

Esta Promoción de 115 Viviendas (RM-9.1) de Boadilla del Monte, con Protección Pública para venta/uso propio tiene reconocido el derecho a préstamo convenido complementario, según Resolución de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, de fecha 13 de julio de 2012, al amparo del R.D. 2066/2008, de 12 de diciembre, modificado por R.D. 1713/2010, de 17 de diciembre.

## **ARTÍCULO 6.- UBICACIÓN**

Las 115 viviendas están ubicadas en la Parcela RM-9.1 del Sector Sur 11 “Valenoso”, del PGOU de Boadilla del Monte (calle “D”).

## **ARTÍCULO 7.- 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 compraventa o en sus acuerdos previos contractuales, será de aplicación a todos los efectos de la presente adjudicación de 115 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, será de aplicación 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 regirán por su normativa específica. En especial, será aplicable lo previsto en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 –en lo sucesivo, en cuanto la presente Promoción está financiada mediante préstamo convenido otorgado al amparo de dicho Plan, así como todos los requisitos previstos en la citada norma para la subrogación de los adjudicatarios en el referido préstamo.

## **ARTÍCULO 8.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN FUNCIÓN DE SU TIPOLOGÍA**

### **8.1 De la adjudicación.**

Las viviendas en régimen de venta contempladas en la presente Convocatoria, en cualquiera de sus tipologías y aun en el caso de que el número de solicitantes no excediera del de aquéllas, se adjudicarán por el procedimiento de sorteo, entre todos aquellos solicitantes que cumplan los requisitos exigidos y por tipología de viviendas, excepto el cupo reservado para discapacitados contemplado en el artículo 14 de estas bases.

## 8.2 De la asignación.

La asignación del tipo de vivienda para la Unidad Familiar o Unidad de Convivencia solicitante se regirá por el criterio del número de miembros que compongan la misma, conformando cupos que con carácter general serán:

| Número de miembros de la unidad familiar o de convivencia | Número de dormitorios |    |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|----|
|                                                           | 1                     | 2  |
| 1 miembro                                                 | SI                    | SI |
| 2 miembros                                                | SI                    | SI |
| 3 miembros                                                | NO                    | SI |
| 4 miembros                                                | NO                    | SI |
| 5 ó más miembros                                          | NO                    | NO |

### Número de dormitorios, Número de miembros de la unidad 1, 2, 3, 4, 5 ó más.

- A las unidades familiares o unidades de convivencia compuestas por 1 ó 2 personas, se les podrá asignar viviendas de 1 dormitorio.
- A las unidades familiares o unidades de convivencia integradas por hasta 4 personas, se les podrá asignar viviendas de 2 dormitorios.
- Unidades de familia o unidades de convivencia de 5 o más personas NO podrán participar en esta convocatoria. Los solicitantes en quién concurra esta circunstancia quedarán excluidos del Listado Provisional y Definitivo de Solicitantes admitidos en la presente Convocatoria.

No se admitirán solicitudes en las que el número de miembros de la Unidad Familiar o Unidad de Convivencia no se adecue a la tipología de vivienda.

## ARTÍCULO 9.- REQUISITOS DE LA ADJUDICACIÓN

Podrán solicitar adjudicación de **Vivienda con Protección Pública en régimen de Venta**, aquellas personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- Cuando se trate de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, no ser titular, ni el solicitante ni ninguno otro de los miembros de su unidad familiar, del pleno dominio o de un Derecho Real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda, en todo el territorio nacional, excepto ser propietario de una vivienda libre inhabitable, o tenga una superficie inadecuada, hecho éste que corresponderá valorar a la EMSV, pudiendo exigir a estos efectos que dichas circunstancias sean informadas o certificadas por los servicios técnicos municipales que correspondan.

Se considerará vivienda inhabitable:

- Aquélla 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. 74/2009.

No obstante, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando el derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia; ni 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.

