

BASES, REGLAMENTO Y NORMATIVA PARA LA ADJUDICACIÓN DE 95 VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES CON PROTECCIÓN PÚBLICA PARA VENTA DE PRECIO BÁSICO, SITAS EN LA CALLE REYES CATÓLICOS, Nº 9, DE BOADILLA DEL MONTE (MADRID) PROMOVIDAS EN SUELO GESTIONADO POR LA EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, S.A.U.

06 noviembre 2018

ARTÍCULO 1.- OBJETO

Las presentes Bases, Normativa y Reglamento tienen por objeto la regulación del procedimiento de selección de adjudicatarios y la adjudicación de **95 Viviendas con Protección Pública de precio Básico**, trasteros y garajes, en régimen de venta, promovidas por la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, Sociedad Anónima Unipersonal, (en adelante, la EMSV), sobre la Parcela RM-9.3 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 (Madrid) como finca número 29242, integrada en el Patrimonio Público de Suelo, clasificada como suelo Urbano y calificada de Residencial Multifamiliar, sujeta a régimen de protección.

ARTÍCULO 2.- TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

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

- 26 viviendas con Protección Pública de precio básico, de 2 dormitorios, en régimen de venta, provistas de trastero y plaza de garaje vinculados, de entre 64,06 a 81,66 m2 útiles, aproximadamente.
- 30 viviendas con Protección Pública de precio básico, de 2 dormitorios, en régimen de venta, provistas de trastero y 2 plazas de garaje vinculados, de entre 60,39 a 60,55 m2 útiles, aproximadamente.
- 1 vivienda con Protección Pública de precio básico, de 3 dormitorios, en régimen de venta, provistas de trastero y 1 plaza de garaje vinculados, de 79,88 m2 útiles, aproximadamente.
- 34 viviendas con Protección Pública de precio básico, de 3 dormitorios, en régimen de venta, provistas de trastero y 2 plazas de garaje vinculados, de entre 91,16 a 94,83 m2 útiles, aproximadamente.
- 2 viviendas con Protección Pública de precio básico adaptadas a personas con discapacidad, de 2 dormitorios, en régimen de venta, provistas de trastero y 1 plaza de garaje vinculados, de 71,02 m2 útiles, aproximadamente.
- 2 viviendas con Protección Pública de precio básico adaptadas a personas con discapacidad, de 2 dormitorios, en régimen de venta, provistas de trastero y 2 plazas de garaje vinculados, de 71,02 m2 útiles, aproximadamente.

ARTÍCULO 3.- NATURALEZA JURÍDICA

Se trata de viviendas, trasteros y garajes con Protección Pública, para venta, de precio básico, que han sido 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, con número de expediente 10-CV-00092.2/2010.

Se efectuará la reserva del cupo a Personas con discapacidad en el porcentaje que la normativa vigente establezca, y para optar a este cupo deberán reunir, además del requisito específico de encontrarse en la condición legal de persona con discapacidad y, en su caso, en la condición de persona con movilidad

reducida permanente, demostrado mediante Dictamen del Centro Base correspondiente de la Comunidad de Madrid, los demás requisitos contemplados en las presentes Bases.

ARTÍCULO 4.- RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DESTINO DE LAS VIVIENDAS

La adjudicación será en régimen de venta y dirigida específicamente a vecinos empadronados en Boadilla del Monte, que cumplan con las condiciones exigidas para acceder a esta tipología de vivienda protegida.

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.

Podrán ser propietarios de las viviendas las personas físicas, las cuales deberán ser las únicas usuarias de las mismas.

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

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 M² VIVIENDA: 1.576,64 €/ M² ÚTIL
- PRECIO M² TRASTERO: 788,32 €/ M² ÚTIL
- PRECIO PLAZA DE GARAJE: 1ª PLAZA VINCULADA: 19.708,00 €
2ª PLAZA VINCULADA: 15.766,50 €

Esta Promoción de 95 viviendas con Protección Pública de precio Básico, garajes y trasteros para venta/uso propio, tiene concedido préstamo con entidad financiera.

