

**REGLAMENTO MARCO QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS LIBRES DISPONIBLES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA PROPIEDAD DE EMVIALSA SITUADAS EN LA CALLE NAVARRA, 12 DE ALCOBENDAS (MADRID).**

**TÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ANTECEDENTES**

Las 77 viviendas con protección pública sitas en la Calle Navarra, nº 12 de Alcobendas (Madrid), anteriormente identificadas como Parcela 2-EA, fueron promovidas por EMVIALSA en régimen de alquiler con opción a compra.

De acuerdo a la normativa aplicable, el plazo de afección de estas viviendas como viviendas protegidas era de 7 años desde la concesión de la Calificación Definitiva de la promoción, plazo de 7 años durante el cual podía ejercerse la opción de compra de las viviendas por parte de los arrendatarios. La calificación Definitiva fue concedida el 2 de octubre de 2014 por lo que el ejercicio de la opción de compra venció el 2 de octubre de 2021.

Transcurrido el plazo de afección, actualmente las viviendas promovidas son libres y, dado que no todos sus adjudicatarios ejercieron la opción de compra, han quedado viviendas disponibles y, por tanto, procede ofrecer y adjudicar dichas viviendas mediante un nuevo reglamento de adjudicación y una nueva convocatoria pública y sorteo de las mismas.

No obstante, aunque las viviendas son libres, se mantendrán los precios máximos de renta y venta de estas viviendas que estableció la normativa aplicable de la Comunidad de Madrid para las viviendas en régimen de arrendamiento con opción a compra de precio básico y que están recogidos en su Calificación Definitiva.

Con dicha finalidad y con clara transparencia, el presente Reglamento pretende dar la oportunidad de adquirir los citados inmuebles, que han quedado disponibles, a todos los vecinos de Alcobendas sin limitación de edad, estableciéndose en el mismo los requisitos generales para los solicitantes, el proceso de presentación de solicitudes y los procedimientos a seguir en esta actuación concreta y el régimen jurídico aplicable.

## **ARTÍCULO 1.- OBJETO**

Constituye el objeto del presente reglamento la regulación del procedimiento de adjudicación de las viviendas libres disponibles, propiedad de EMVIALSA, en la calle Navarra, nº12 de Alcobendas (Madrid).

Las mencionadas viviendas se ofertarán en régimen de alquiler con opción de compra sin limitación de edad, por una renta y un precio de venta limitados.

Igualmente, se establecen los requisitos que deben reunir los solicitantes, el procedimiento específico que permita llevar a cabo el seguimiento y control de todas las adjudicaciones, así como la comprobación del cumplimiento de la normativa vigente.

La oferta pública de viviendas a adjudicar se desarrolla en el **Anexo 1** de este Reglamento y en él consta el número y ubicación de las viviendas ofrecidas. A fecha de publicación de los listados definitivos de solicitantes admitidos se actualizará dicho anexo, incorporándose las viviendas que hayan quedado disponibles en la promoción y determinará el número total de viviendas disponibles para el sorteo.

Las viviendas que se queden disponibles posteriormente se irán incorporando a la oferta pública para ofrecerlas a los solicitantes que hayan quedado como reservas en el orden establecido en el sorteo.

## **ARTÍCULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO Y DESTINO**

El régimen jurídico aplicable a este tipo de viviendas será el regulado en el presente Reglamento que rige la adjudicación de las mismas, así como por Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

No obstante, en relación a los precios de renta y venta de las viviendas, al cumplimiento de requisitos socioeconómicos para optar a la adjudicación de una vivienda y al pago de los servicios e impuestos que correspondan, se aplicará, por analogía, la normativa recogida en el Decreto 11/2005, de 27 de enero por el que se aprobó el *Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid* para las viviendas en régimen de arrendamiento con opción a compra y los precios relacionados para cada vivienda en la Calificación Definitiva concedida con fecha 2 de octubre de 2014.

Será obligatorio que las viviendas se destinen a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios durante todo el plazo del arrendamiento.

### **ARTÍCULO 3.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN FUNCIÓN DE SU TIPOLOGÍA**

#### **3.1 De la adjudicación**

Las viviendas se adjudicarán por el procedimiento de sorteo entre todos aquellos solicitantes inscritos en el Registro Abierto Permanente de Solicitantes de Vivienda de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas, que confirmen su participación mediante la correspondiente solicitud específica de la promoción, que cumplan los requisitos exigidos, incluido el cupo reservado para discapacitados físicos para personas con discapacidad física con movilidad reducida, aunque el número de solicitantes sea menor al de viviendas a sortear.