- c) El adjudicatario no podrá ser, o haber sido titular o beneficiario, en pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda sujeta a régimen de protección pública en territorio nacional. Igualmente, se exigirá no ser titular de dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda libre en el territorio de la Comunidad de Madrid, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
1. La existencia de un impedimento para el uso o disfrute de la vivienda por causa legal que no le sea imputable como expropiación, desahucio, declaración de ruina u otros supuestos análogos.
  2. Cuando el valor de la vivienda o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por 100 del precio de la vivienda que se pretende adquirir. Este valor se elevará al 60 por 100 en los supuestos a los que se refieren las letras d), e), f), h), i), j) y k) del apartado 2 del artículo 1 del Real Decreto 2066/2008.
  3. Cuando la persona solicitante esté separada, divorciada o situación análoga y la vivienda esté atribuida al otro cónyuge.
- d) 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.

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.

- e) No tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

- f) Requisitos económicos:

Para acceder a las **viviendas con Protección Pública 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, 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. (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), sin perjuicio de los exigibles para la eventual subrogación de los adjudicatarios en el préstamo convenido a que se refiere el artículo 19 de la presente Normativa.

La formalización de preinscripciones en el Registro Permanente interno de solicitantes de vivienda de Boadilla del Monte, 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 aprobado por la EMSV a tal efecto.

Los requisitos de acceso a la vivienda habrán de cumplirse a la fecha de suscripción del correspondiente contrato privado de compraventa o título de adjudicación.

## **ARTÍCULO 10.- SISTEMA DE ACREDITACIÓN DE REQUISITOS DE ADJUDICACIÓN**

Para acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso a cualquiera de estas Viviendas con Protección Pública, señalados en el artículo anterior, se deberá aportar, una vez efectuado el sorteo y resultar adjudicatario, los siguientes documentos y certificados, teniendo en cuenta que la no presentación de documentos en el plazo requerido, dará lugar a su exclusión como adjudicatario:

10.1.- 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 Servicio 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.

10.2.- 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 el territorio nacional, 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 adjudicatario el solicitante o cualquiera de los miembros de la unidad familiar, durante los últimos veinte años inmediatamente anteriores a la finalización del plazo de presentación de la solicitud, en el caso de sorteo, de una *Vivienda Protegida* de cualquier tipología, y en todo el territorio nacional, salvo renuncia a la vivienda ante la Administración por imposibilidad de ocuparla por razones justificadas apreciadas por el órgano competente, así como no haber sido desahuciados mediante expediente por ocupación ilegal. Dicho plazo se contará a partir del momento en que el titular o cualquier otro miembro de la unidad familiar deje de ser adjudicatario de la vivienda.

Sólo se admitirá tener participación pro indiviso inferior a la unidad de una vivienda (no superior al 50 por 100) y 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.

10.3.- 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).

10.4.- 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 Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) acreditativo de la percepción de prestaciones por desempleo**, en su caso, referido a este último Ejercicio.

10.5.- 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 situación.

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; y los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
- En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y reúnan los requisitos a que se refiere el apartado a) del art. 68 de las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Nadie podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

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 en venta, en este supuesto, 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.

10.6.- 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 11.- PUBLICIDAD DEL PROCESO DE ADJUDICACIÓN**

El proceso de adjudicación que regula la presente Normativa se publicará en el Tablón de Anuncios de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda y del Ayuntamiento de Boadilla del Monte. Igualmente, en la página web de la EMSV y del Ayuntamiento: [www.emsv.es](http://www.emsv.es) / [www.aytoboadilla.com](http://www.aytoboadilla.com), respectivamente.

Todas 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 diferentes medios de comunicación, así como en los anteriormente descritos, los plazos de admisión de solicitudes y señalará expresamente, además del resto de datos exigidos en la normativa de aplicación, la fecha de finalización del periodo de presentación de las mismas, con cuya entrega queda invalidada la preinscripción, en su caso, anteriormente cursada por el solicitante.