ARTÍCULO 6.- UBICACIÓN

Las 95 viviendas están ubicadas en la Parcela RM-9.3 del Sector Sur 11 "Valenoso", del PGOU de Boadilla del Monte, actualmente, calle Reyes Católicos, nº 9, de Boadilla del Monte (Madrid).

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 normativa de adjudicación de 95 viviendas, la legislación específica vigente sobre vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, así como lo establecido por los Estatutos de la EMSV, y, supletoriamente, la legislación administrativa, y en especial la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público, y las disposiciones que la desarrollan.

Será de aplicación, asimismo, 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.

En cuanto a la regulación del reconocimiento del grado de discapacidad y otros aspectos, regirá el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad (BOE nº 22, de 26 de enero de 2000), Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Derechos de las Personas con Discapacidad y de su Inclusión Social.

ARTÍCULO 8.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN FUNCIÓN DE SU TIPOLOGÍA

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 los solicitantes que cumplan los requisitos exigidos y por tipología de vivienda, excepto el cupo reservado para personas con discapacidad que se adjudicará de conformidad con lo contemplado en el artículo 14 de las presentes Bases.

***NOTA IMPORTANTE:** Los Servicios Sociales Municipales, para poder realizar la valoración y asignar la puntuación correspondiente al criterio de persona con discapacidad y, en su caso, necesidad de vivienda adaptada a personas con movilidad reducida permanente (ver artículo 14 de las presentes Bases), requerirán, de aquellos solicitantes admitidos a trámite, la presentación del “Dictamen técnico de la necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas”, expedido por el Centro Base nº 6 de la Comunidad de Madrid (Calle Mercedes Arteaga, nº 18, 28019-Madrid), que el interesado/solicitante deberá entregar para su Registro, por Registro General del Ayuntamiento de Boadilla del Monte (dirigido a los Servicios Sociales Municipales), dentro del plazo máximo de los quince días naturales siguientes a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes en el presente procedimiento.

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:

- 9.1. Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- 9.2. No ser titular, el solicitante ni los miembros de la unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre 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 m² útiles para dos miembros de unidad familiar. Se computarán 10 m² 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 Decreto 74/2009.

No obstante, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute (artículo 3.3.3. del Decreto 74/2009, de 30 de julio), cuando:

- a) 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.
- b) 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, debiendo constar inscrita en el Registro de la Propiedad.

9.3. No haber resultado adjudicatario de vivienda de protección pública en todo el territorio nacional en régimen de propiedad ninguno de los miembros de la unidad familiar solicitante en los veinte años anteriores a la finalización del plazo de presentación de solicitudes, 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.

9.4. Residir en Boadilla del Monte, acreditando mediante el padrón municipal, una residencia continuada en el Término Municipal de Boadilla del Monte, durante seis de los ocho últimos años inmediatamente anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes. La residencia deberá ser certificada obligatoriamente por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte mediante oportuna diligencia de empadronamiento.

Los solicitantes que no tengan nacionalidad española o sean originarios de un país de la Unión Europea, deberán acreditar haber estado en posesión del permiso de residencia durante los seis años inmediatamente anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes y que esté vigente.

9.5. **Requisitos económicos:**

Para acceder a las **viviendas con Protección Pública para venta o uso propio de precio básico**, será necesario tener unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) al año (art. 3.2 del Decreto 74/2009, de 30 de julio), sin perjuicio de los exigibles para la eventual subrogación de los adjudicatarios en el préstamo, de conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la presente Normativa.

9.6. En caso de optar por el cupo especial de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, estar el solicitante o alguno de los miembros de la unidad familiar, en la condición legal de persona con grado de discapacidad igual o superior al 33%, como grado mínimo establecido legalmente para tener la consideración de discapacitado (Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad-BOE 26 de enero de 2000).

9.7. No haber ocupado ni encontrarse ocupando una vivienda o inmueble, sin título suficiente para ello. Asimismo, no haber ocupado ni encontrarse ocupando ilegalmente una vivienda en todo el territorio nacional.