Todas aquellas personas interesadas en participar en la presente convocatoria de viviendas que no estén inscritas en el Registro Abierto Permanente de Solicitantes de Vivienda de EMVIALSA, deberán, necesariamente, proceder a inscribirse en dicho registro.

Todas las personas inscritas en el Registro Abierto Permanente, tanto en un momento anterior como con motivo de esta convocatoria, deberán formalizar la participación en la misma en la forma recogida en el artículo 5 del presente reglamento.

#### **3.2 Cupos para la adjudicación de viviendas**

Las viviendas disponibles sitas en la calle Navarra, nº12 de Alcobendas (Madrid) propiedad de EMVIALSA, se adjudicarán de acuerdo a los siguientes cupos:

- a) Las viviendas de 2 dormitorios se adjudicarán por sorteo entre los solicitantes que sean mayores de 18 años, dividiéndose en 3 grupos, cada uno correspondiente a los grupos de antigüedad que resulten de las solicitudes admitidas definitivamente, conforme a la fórmula que aparece en el artículo 6 de este reglamento.

La antigüedad será únicamente de aplicación entre los solicitantes empadronados en el municipio. Los solicitantes trabajadores en el municipio, así como los residentes retornados estarán integrados en el grupo 1 (menor antigüedad).

- b) Las viviendas de 2 dormitorios adaptadas destinadas a personas con necesidad de vivienda adaptada para Personas con Movilidad Reducida Permanente. En caso de no existir solicitudes admitidas definitivamente dentro de este cupo, las viviendas correspondientes a este cupo se sumarán a las del apartado a).

## **TÍTULO II**

### **DE LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA**

#### **ARTÍCULO 4.- REQUISITOS DEL SOLICITANTE**

##### **4.1 Requisitos**

Podrán solicitar las viviendas a adjudicar por EMVIALSA las personas cumplan los siguientes requisitos, tanto en el momento de inscribirse en esta convocatoria en concreto como en el de la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento con opción a compra de la vivienda:

- a) Tener más de 18 años y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
  
- b) Estar empadronado en el Municipio de Alcobendas con una antigüedad superior a 3 años ininterrumpidos a fecha 30 de noviembre de 2021, o bien acreditar haber estado empadronado ininterrumpidamente con anterioridad al 30 de noviembre de 2021 por un período de, al menos, 3 años en el municipio.

El solicitante no deberá aportar ningún tipo de certificado o volante de empadronamiento, siendo EMVIALSA la encargada de realizar dichos trámites directamente con el Padrón Municipal.

En caso de no estar empadronado, el solicitante deberá acreditar que viene desempeñando su actividad laboral principal en el término municipal de Alcobendas de forma continuada, en uno o varios centros de trabajo, y por un periodo mínimo de tres años a fecha 30 de noviembre de 2021, acreditando, asimismo, que su situación laboral es estable a dicha fecha.

- c) Que el (los) solicitante(s) conforme(n) una unidad familiar o de convivencia de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.
  
- d) Que la unidad familiar o de convivencia definida en este Reglamento no exceda de cuatro miembros, en aras de evitar situaciones de hacinamiento.
  
- e) El solicitante o adjudicatario, ni ninguno de los demás miembros integrantes de la unidad familiar que consten en la solicitud, podrá(n) ser titular(es) de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional.

A estos efectos no se considerará que es titular de pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute cuando:

- I. El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 % y se haya adquirido por título de herencia.
  - II. En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado a aquellos el uso de la vivienda que constituía el domicilio familiar.
- f) Que la unidad familiar o de convivencia no supere los ingresos máximos relativos a la renta de 2020, siendo el máximo ingreso ponderado requerido el equivalente a 5,5 veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y referenciado en el cuadro adjunto.

<b>INGRESOS FAMILIARES 5,5 VECES EL IPREM (AÑO 2021)</b>
--

Nº DE MIEMBROS	MÁXIMO
<b>1</b>	<b>54.371,63 €</b>
<b>2</b>	<b>54.371,63 €</b>
<b>3</b>	<b>56.053,22 €</b>
<b>4</b>	<b>58.464,11 €</b>
<b>5</b>	<b>61.785,94 €</b>
<b>6 o más</b>	<b>62.139,00 €</b>

- g) Que la unidad familiar o de convivencia disponga de unos ingresos mínimos en el momento de la formalización de la adjudicación de la vivienda y firma de correspondiente contrato de arrendamiento con opción a compra, de forma tal que, el importe de la renta de la vivienda adjudicada más los gastos estipulados en el artículo 14 del presente reglamento, no superen en ese momento el 35% de los ingresos familiares. En caso de que el importe supere el mínimo establecido, se podrá formalizar la adjudicación y la firma del contrato, presentando la documentación de un aval de persona física o jurídica que sí cumpla con el nivel de ingresos mínimos exigido.
- h) Que el solicitante o alguno de los miembros que integran la unidad familiar, no haya estado o esté inmerso en un procedimiento judicial por desahucio

por falta de pago o bien conste tanto éste como alguno de los miembros que integran la unidad familiar como impagados en alguna de las promociones de esta Empresa Municipal, tanto en régimen de arrendamiento con o sin opción a compra, como en régimen de venta por un importe igual o superior a tres mensualidades.