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, igualmente en la página web, dichos listados, **durante al menos diez días naturales**, bastando estos anuncios para el cumplimiento del requisito de notificación fehaciente a los interesados y el cumplimiento de los requisitos de exposición pública, en los términos establecidos en el artículo 59.6 b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

#### **ARTÍCULO 12.- LUGAR Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES**

Las solicitudes habrán de formularse exclusivamente conforme al modelo oficial normalizado, disponible en las oficinas de la EMSV y en su página web: [www.emsv.es](http://www.emsv.es) y presentarse, debidamente cumplimentada, en el Registro General de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., hasta el día **7 de junio de 2013 a las 14:30 horas**, acompañada del modelo de Declaración Jurada, junto con

fotocopia del DNI del solicitante. 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. 11 del presente Reglamento de Adjudicación **y en horario de atención al público de 9:00 a 14:30 horas**, los lunes, martes, miércoles y viernes y de **9:00 a 17:00 horas**, los jueves, en las oficinas de la EMSV, Avenida Siglo XXI, 11 bis – local 9, de Boadilla del Monte (28660 Madrid).

La presentación de solicitud es requisito imprescindible, incluso en el caso de figurar en el registro permanente de solicitantes de vivienda de la EMSV y/o cualquier otro ente territorial.

El orden de presentación de la solicitud no implica preferencia alguna a la hora de selección de posibles adjudicatarios.

### **ARTÍCULO 13. - ADMISIÓN DE SOLICITUDES**

La EMSV habilitará el plazo señalado en el artículo anterior, para la presentación de solicitudes, tras el cual no será admitida ninguna solicitud a trámite.

Una vez finalizado el plazo de admisión de solicitudes y recibidos todos los expedientes de los adjudicatarios con la documentación requerida por esta Normativa, la EMSV procederá, dentro de un plazo máximo de cinco días hábiles tras la finalización del plazo de admisión de solicitudes/recepción de expedientes, a la publicación de un listado provisional de solicitantes admitidos y excluidos, concediendo un **plazo de siete días naturales a los interesados para alegaciones y/o subsanación de deficiencias**.

En caso de que no se subsanen los defectos en el plazo indicado, se les tendrá por desistidos de su petición.

Finalmente, transcurrido dicho plazo, y, previo Informe de los Servicios dispuestos a tal efecto por la EMSV, se publicará el listado definitivo de solicitantes admitidos y excluidos.

La relación definitiva de admitidos y excluidos se publicarán en el Tablón de Anuncios de la EMSV, en su página web: [www.emsv.es](http://www.emsv.es), así como en las dependencias municipales.

La publicación en los tableros de anuncios de la EMSV y en las dependencias municipales, del listado de solicitantes, (provisional y definitivo), así como en las respectivas páginas web, será suficiente para el cumplimiento del requisito de notificación fehaciente a los interesados y el cumplimiento de los requisitos de exposición pública.

La publicación en los tableros de anuncios de la EMSV y en las dependencias municipales de los diferentes listados (provisional y definitivo), así como en las respectivas páginas web, 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 14. – SORTEO DE LAS VIVIENDAS Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

Todas aquellas solicitudes que sean admitidas definitivamente, participarán en un sorteo público que determinará los adjudicatarios, así como el orden del resto de solicitantes, que pasarán a formar la lista de los reservas para las posibles vacantes que se pudieran producir entre los adjudicatarios.

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 mediante la asignación de un número de forma expresa y a los solos efectos del mismo. Para el sorteo, se utilizarán uno o varios bombos para que, mediante extracción, se vayan determinando los números de los adjudicatarios. Si por el procedimiento empleado se produjera la repetición de alguno de los números extraídos/conformados, quedará anulado este segundo número, procediéndose a una nueva extracción que conforme un nuevo número. El solicitante cuyo número identificativo se corresponda con el primer número extraído/conformado del bombo/s, será el primer adjudicatario que podrá elegir vivienda. Se extraerán/conformarán tantos números como viviendas haya disponibles para adjudicar. Finalmente, se extraerá una última bola, que determinará la confección de la lista de los reservas, comprensiva de aquellos solicitantes que tuvieran asignados los números correlativos al número resultante de esta última extracción.