9.8. No tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

La formalización de preinscripciones en el Registro Permanente interno de la EMSV de solicitantes de vivienda, no operará a efectos de edad, ingresos, solvencia, residencia u otros requisitos, **debiendo quedar estos extremos acreditados 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 de precio básico, señalados en el artículo anterior, se deberá aportar, a requerimiento de la EMSV y 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.

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.

10.2.- Declaración Jurada de no ser propietario de vivienda, bienes y/o derechos inhabilitantes de la adjudicación, en conformidad con los artículos anteriores. 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.

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.

Se exceptuará del cumplimiento del requisito de empadronamiento a aquellas personas víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de la misma se hayan visto obligadas a cambiar su residencia. En este caso, deberá acreditarse dicha situación mediante sentencia condenatoria a favor de la víctima, copia de la orden de protección, medida cautelar o cualquier otro documento que el órgano judicial estime oportuno.

10.4.- Copia completa sellada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o entidad colaboradora, inclusive Carta de Pago, de la Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del solicitante, referida al 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.

- Copia de todas las hojas de la Declaración de la Renta sellada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o entidad colaboradora, incluida la hoja de liquidación, de todos los componentes de la unidad familiar solicitante mayores de 18 años.

10.5.- Fotocopia del D.N.I. o NIE 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 completo y, en su caso, Certificado emitido por el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid o de otras Administraciones, tarjeta de identidad de extranjeros que acredite contar con autorización de residencia, en su caso, del solicitante y personas mayores de dieciocho años que convivan con él. En caso de ser extranjeros y no tener libro de familia español, Certificado literal de matrimonio, así como del nacimiento de los hijos debidamente legalizados (en su caso, traducidos).

- En el supuesto de menor emancipado o personas tuteladas, el documento que acredite tal situación.

- Copia del Certificado del Registro de Ciudadano de la Unión Europea y copia del documento nacional de identidad o pasaporte de su país de origen si es ciudadano comunitario.

- 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 copia de la demanda de separación, convenio regulador y sentencia de resolución judicial.

- En caso de menores de edad de parejas de hecho disueltas, copia de la acreditación judicial de ostentar la guarda y custodia de los mismos, a través de las medidas paterno-filiales establecidas por el Juzgado correspondiente.

Se entiende como Unidad Familiar (artículo 82 de 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):

- Los cónyuges no separados legalmente, las personas solteras, viudos, separados o divorciados, y si los hubiese, los hijos menores de edad, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos; 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 que reúnan los requisitos a que se refiere el párrafo anterior.

Asimismo, se considerará Unidad Familiar a las 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 un año inmediatamente anterior a la fecha fin del plazo de presentación de solicitudes, debidamente acreditada, salvo que tengan descendencia en común en cuyo caso no será exigible el periodo mínimo de un año, 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.

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

Se considerarán miembros de la Unidad Familiar:

- a) 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.

- b) 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.
- c) 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 permanente o pre-adoptivo.
- d) Las personas discapacitadas que requieran ayuda de otra persona, y se acredite debidamente dicha circunstancia por el Centro de Base correspondiente, se considerará un miembro más a efectos de la unidad familiar.
- e) 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 fin del plazo de presentación de solicitudes.

Igualmente, se considerará unidad familiar, las parejas que, aun sin convivencia previa, manifiesten responsablemente su pretensión de contraer matrimonio o establecer análoga relación de afectividad.

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.- En su caso, certificado oficial expedido por la Administración Autonómica en el Centro Base correspondiente, acreditativo de estar en la condición legal de persona con discapacidad o grado de discapacidad igual o superior al 33%, como grado mínimo establecido legalmente para tener la consideración de discapacitado (Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad-BOE 26 de enero de 2000), así como Dictamen técnico de la necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas.

10.7.- La EMSV podrá requerir de los solicitantes, cuanta documentación estime necesaria, para la comprobación del cumplimiento de los requisitos durante el proceso de revisión de expedientes y/o adjudicación, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente.

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 le solicite la EMSV, en garantía del cumplimiento de la presente Normativa, quedando excluido del proceso de adjudicación 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 objeto de la presente Convocatoria.

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 en las presentes Bases y en la normativa de aplicación.