- i) En el caso de que el solicitante ostente el estado civil de casado y se encuentre bajo el régimen económico de separación de bienes, será imprescindible que los dos miembros del matrimonio cumplan con los requisitos de acceso de carácter económico y jurídico especificados en los apartados e), f), g) y h) del presente artículo y lo acrediten presentando toda aquella documentación necesaria para ello.
- j) Que no haya sido adjudicatario de ninguna vivienda en propiedad en cualquiera de las convocatorias realizadas por EMVIALSA anteriormente.
- k) No haber ocupado ilegalmente ninguna vivienda propiedad de EMVIALSA.

## **4.2 Definiciones**

Se entiende por **unidad familiar** la definida en la Ley Reguladora del Impuesto de Renta de las Personas Físicas. Además, con motivo de la aprobación de este reglamento, también deberán estar incluidos los hijos mayores de edad que convivan con la unidad familiar, perciban o no ingresos.

Se entiende por **unidad de convivencia** las uniones de hecho de distinto o igual sexo que no tengan descendencia, con una convivencia estable de al menos un año anterior a la fecha de la presentación de la solicitud; en el caso de contar con descendencia familiar no se requerirá la acreditación del referido plazo de convivencia.

Si la unidad familiar o de convivencia se rompiera, los derechos de adjudicación corresponderán, si media sentencia judicial de separación o divorcio, a quien tenga asignada la custodia de los hijos y renuncie en su caso, al usufructo otorgado mediante sentencia judicial. En los demás casos, y siempre que no exista acuerdo, la vivienda se atribuirá a aquel miembro de la pareja que ostente mayor arraigo en el municipio de Alcobendas o mayor periodo laboral cumpla en Alcobendas (primando siempre el arraigo por empadronamiento sobre el arraigo laboral con el municipio.)

## **ARTÍCULO 5.- DE LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES**

### **5.1.- Presentación.**

La presentación de solicitudes se realizará:

- De forma presencial con cita previa en las oficinas de EMVIALSA en Calle Carlos Muñoz Ruiz, 7 - local.
- De forma telemática a través del siguiente enlace:  
[www.emvialsa.org/promocion-navarra](http://www.emvialsa.org/promocion-navarra)

El plazo de presentación de solicitudes, dependiendo del modo elegido, será el siguiente:

- Vía presencial: desde las 9:00 horas del día 02 de noviembre de 2021 hasta las 19:30 h. del día 30 noviembre de 2021, previa petición de cita.
- Vía telemática: desde las 00:00 horas del día 2 de noviembre de 2021 hasta las 23:59 h. del día 30 de noviembre de 2021.

IMPORTANTE: Cuando la solicitud se envíe de forma telemática, la oficina receptora (EMVIALSA) remitirá correo electrónico justificante de su correcta recepción, con indicación del número de Registro de entrada.

ADVERTENCIA: si el solicitante no recibe correo de EMVIALSA con el número de Registro de Entrada de su solicitud, ésta NO SERÁ VÁLIDA y para que surta los efectos correspondientes deberá ponerse necesariamente en contacto con EMVIALSA.

Las solicitudes deberán presentarse únicamente en el formato oficial.

EMVIALSA no admitirá la presentación de solicitudes que no contengan la información completa.

Únicamente se presentará una solicitud por unidad familiar o de convivencia. La presencia del solicitante o de algún otro miembro relacionado en más de una solicitud, será motivo de descalificación y eliminación de la solicitud del solicitante y de los miembros en todas las solicitudes donde se encuentren.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas no será en régimen de concurrencia competitiva por lo que, el orden de presentación de la solicitud no implicará preferencia alguna a la hora de selección de posibles adjudicatarios.

## **5.2.- Documentación a aportar.**

Los solicitantes únicamente deberán presentar para su inscripción los siguientes documentos y declaraciones:

1. Solicitud de participación en la convocatoria de viviendas con en régimen de arrendamiento con opción a compra.
2. En los casos de personas que opten a viviendas adaptadas para Personas con Movilidad Reducida Permanente, deberá acreditarse mediante dictamen acreditativo de necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas

que emiten los Centros Base de Atención a Personas con Discapacidad, que incluya baremo de movilidad.