En el supuesto de que el adjudicatario, una vez elegida la vivienda, renunciara o desistiera de la misma, sea cual fuere el motivo, dicha vivienda, pasará a formar parte de las disponibles entre los adjudicatarios que todavía no hayan elegido. Si todos los adjudicatarios hubieran efectuado ya su elección, la vivienda disponible, se ofrecerá a los reservas, siguiendo el correspondiente orden.

Los seleccionados como reservas dispondrán de derecho a la adjudicación sólo en caso de producirse causa de resolución/renuncia de la adjudicación. Su condición de reserva 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.

El cupo de viviendas establecido legalmente, 3% para los solicitantes con un grado de minusvalía igual o superior al 33%, grado mínimo establecido para tener la consideración de discapacitado, serán adjudicadas previa evaluación por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Boadilla del Monte. Las personas discapacitadas podrán optar a las viviendas no comprendidas en dicho cupo, asumiendo que las mismas no dispondrán de adaptación alguna. En estos casos, tampoco el solicitante podrá optar a más de una vivienda ni formular más de una solicitud.

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. La Comisión de Adjudicación será la encargada de proponer la celebración, en su caso, de los acuerdos contractuales o de adjudicación hasta que quede formalizada la correspondiente Escritura, y entrega de las Viviendas.

El Presidente de la EMSV podrá nombrar 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 de la EMSV para dictar las oportunas instrucciones para el desarrollo del procedimiento, así como para resolver los posibles controversias/desacuerdos derivados de la interpretación de la presente Normativa.**

EFECTUADO EL SORTEO SE PROCEDERÁ A APORTAR LA DOCUMENTACIÓN SEÑALADA EN EL ARTÍCULO 10 QUE ACREDITE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA CONFIRMAR LA ADJUDICACIÓN.

Una vez determinados los adjudicatarios y la lista de los 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 por escrito, 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 de la lista de los reservas. Asimismo, el reserva deberá presentar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigibles para acceder a este tipo de viviendas, siendo esta condición imprescindible para la formalización de la adjudicación definitiva.

**Intentada sin efecto la notificación personal, ésta se llevará a efecto mediante su inserción en el lugar destinado a tal fin en la web de la EMSV ([www.emsv.es](http://www.emsv.es)). Transcurrido el plazo indicado de cinco días hábiles, desde la notificación practicada o desde su publicación en la web, sin que haya**

**comparecido el adjudicatario y aceptada la adjudicación, se entenderá que renuncia definitivamente a la vivienda adjudicada.**

En el supuesto de que, una vez comunicada y aceptada la adjudicación, falleciera el titular solicitante antes de la formalización de la adjudicación mediante el correspondiente contrato de compraventa, podrán subrogarse en la condición de solicitante adjudicatario los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia que figuren en la solicitud formulada.

Una vez aceptada la vivienda, y habiéndose acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos en la convocatoria, los adjudicatarios de una vivienda en régimen de venta, deberán formalizar el correspondiente contrato de compraventa en lugar, fecha y hora y demás términos que, en cada caso, indique la EMSV, que deberá elevarse a Escritura Pública conforme establece el vigente Código Civil.

La formalización de la Escritura Pública de Compraventa se llevará a efecto, a requerimiento de la EMSV, una vez transcurridos tres meses desde la concesión y obtención de la Calificación Definitiva por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación o desde la fecha del contrato privado, si fuera posterior.

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 15. - CAUSAS DE EXCLUSIÓN DEL 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 a tal efecto.
- 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 en los términos del artículo 7 del Decreto 74/2009, de 30 de julio. 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 del proceso de selección, sorteo y/o escrituración, en su caso.