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: www.emsv.es y del Ayuntamiento: www.aytoboadilla.com

Todas las preinscripciones (Registro Permanente de solicitantes de vivienda) 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.

Todos los solicitantes que participen en la presente Convocatoria para la adjudicación de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, pasarán a formar parte de un *“Registro Permanente de solicitantes de vivienda para personas con discapacidad”*, que servirá de base para otorgar publicidad a los futuros procesos de adjudicación de viviendas adaptadas a personas con discapacidad, que gestione y promueva la EMSV de Boadilla del Monte, S.A.U.

La EMSV publicará en diferentes medios de comunicación locales así como en los anteriormente descritos, los plazos de admisión de solicitudes y señalará expresamente la fecha de finalización para la presentación de las mismas.

A efectos de Notificaciones: A los efectos de otorgar la publicidad requerida al Censo de Solicitantes y demás listados que elabore y publique la EMSV, se habilitará un Tablón de Anuncios en las oficinas de la entidad donde se anunciarán, dichos listados, **durante al menos siete días**, bastando esta publicación para el cumplimiento del requisito de notificación fehaciente a los interesados y el cumplimiento de los requisitos de exposición pública.

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, sitas en la avenida Isabel de Farnesio, 2 bis, local 21, y también podrá ser descargado de la página web de la EMSV para su posterior presentación: www.emsv.es.

La solicitud, debidamente cumplimentada y firmada por el solicitante o persona legal que lo represente, deberá presentarse, bien presencialmente por Registro de la EMSV, bien por correo electrónico dirigido a la siguiente dirección: viviendasvalenoso@emsv.es. El plazo de presentación de solicitudes, dependiendo del modo de presentación elegido, será el siguiente:

- **Vía presencial:** desde el día 6 de noviembre de 2018 hasta **las 14:30 horas** del día 3 de **diciembre de 2018**.
- **Por correo electrónico:** desde el día 6 de noviembre de 2018 hasta **las 23:59 horas** del día 3 de **diciembre de 2018**.

Cuando la solicitud se envíe por correo electrónico, la oficina receptora (EMSV), por la misma vía, deberá remitir justificante de su correcta recepción, con indicación del número de Registro de entrada en la EMSV. La acreditación de la recepción del referido correo electrónico así como de la remisión de nuevo correo con el número de Registro de Entrada, deberá constar en el expediente del solicitante. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la solicitud.

En caso de optar por el **cupo de viviendas adaptadas a personas con discapacidad**, se deberá aportar, además, fotocopia del **Certificado oficial expedido por la Administración Autonómica** en el Centro Base correspondiente, acreditativo de estar en la condición legal de persona con grado de **discapacidad igual o superior al 33%**.

El resto de la documentación exigida por la presente Normativa, se entregará, una vez efectuado el sorteo y resultar adjudicatario, a excepción del “Dictamen técnico de la necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas”, que deberá presentarse, en su caso, dentro del plazo máximo de quince días naturales siguientes a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes.

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 de cualquier otro ente territorial.

En caso de presentar una misma persona física distintas solicitudes en el mismo procedimiento, éstas quedarán automáticamente invalidadas por incumplimiento del presente artículo de la normativa de adjudicación.

Todos los datos y circunstancias alegados en la solicitud respecto al solicitante y el resto de miembros componentes de la unidad familiar deberán ser ciertos, bajo la responsabilidad de dicho solicitante, que asume, de no serlo, la exclusión de la lista de admitidos y la prohibición expresa para incorporarse al Registro de Solicitantes en los siguientes cuatro años a contar desde su exclusión.

El solicitante es responsable de los datos que consten en la solicitud, estando obligado a comunicar fehacientemente a la EMSV cualquier modificación de los mismos, dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en que se produzca. La falta de comunicación dará lugar a la baja de la inscripción, previa notificación al interesado.

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.

No será admitida a trámite ninguna solicitud cursada por correo postal.