Una vez que se les haya asignado en el sorteo que se celebrará para esta convocatoria un número de orden que dé derecho a la elección de vivienda, deberán aportar toda la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos a fin de convertir, la adjudicación provisional del derecho a una vivienda, en definitiva.

Igualmente, EMVIALSA procederá a requerir a los solicitantes toda la documentación que considere necesaria para llegar a clarificar o aclarar en los casos de duda razonable el cumplimiento de los requisitos.

#### **ARTÍCULO 6.- DE LA SELECCIÓN Y ADMISIÓN DE LOS SOLICITANTES**

A efectos de la adjudicación de las viviendas, dentro del cupo a) se establecen tres grupos de solicitantes en función de su arraigo -de carácter ininterrumpido en el municipio, de forma que la mayor antigüedad tenga un porcentaje mayor de probabilidades de acceso a una vivienda.

Los tramos serán:

Grupo 1. Antigüedad baja: 3 a 10 años a fecha 30/11/2021.

Grupo 2. Antigüedad media: más de 10 a 20 años a fecha 30/11/2021

Grupo 3. Antigüedad alta: superior a 20 años a fecha 30/11/2021

Dado que es imposible determinar a priori la demanda que resultaría de estos niveles de antigüedad, y considerando que lo que se pretende es dar mayores oportunidades de acceso a mayor arraigo, dentro del cupo a) el número de viviendas a sortear para cada grupo se determinará una vez recibidas las solicitudes, asignando a cada uno los siguientes índices de probabilidad mayor de los unos respecto de los otros:

Grupo 1.	Índice 1.
Grupo 2.	Índice 1,5
Grupo 3.	Índice 2

El número de viviendas asignable a cada grupo resultaría de la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Índice grupo } i * \text{n}^{\circ} \text{ solicitantes grupo } i}{\sum (\text{índices} * \text{n}^{\circ} \text{ solicitudes})} * 100$$

donde  $i = 1; 1,5; 2$



Las viviendas que vayan a ir incorporándose posteriormente al sorteo, por ir quedando disponibles, se asignaran a los diferentes grupos de reservas según el numero inicial de viviendas asignadas en el sorteo a su grupo, y resultante de la formula y coeficientes de proporcionalidad, iniciándose por el grupo de mayor arraigo en el municipio.

Las viviendas pertenecientes al cupo b) para discapacitados no se asignarán por grupos de arraigo y se adjudicarán por orden de sorteo.

a) Finalizado el plazo de admisión de solicitudes, EMVIALSA elaborará y publicará dos listados:

- i. **Listado de solicitantes admitidos provisionalmente** que contendrá el número de inscripción del solicitante en el Registro Abierto Permanente de EMVIALSA y cupo de la vivienda a la que se presenta.
- ii. **Listado de solicitantes excluidos provisionalmente** que contendrá el número de inscripción del solicitante en el Registro Abierto Permanente de EMVIALSA, cupo de vivienda a que se presenta y causa de exclusión.

Estos listados se publicarán en la página web de EMVIALSA ([www.emvialsa.org](http://www.emvialsa.org)), igualmente estarán disponibles impresos para su consulta en el tablón de anuncios de EMVIALSA y del Ayuntamiento. La publicación en la página web de EMVIALSA y en estos tabloneros de anuncios bastará para el cumplimiento del requisito de la notificación individual a los solicitantes y de publicidad de la promoción.

Los solicitantes podrán presentar alegaciones a los datos contenidos en los mencionados listados provisionales, en el plazo de 10 días hábiles desde el día siguiente a la publicación de los mismos.

EMVIALSA estudiará y resolverá las alegaciones presentadas a los citados listados provisionales en un plazo no superior a 10 días hábiles, publicando, por igual vía que la anterior, los listados de solicitantes admitidos con el número de viviendas correspondiente a cada cupo y los listados de solicitantes excluidos definitivamente desde que haya finalizado el periodo de alegaciones.

## **ARTÍCULO 7.- DEL SORTEO DE LAS VIVIENDAS**

a) La adjudicación provisional del derecho a una vivienda se fundamentará en la asignación de un número de orden mediante sorteo ante fedatario público, entre los solicitantes admitidos definitivamente y de acuerdo con los cupos asignados, que dará derecho a la elección de vivienda dentro de las disponibles en cada cupo y asignadas a cada grupo.

b) Del sorteo resultará una lista de adjudicatarios provisionales y una lista de reservas que incluirá a todos aquellos solicitantes admitidos definitivamente que no hayan resultado adjudicatarios.

c) Los listados se publicarán en la página web de EMVIALSA ([www.emvialsa.org](http://www.emvialsa.org)) y en los tablones de anuncios habilitados al efecto, dicha publicación tendrá lugar en el plazo de 10 días hábiles desde que hayan sido validados por el Sr Notario asistente al sorteo.