#### **ARTÍCULO 16.- DURACIÓN DEL RÉGIMEN LEGAL DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las viviendas con Protección Pública calificadas al amparo del Decreto 74/2009, de 30 de julio, tendrá la siguiente duración, a contar desde la calificación definitiva de las mismas:

Para las viviendas con Protección Pública para venta o uso propio: quince años.

No obstante, teniendo en cuenta que las viviendas han obtenido para su promoción la financiación prevista en el Plan Estatal de Vivienda, de acuerdo con la normativa reguladora del mismo (R.D. 2066/2008), la duración del régimen legal de protección es de treinta años.

Las viviendas con Protección Pública no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y las limitaciones que imponen el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común, únicamente por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.

#### **ARTÍCULO 17.- 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.

El presente derecho de tanteo y retracto se hará constar tanto en el contrato privado como en la Escritura Pública de compraventa de la vivienda adjudicada, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, la transmisión “ínter vivos” o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, antes del transcurso de 10 años desde la fecha de formalización de la adquisición, requerirá autorización de la Comunidad Autónoma. Transcurrido el plazo de 10 años, conllevará que el préstamo obtenido para la financiación de la promoción pierda su condición de convenido y que la entidad concedente pueda resolverlo.

#### **ARTÍCULO 18.- DESTINO DE LA VIVIENDA A DOMICILIO HABITUAL Y PERMANENTE**

Las viviendas con Protección Pública habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes legales y se deberá proceder a su ocupación en el plazo de un año desde la entrega de llaves, sin que en ningún caso pueda dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular, su cónyuge o los parientes de uno u otro hasta el tercer grado que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda y sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial.

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.

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:

1. Obligación de entrega a la EMSV de recibos periódicos de consumos de energía eléctrica, agua y otros suministros de la vivienda.
2. Certificado de empadronamiento.
3. 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.
4. 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 en todo o en parte o cualquiera de sus elementos vinculados.
4. Prohibición de realizar en las viviendas obras, modificaciones y reformas, o en los edificios en las que están emplazadas, sin la previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, y que no sean contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

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, 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 estos incumplimientos.

#### **ARTÍCULO 19.- FORMA DE PAGO**

El adjudicatario de la vivienda, se compromete a abonar a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda, S.A.U., el precio total de la vivienda, incluido el IVA, de la forma siguiente:

- 1º.- El 10% del precio total, más el IVA correspondiente: al momento de la firma del contrato privado de compraventa.



- 2º.- 10 pagos mensuales correspondientes al 10 % del precio total, más el IVA correspondiente, que deberán hacerse efectivos antes de los días 10 de cada mes.

En todo caso, el 20% del precio total de la vivienda (más el IVA correspondiente), deberá abonarse antes de la elevación a público del contrato privado de compraventa, debiendo anticipar, a requerimiento de la EMSV, la cantidad pendiente de pago en caso de disponer del Certificado Final de Obra, así como la Calificación Definitiva, y ser posible la formalización de la Escritura Pública de Compraventa.

- 3º.- El IVA del 80% del precio total de la vivienda, a requerimiento de la EMSV (con anterioridad a la formalización de la Escritura Pública de Compraventa).
- 4º.- El 80% del precio total, al momento de la elevación a público del contrato privado de compraventa y entrega de llaves (dicho importe será abonado por el adjudicatario, pudiendo subrogarse, en su caso, en el préstamo convenido con la entidad bancaria, previo cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma).

## **ARTÍCULO 20.- DOCUMENTOS**

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

## **ARTÍCULO 21. - 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 del Plan Estatal de Vivienda. En todo caso, se faculta expresamente al Director-Gerente de la EMSV para dictar las oportunas instrucciones para el desarrollo del procedimiento, así como para resolver las posibles controversias/desacuerdos derivados de la interpretación de la presente Normativa.