Una vez finalizado el plazo de admisión de solicitudes y recibidos todos los expedientes de solicitud con la documentación requerida por esta Normativa, la EMSV procederá, dentro de los **cinco días hábiles siguientes**, a la publicación de un listado provisional de solicitantes admitidos y, en su caso, excluidos, concediendo un **plazo de tres días hábiles a los interesados para alegaciones y/o subsanación de deficiencias**.

En caso de que no se subsanen los defectos detectados en el plazo indicado, o bien se deduzca falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos para efectuar la solicitud, se archivará la solicitud y se le tendrá por desistido de su petición.

Finalmente, transcurrido dicho plazo de alegaciones, la relación definitiva de solicitantes admitidos y excluidos se publicará en el Tablón de Anuncios de la EMSV que se exhibirá en las oficinas de la entidad sitas en la avenida de Isabel de Farnesio, 2 bis, local 21, de Boadilla del Monte.

La publicación en el Tablón de Anuncios de la EMSV del listado de solicitantes, (provisional y definitivo), será suficiente para el cumplimiento del requisito de notificación fehaciente a los interesados y el cumplimiento de los requisitos de exposición pública.

Asimismo, la publicación en el Tablón de Anuncios de la EMSV 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.

ARTÍCULO 14.- SORTEO DE LAS VIVIENDAS Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Todos aquellos interesados cuyas solicitudes hayan sido 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.

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 forma expresa de un número a los solos efectos del sorteo.

El sorteo se efectuará por el sistema de bombos. El solicitante cuyo número identificativo se corresponda con el primer número extraído del bombo, será el primer adjudicatario que podrá elegir vivienda, ordenándose del primero hasta el último de los beneficiarios de las viviendas, siguiendo el sorteo y por orden de extracción.

Se extraerán tantos números como viviendas haya disponibles para adjudicar, a excepción del cupo de las viviendas adaptadas a personas con discapacidad legalmente establecido.

Finalmente, una vez extraídos los números de todos los adjudicatarios, se procederá a la selección de los reservas. Para ello, se extraerá un número, siendo éste el primer reserva y los siguientes reservas, seguirán el mismo orden de la lista confeccionada para el sorteo.

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 hubieran 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.

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.

La Comisión de Adjudicación, en su caso, estará compuesta por las personas que designe el Consejo de Administración de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., o, en su caso, por el propio Consejo de Administración como órgano colegiado de la entidad.

En todo caso, se faculta expresamente al Director Gerente de la EMSV para dictar las oportunas instrucciones para el desarrollo del procedimiento de adjudicación de las viviendas objeto de la presente Convocatoria, resolver las posibles controversias/desacuerdos derivados de la interpretación de la presente Normativa, así como para adoptar y llevar a efecto cuantos trámites, actuaciones y firma de documentos resultaren necesarios para la aplicación de las presentes Bases, hasta la formalización de las correspondientes Escrituras de Compraventa y entrega de llaves de las viviendas.

EFFECTUADO EL SORTEO EL SOLICITANTE AGRACIADO, A REQUERIMIENTO DE LA EMSV, DEBERÁ APORTAR LA DOCUMENTACIÓN SEÑALADA EN EL ARTÍCULO 10 DE LA PRESENTE NORMATIVA, QUE ACREDITE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN ESTA CONVOCATORIA, PARA CONFIRMAR LA ADJUDICACIÓN.

Una vez determinados los adjudicatarios y la lista de los reservas, la EMSV notificará individualmente la adjudicación de las viviendas a los agraciados.

En la misma notificación se apercibirá al adjudicatario, para que en el plazo máximo de **quince días hábiles** desde su recepción, comunique por escrito, la aceptación o renuncia de la vivienda. La aceptación deberá ir obligatoriamente acompañada de los documentos y certificados que acrediten el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 10 de la presente Normativa. A aquellos adjudicatarios cuyos expedientes se encontraran incompletos o adolezcan de deficiencias subsanables, se les requerirá para completarlos y se otorgará un plazo para la presentación de documentación complementaria y/o subsanación de deficiencias.