### **ARTÍCULO 8.-NOTIFICACIÓN**

EMVIALSA notificará formalmente a los adjudicatarios provisionales el resultado del sorteo. Dicha notificación contendrá los datos relativos al número de orden para la elección de vivienda.

La lista de reservas será publicada por EMVIALSA de la misma forma que en las instancias anteriores.

### **ARTÍCULO 9.- ELECCIÓN DE VIVIENDA, ACEPTACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN**

La acreditación del cumplimiento de los requisitos será condición imprescindible para la elección de la vivienda y formalización de la adjudicación definitiva mediante el correspondiente contrato de arrendamiento y se llevará a cabo teniendo en cuenta la fecha del mismo.

Los adjudicatarios dispondrán de 10 días hábiles, desde que reciban la notificación de la adjudicación provisional, para la presentación de la documentación acreditativa de la situación económica social con relación al cumplimiento de requisitos de la convocatoria y que EMVIALSA considere pertinente.

Transcurrido este plazo, si el adjudicatario no ha comparecido a los efectos antes indicados y con toda la documentación requerida por EMVIALSA según lo establecido en el presente reglamento, se entenderá que renuncia definitivamente al número de orden asignado para la elección de vivienda y, por tanto, a toda vivienda integrante del presente proceso. Procediendo EMVIALSA a comunicar al siguiente titular de la lista de reserva de su cupo, el número de orden asignado para la elección, repitiendo el plazo y demás requisitos que para los primeros adjudicatarios.

Una vez aportada la documentación completa se llevará a cabo la visita de la vivienda pudiendo elegir el adjudicatario entre un máximo de cuatro viviendas, siempre que el número de viviendas ofertadas lo permita. Tras la visita y en ese mismo acto deberá

elegirse la vivienda y proceder a firmar la aceptación de la adjudicación definitiva o renuncia.

Con el fin de agilizar los trámites de sustitución de bajas o renunciaciones a la formalización de la adjudicación definitiva, EMVIALSA solicitará a un total de 10 reservas entre los distintos cupos existentes, simultáneamente a la de los adjudicatarios provisionales, toda la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos, con el fin de justificar que ostentan las condiciones necesarias que les permitirían ser adjudicatarios de una vivienda, y en su caso aceptar la adjudicación provisional, para el supuesto en que por su número de reserva, le corresponda el derecho a elegir una vivienda a la que el adjudicatario provisional hubiera renunciado o perdido el derecho de elección/adjudicación, fijándose en este caso, el mismo plazo de 10 días hábiles desde la recepción de la comunicación. Transcurrido dicho plazo sin haber comparecido, o en su caso, haber acreditado el cumplimiento de los requisitos socioeconómicos, perderá la condición de reserva, con los mismos efectos de renuncia a la elección/adjudicación provisional de los adjudicatarios

En el supuesto de que, una vez aprobada, comunicada y aceptada la adjudicación, falleciera el titular solicitante antes de la formalización del contrato de arrendamiento, podrán subrogarse en la condición de solicitante adjudicatario los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia que figuren en la solicitud formulada, aplicándose, en su caso, a efectos de designar al titular adjudicatario, el orden de prelación que se establece en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

#### **ARTÍCULO 10.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR TRAS EL SORTEO**

En todo caso se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- 1.- Fotocopia del D.N.I. ó N.I.E. en vigor de todos los miembros de unidad familiar.
- 2.- Declaración jurada sobre fe de estado civil de todos los miembros mayores de edad.
- 3.- Fotocopia del libro de familia (Según su caso).
- 4.- Fotocopia completa, de la sentencia de separación o divorcio y convenio regulador (Según su caso).
- 5.- Fotocopia completa de capitulaciones matrimoniales (Según su caso).
- 6.- Fotocopia completa, de la partida de defunción, en caso de ser viudo/viuda (Según su caso).

7.- Fotocopia completa, incluyendo hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de cada uno de los miembros de la unidad familiar, del periodo impositivo en vigor para la firma de la adjudicación definitiva.

8.- En caso de que algún miembro de la unidad familiar no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, deberá aportar la siguiente documentación del periodo impositivo en vigor para la firma de la adjudicación definitiva:

- Certificación negativa de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- Informe de la vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Fotocopia del certificado de empresa o empresas, o del Instituto Nacional de Empleo, sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización a la Seguridad Social, si es trabajador por cuenta propia, o certificado de la pensión si es pensionista o certificado de prestación por desempleo.
- Declaración responsable de los ingresos percibidos.