Asimismo, el reserva deberá presentar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a esta tipología de viviendas, siendo esta condición esencial e 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 el Tablón de Anuncios de la EMSV. Transcurrido el plazo indicado de quince días hábiles, desde la recepción de la notificación practicada o desde su publicación, 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. Sólo 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, sin perjuicio del exclusivo derecho nacido a favor de los herederos del causante a la restitución, en su caso, de la cantidades entregadas a la EMSV.

Una vez aceptada la vivienda, y habiéndose acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente Convocatoria, los adjudicatarios deberán formalizar el correspondiente contrato de compraventa en el lugar, fecha y hora y demás términos que, en cada caso, indique la EMSV, y 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 de la Comunidad de Madrid 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 o de los indicados en las notificaciones efectuadas por la EMSV.

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 adjudicatario-comprador.

El adjudicatario acepta la condición de que se exhiba en la entrada a la promoción de viviendas placa identificativa de la EMSV como Promotor de las mismas. Esta obligación se reflejará en la Escritura de Compraventa de la vivienda.

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN PARA EL CUPO DE VIVIENDAS ADAPTADAS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

En cumplimiento de la normativa vigente, el cupo de viviendas legalmente establecido que deberá programarse con las características constructivas adecuadas para garantizar el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad se establece en el 4%. Dichas viviendas serán adjudicadas previa evaluación por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

Los expedientes de aquellos solicitantes admitidos a trámite que opten por este cupo, serán remitidos a los Servicios Sociales Municipales que elaborarán un baremo de evaluación conforme a criterios que objetiven el grado de necesidad de una vivienda adaptada para personas en situación legal de discapacidad, estableciendo un listado de solicitantes con una puntuación ordenada de mayor a menor de todas aquellas personas que hayan entregado la documentación requerida en tiempo y forma, así como acreditado el resto de los requisitos generales exigidos en la presente Convocatoria.

Las personas con discapacidad podrán optar a las viviendas no comprendidas en dicho cupo, asumiendo que las mismas no dispondrán de adaptación alguna. La solicitud de una vivienda por este cupo será excluyente para la solicitud de vivienda de otra tipología, provocando que una solicitud simultánea en ambos cupos será causa de exclusión de pleno derecho al procedimiento de adjudicación.

La Comisión de Evaluación designada al efecto por la Concejalía de Asuntos Sociales, aplicará a las solicitudes entregadas, el siguiente Baremo de Valoración:

BAREMO DE VALORACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

CRITERIO 1: NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE	PUNTUACIÓN
<i>Dictamen acreditativo de necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas</i>	6

CRITERIO 2: DICTAMEN TÉCNICO DEL GRADO TOTAL DE DISCAPACIDAD	PUNTUACIÓN
<i>Grado total de discapacidad desde un 33 a un 50 por ciento</i>	1
<i>Grado total de discapacidad desde un 51 a un 65 por ciento</i>	2
<i>Grado total de discapacidad desde un 66 a un 75 por ciento</i>	3
<i>Grado total de discapacidad mayor de un 75 por ciento</i>	4

***NOTA IMPORTANTE:** Los Servicios Sociales Municipales, para poder realizar la valoración y asignar la puntuación correspondiente al criterio de persona con discapacidad y, en su caso, necesidad de vivienda adaptada a personas con movilidad reducida permanente (ver artículo 14 de las presentes Bases), requerirán, de aquellos solicitantes admitidos a trámite, la presentación del “Dictamen técnico de la necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas”, expedido por el Centro Base nº 6 de la Comunidad de Madrid (Calle Mercedes Arteaga, nº 18, 28019-Madrid), que el interesado/solicitante deberá entregar para su Registro, por Registro General del Ayuntamiento de Boadilla del Monte (dirigido a los Servicios Sociales Municipales), dentro del plazo máximo de los quince días naturales siguientes a la fecha de finalización del plazo de presentación de las solicitudes en el presente procedimiento.

No existiendo necesidad objetiva de vivienda adaptada a personas con movilidad reducida, según valoración de los Servicios Sociales Municipales, se asignará la puntuación, de mayor a menor, en función del grado de discapacidad reconocido en el Certificado oficial expedido por la Administración Autonómica.

Las viviendas se adjudicarán en función de la puntuación obtenida, en orden de mayor a menor, teniendo preferencia los cuatro solicitantes que obtengan mayor puntuación. En caso de empate, se procederá a un sorteo público ante Notario entre las personas con igual puntuación. Los restantes solicitantes valorados pasarán a formar parte de la lista de reservas, debidamente ordenada por puntuación y orden de preferencia que resulte del sorteo, en su caso.

El baremo de evaluación y el listado con las puntuaciones propuesto por los Servicios Sociales Municipales, requerirá la aprobación del Consejo de Administración de la EMSV, para continuar el procedimiento de adjudicación de las cuatro viviendas adaptadas a personas con discapacidad programadas en la presente Convocatoria.

El solicitante acepta que el sorteo, en su caso, se realice ante un Notario de Boadilla del Monte, designado por la EMSV siguiendo un turno de reparto preestablecido.

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 entre las disponibles para ofrecer entre 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.

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

Para el acceso a estas viviendas adaptadas a personas con discapacidad operarán el resto de condiciones de sistema de acreditación de requisitos, sistema de presentación de solicitudes, causas de exclusión y limitación a la facultad de disponer establecidas en el presente Reglamento de Adjudicación.

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 en quienes concurra 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) En su caso, no encontrarse en situación legal de persona con discapacidad, de conformidad con el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre.
- c) No cumplir cualquiera de los requisitos de acceso a la promoción, según lo señalado en la presente Normativa.
- d) 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.
- e) 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.
- f) La ocultación o simulación de datos que pudieran ser causa de incumplimiento de requisitos de adjudicación.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.

- k) 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.
- l) 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.
- m) 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, de conformidad con el artículo 10 del referido Decreto, 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.

Las viviendas con Protección Pública objeto de la presente Convocatoria no podrán ser objeto de descalificación voluntaria, y las limitaciones que impone 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 la presente Normativa, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.

ARTÍCULO 17.- LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER

17.1 Las transmisiones "inter vivos" o cesión de uso de las viviendas y sus anejos, por cualquier título, requerirá autorización de la Comunidad Autónoma de Madrid, salvo en los casos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, durante el plazo de quince años a contar desde este otorgamiento estarán sujetas a las siguientes limitaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el Decreto 74/2009, de 30 de julio, modificado por Decreto 59/2013, de 18 de julio y su Normativa de desarrollo:

- La transmisión o cesión del uso de las viviendas y sus anejos, por cualquier título, si se hubieren obtenido ayudas financieras, requerirá el reintegro de las mismas a la Administración concedente, más los intereses legales.
- En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas durante la vigencia del plazo de protección legal de quince años, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil, no podrá superar el establecido para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio calificadas provisionalmente en la fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad, de conformidad con lo prevenido en el artículo 12.5 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, modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio.

Adicionalmente, durante el plazo de QUINCE AÑOS a contar desde este otorgamiento el inmueble objeto del mismo estará sujeto a las siguientes limitaciones que el solicitante acepta en la adjudicación:

- Derecho de Tanteo y Retracto: Se establecen ambos derechos a favor de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., 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 el I.V.A.) que éste haya pagado o se haya obligado a pagar en la compraventa. En el supuesto de que el precio fuera superior al permitido, se considerará como precio el máximo determinado por la legislación vigente.
 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 arts.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. El adquirente tendrá la obligación de comunicar a la EMSV, en los treinta días siguientes desde la formalización de la Escritura, las condiciones esenciales de la transmisión.
- Dichos derechos de tanteo y retracto tendrán una vigencia de quince años a contar desde la venta de la vivienda en Escritura Pública, 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.

Los referidos derechos de tanteo y retracto se harán constar tanto en el contrato privado como en la Escritura Pública de compraventa de la vivienda adjudicada, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, la transmisión "inter vivos" o cesión del uso de las viviendas y de sus anejos, antes del transcurso de 15 años desde la fecha de formalización de la adquisición, requerirá autorización de la Comunidad Autónoma de Madrid.