9.- Certificado del Registro de Índices de la propiedad acreditativo de que ni el solicitante, ni ninguno de los demás miembros integrantes de la solicitud sean titulares de pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda en el territorio nacional.

En caso de aparecer alguna titularidad a su nombre, deberá aportar nota simple del Registro de la Propiedad sobre el bien existente.

10.- Los solicitantes como trabajadores en el municipio, además de la documentación general, deberán aportar lo siguiente para acreditar el desarrollo de su actividad laboral en Alcobendas.

- Informe de la vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Contrato/s de trabajo.
- 3 últimas nóminas.

En el caso de los residentes o retornados, los solicitantes no deberán aportar ningún tipo de certificado o volante de empadronamiento, siendo EMVIALSA la encargada de realizar dicho trámite directamente con el Padrón Municipal.

11.- En los casos de personas que opten a viviendas por discapacidad física, deberán aportar dictamen técnico facultativo emitido por la Dirección General de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, que acredite dicha discapacidad, así como la necesidad de vivienda adaptada por movilidad reducida.

12.- En caso de que el importe de la renta anual más los gastos establecidos en el artículo 15, superen el 35% de los ingresos familiares presentados, se deberá aportar la siguiente documentación de un avalista que sí cumpla ese mínimo:

- DNI avalista/as
- Fotocopia declaración IRPF del periodo impositivo en vigor en el momento de la adjudicación de la vivienda.

EMVIALSA podrá requerir la presentación para su cotejo de cualquiera de los certificados o documentos aportados en fotocopia por los solicitantes. Igualmente, procederá a requerir a los solicitantes toda la documentación que considere necesaria para llegar a clarificar o aclarar en los casos de duda razonable el cumplimiento de los requisitos, aunque dicha documentación no aparezca relacionada en el presente artículo.

#### **ARTÍCULO 11.- LISTADO DE RESERVAS**

Los reservas vendrán obligados a comunicar a EMVIALSA los cambios de domicilio y los que afecten a su situación económica y jurídica que puedan afectar al cumplimiento de requisitos de la convocatoria.

EMVIALSA procederá periódicamente a eliminar de forma automática a aquellos solicitantes que incumplieran cualesquiera requisitos para la adjudicación, no atiendan a los requerimientos efectuados en el plazo correspondiente o no puedan ser localizados por cambio de domicilio.

Las solicitudes que no cumplan los requisitos exigidos serán eliminadas de la base de datos, con el objeto de agilizar, en su caso, la tramitación de los expedientes de sustitución de las bajas que se vayan produciendo.

La vigencia de los listados de reservas de esta convocatoria finalizará una vez que todas

las viviendas de la promoción estén vendidas.

#### **ARTÍCULO 12.- LISTADO ABIERTO DE RESERVAS.**

Una vez agotado el listado de reservas, se abrirá de forma indefinida, y hasta tanto EMVIALSA no adopte una resolución modificatoria, la posibilidad de incorporar al listado de reservas, nuevas solicitudes, las cuales, una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos previstos en este Reglamento Marco, se propondrán y aprobarán por el Consejo de Administración de EMVIALSA.

Para establecer el orden de incorporación de estas nuevas solicitudes al listado de reservas, se tendrá en cuenta la fecha y hora de presentación de cada solicitud totalmente cumplimentada en el Registro General de EMVIALSA. A estos efectos se entenderá la fecha de presentación, la del último documento que acredite el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en el presente Reglamento.

#### **ARTÍCULO 13.- FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA**

Tras la firma del documento de aceptación de la adjudicación, el arrendatario definitivo procederá a la firma del correspondiente contrato privado de arrendamiento con opción a compra en el plazo señalado por EMVIALSA en el mencionado documento de aceptación.

Con carácter previo a la firma del contrato de alquiler con opción a compra, se procederá por parte del adjudicatario definitivo a depositar un mes de fianza y un mes de garantía complementaria, en el tiempo y forma que EMVIALSA establezca.

De acuerdo con el artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el plazo de duración del arrendamiento será de siete años.

Una vez finalizado el plazo del arrendamiento sin que se ejerza la opción de compra establecida, se procederá a la resolución de dicho contrato por expiración del plazo contractual, sin que haya posibilidad de prórroga ni de formalizar un nuevo contrato entre las partes debiéndose, por tanto, abandonar la vivienda arrendada.

#### **ARTÍCULO 14.- RENTA**

Para el cálculo de la renta anual máxima inicial se aplicará por analogía el precio máximo de renta fijado en su momento por la Calificación Definitiva de estas viviendas cuando eran protegidas, es decir el porcentaje del 5,5 % más el IVA vigente en cada caso.

Sobre la renta anual máxima se aplicará una reducción que variará entre el 5% y el 10% según la planta en la que se ubique la vivienda correspondiente y de acuerdo al siguiente desglose:

PLANTA BAJA	5%
PLANTA PRIMERA	10%
PLANTA SEGUNDA	10%
PLANTA TERCERA	10%
PLANTA CUARTA	10%

La renta se actualizará de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

EMVIALSA recibirá además de la renta inicial, o revisada que corresponda, las demás repercusiones autorizadas por la legislación aplicable en materia de vivienda protegida, tales como el Impuesto de bienes inmuebles que se prorrateará mensualmente, así como los gastos de comunidad de la vivienda arrendada.

El importe del Impuesto de Bienes Inmuebles será un cálculo estimado mensual, cuyo importe definitivo se ajustará tras la emisión por parte del Ayuntamiento de Alcobendas del recibo anual de dicho impuesto. Los gastos de Comunidad serán los aprobados por la Junta de Propietarios.

Se adjunta a modo informativo, en el **Anexo 1** los precios máximos de renta y la renta final con el descuento.

Los suministros necesarios en la vivienda serán de cuenta del adjudicatario una vez se formalice la adjudicación definitiva con el correspondiente contrato de alquiler con opción a compra. En los casos en los que la vivienda haya tenido un arrendatario/s anterior se deberá cumplimentar un alta nueva en los servicios a contratar.

#### **ARTÍCULO 15.- EJERCICIO DEL DERECHO A COMPRA Y PRECIO DE VENTA**

El arrendatario podrá ejercer la opción de compra de la vivienda una vez transcurridos tres años desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento con opción a compra y antes del vencimiento de dicho contrato, es decir antes del séptimo año.

El precio de venta de la vivienda en el momento de ejercer la opción a compra, de acuerdo a la normativa aplicable de estas viviendas cuando eran protegidas, será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por m<sup>2</sup> útil que se fijó en la Calificación Definitiva, por el coeficiente de actualización 1,5, más el IVA vigente, siendo descontadas del resultado final, el 50% de las cantidades desembolsadas, hasta ese

momento, en concepto de renta durante el arrendamiento.

No obstante lo anterior, el precio final de la compraventa se verá minorado de conformidad al siguiente cuadro:

PLANTA BAJA	0%
PLANTA PRIMERA	10%
PLANTA SEGUNDA	10%
PLANTA TERCERA	10%
PLANTA CUARTA	10%

Se adjunta a modo informativo, en el **Anexo 1** el precio máximo de venta y el precio final de las viviendas con el descuento aplicado.

#### **ARTÍCULO 16.- BAJAS Y ALTAS DE ADJUDICATARIOS**

Una vez aceptadas las adjudicaciones, el procedimiento a seguir en relación con las bajas que se pudieran producir hasta, en su caso, el ejercicio de opción de compra de la vivienda y, en todo caso, hasta los siete años de duración del arrendamiento, será el siguiente:

- 1.- Las bajas se podrán producir por incomparecencia ante las comunicaciones remitidas por EMVIALSA, por renuncia voluntaria de los adjudicatarios, por incumplimiento de éstos de los requisitos exigidos para el acceso a estas viviendas o por incumplimiento del contrato de arrendamiento y conforme a lo estipulado en el mismo.
- 2.- Comprobada la conformidad de la baja, EMVIALSA procederá a citar al preceptivo reserva para que éste acredite el cumplimiento de los requisitos respetando los plazos establecidos por EMVIALSA en el artículo 9 del presente Reglamento y procedan a la firma de la aceptación de la adjudicación.

#### **ARTÍCULO 17.- CAUSAS DE NULIDAD DE LA ADJUDICACIÓN**

Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda con protección pública las establecidas en el artículo 47 apartado f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



Igualmente, serán nulas las adjudicaciones en los siguientes supuestos:

- a) Cuando por circunstancias sobrevenidas, el adjudicatario haya dejado de cumplir alguno de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de vivienda.
- b) Cuando el adjudicatario incumpla la obligación de comunicar a EMVIALSA cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud en el plazo de 15 días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia.
- c) Cuando el adjudicatario o alguno de los miembros que constan en la solicitud incumpla alguno de los requisitos previstos en las declaraciones juradas que firma junto con su solicitud. Dicho incumplimiento podrá dar lugar, en su caso, al inicio de las correspondientes actuaciones judiciales en cualquier orden jurisdiccional.
- d) Cuando tras la celebración del sorteo se produjeran cambios en el número de miembros integrantes de la unidad familiar o de convivencia que la hagan incompatible con la tipología de la vivienda asignada y que pudiera comportar una situación de hacinamiento. Se considerará que no existe hacinamiento cuando la unidad familiar o de convivencia no exceda de cuatro miembros.
- e) Cuando tras la celebración del sorteo, EMVIALSA acredite que el adjudicatario o alguno de los miembros que integran la unidad familiar, haya estado o esté inmerso en un procedimiento judicial por desahucio por falta de pago. Igualmente será nula la adjudicación realizada a favor del adjudicatario cuando EMVIALSA acredite que éste o alguno de los miembros integrantes de la unidad familiar consten como impagados en alguna de las promociones de esta Empresa municipal, tanto en régimen arrendamiento como en régimen de venta por un importe igual o superior a tres mensualidades de renta.
- f) Cuando el adjudicatario o alguno de los miembros incumpla los Requisitos Básicos que permiten la inscripción de los Solicitantes del Registro Abierto Permanente de Solicitantes de Vivienda de EMVIALSA.

## **ARTÍCULO 18.- DOCUMENTOS Y COMUNICACIONES**

Los solicitantes entregan la documentación relativa al cumplimiento de los requisitos de la presente convocatoria que quedará en poder de EMVIALSA para conformar debidamente los expedientes, eximiendo de toda responsabilidad al depositario.

Los solicitantes en general y los adjudicatarios en particular, en el presente procedimiento de adjudicación aceptan el medio electrónico como medio preferente de comunicación para la recepción de notificaciones relativas al proceso de adjudicación

debiendo indicar, a estos efectos una dirección de correo electrónico en su solicitud de vivienda. En el caso de no disponer de dirección de correo electrónico deberán facilitar una dirección postal donde se realizarán dichas notificaciones.

#### **ARTÍCULO 19.- PROTECCIÓN DE DATOS**

Por el hecho de presentar solicitud, los solicitantes autorizan que sus datos personales facilitados a EMVIALSA, tanto ahora como en el futuro, sean incluidos en sus ficheros automatizados con la finalidad de su utilización para la gestión, tramitación y valoración de la solicitud de vivienda, así como la cesión de los datos a las entidades u organismos públicos o privados intervinientes en la promoción, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los Derechos Digitales y su normativa de desarrollo. Los solicitantes podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación de datos previstos por la ley.

Para mayor información pueden dirigirse a: [www.emvialsa.org](http://www.emvialsa.org), o en las oficinas de EMVIALSA sitas en la Calle Carlos Muñoz Ruiz nº7- Local y Tfno.: 914900892.

Octubre, 2021

### ANEXO I

	UBICACIÓN VIVIENDA			VIVIENDA	GARAJE	TRASTERO	PMV Viv+Garaje+Trastero	PMR mensual sin IVA	PMR mensual + IVA	PVP ejercer opción compra sin IVA	PVP ejercer opción compra con IVA
	Portal / Escalera	Planta	Puerta	PMV	PMV	PMV					
14	3	1	E	100.633,29	29.107,25	6.217,31	135.957,85	560,83	616,91	183.543,10	201.897,41
19	1	2	B	100.439,24	28.990,82	6.461,81	135.891,87	560,56	616,61	183.454,02	201.799,43
27	3	2	A	99.682,46	29.107,25	6.205,67	134.995,38	556,86	612,54	182.243,76	200.468,14
29	3	2	C	98.207,69	29.107,25	6.368,67	133.683,61	551,45	606,59	180.472,87	198.520,16
30	3	2	D	101.991,63	29.107,25	6.624,81	137.723,69	568,11	624,92	185.926,98	204.519,68
35	1	3	A	99.682,46	29.107,25	6.624,81	135.414,52	558,59	614,44	182.809,60	201.090,56
40	2	3	B	100.051,15	29.107,25	6.426,88	135.585,28	559,29	615,22	183.040,13	201.344,14
62	3	4	B	97.140,43	29.107,25	6.601,52	132.849,20	548,00	602,80	179.346,42	197.281,06
65	3	4	E	100.633,29	29.107,25	6.601,52	136.342,06	562,41	618,65	184.061,78	202.467,96
66	3	4	F	100.245,20	29.107,25	7.637,74	136.990,19	565,08	621,59	184.936,76	203.430,43
70	2	B	B	100.051,15	29.107,25	6.496,74	135.655,14	590,66	649,73	203.482,71	223.830,98
74	3	B	A	99.682,46	29.107,25	7.439,81	136.229,52	593,17	652,49	204.344,28	224.778,71