17.2 En consecuencia, 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, sin la previa autorización de la Comunidad de Madrid.
2. Prohibición de ceder el uso de la vivienda por título alguno de manera total o parcial, o cualquiera de sus elementos vinculados sin la previa autorización de la Comunidad de Madrid.
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, sin la previa autorización de la Comunidad de Madrid.
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.

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 máximo 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 y 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 efecto del incumplimiento por parte del adjudicatario de cualesquiera de las obligaciones de habitación permanente y habitual, así como del 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

La presente Promoción de 95 Viviendas con Protección Pública tiene concedido un préstamo hipotecario con la entidad bancaria BANCO SABADELL (oficina de Boadilla del Monte, sita en calle de los Mártires, nº 23), pudiendo el adjudicatario/comprador subrogarse en el mismo, siempre que lo autorice dicha entidad financiera y, abonando a la EMSV, en su caso, la diferencia existente entre el precio de venta y el importe en el que el adjudicatario se hubiera subrogado.

En todo caso, 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 misma, incluido el I.V.A., de la forma siguiente:

- 1º.- El 10% del precio total, más el I.V.A. correspondiente: al momento de la firma del contrato privado de compraventa.
- 2º.- Hasta 15 pagos mensuales correspondientes al 10 % del precio total (anticipos a cuenta), más el I.V.A. correspondiente, que deberán hacerse efectivos antes de los días 10 de cada mes.

En cualquier caso, el 20% del precio total de la vivienda (más el I.V.A. 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 siempre que se disponga del Certificado Final de Obra así como Cédula de Calificación Definitiva y poder formalizar la Escritura Pública de Compraventa.

- 3º.- El I.V.A. 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 con la entidad financiera, previo cumplimiento de los requisitos exigidos por la misma).

Podrá la parte compradora renunciar voluntariamente a la vivienda y anejos poniéndolo en conocimiento de la EMSV fehacientemente, en el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y la fecha que se fije para la entrega de llaves de la vivienda. A tal efecto, y como indemnización, la EMSV penalizará con una cantidad del 10% de las cantidades entregadas por los compradores, en concepto de daños y perjuicios causados.

No obstante lo anterior, no se generará derecho alguno de compensación o indemnización a favor de la EMSV, si la parte compradora, por causas no imputables a la misma, instara la resolución del contrato privado de compraventa, por no poder obtener préstamo hipotecario ofrecido por entidad financiera, debiendo acreditar tal circunstancia mediante Certificación expedida por la entidad financiera.

En todo caso, en el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, el comprador-adjudicatario deberá abonar las cantidades pendientes de pago (más el I.V.A. correspondiente), hasta completar el precio de venta de la vivienda, descontando el importe entregado como anticipo antes referido.

ARTÍCULO 20.- DOCUMENTOS

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

ARTÍCULO 21.- CONFIDENCIALIDAD DE DATOS PERSONALES

La participación en el proceso de adjudicación supone el consentimiento del solicitante para el tratamiento automatizado y cesión de los datos de carácter personal al Ayuntamiento de Boadilla del Monte y Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., 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, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, para el logro del acceso a la vivienda con protección pública interesada.

Asimismo, le informamos que puede ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U., remitiendo escrito, adjuntando una copia de documento oficial que le identifique, a la dirección de la EMSV (avenida Isabel de Farnesio, 2 bis, local 21, de Boadilla del Monte (28660-Madrid).

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.

En todo caso, **se faculta expresamente al Director Gerente de la EMSV para dictar las oportunas instrucciones para el desarrollo del procedimiento de adjudicación de las viviendas objeto de la presente Convocatoria, resolver las posibles controversias/desacuerdos derivados de la interpretación de la presente Normativa, así como para adoptar y llevar a efecto cuantos trámites, actuaciones y firma de documentos resultaren necesarios para la aplicación de las presentes Bases, hasta la formalización de las correspondientes Escrituras de Compraventa y entrega de llaves de las viviendas.**

El presente Reglamento de Adjudicación de 95 Viviendas con Protección Pública de precio Básico, ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., celebrado en fecha 6 de noviembre de 2018.



Javier Ramírez Caro
Director Gerente

EMSV BOADILLA DEL MONTE