

REGLAMENTO REGULADOR DEL REGISTRO ABIERTO PERMANENTE DE SOLICITANTES DE VIVIENDA DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE ALCOBENDAS

PREÁMBULO.

La Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas, con el fin de reducir y simplificar los trámites que deben realizar los ciudadanos de Alcobendas para participar en futuras convocatorias de adjudicación del Programa Municipal de Viviendas en el municipio, ha acordado continuar con un Registro abierto y permanente de solicitantes de viviendas, cuyo contenido regulador se expone en el presente Reglamento.

Los ciudadanos de Alcobendas que cumplan unos requisitos básicos de orden socio-económico y de arraigo en el municipio se inscribirán una sola vez en un registro de demandantes y participarán en todas las convocatorias que en el futuro se realicen por EMVIALSA siempre que, por sus circunstancias personales y familiares, puedan tener acceso de forma específica.

La información obtenida permitirá a EMVIALSA conocer las necesidades de vivienda de los ciudadanos de Alcobendas a fin de una mejora en la definición de las futuras promociones incluidas en el Plan municipal de vivienda, a la vez que se establece un sistema de comunicación más directo con los demandantes de vivienda del municipio.

Será un proceso compuesto de tres fases:

- 1. Inscripción en el Registro Permanente.** *Consistente en cumplimentar y presentar en las oficinas de EMVIALSA un formulario junto con la documentación que en él se solicita. Para que la inscripción tenga efecto deberá cumplir con los requisitos básicos que en el presente reglamento se señalan.*
- 2. Convocatoria específica de una Promoción.** *Consistente en la celebración de un sorteo concreto para la adjudicación de las viviendas de una promoción ya en desarrollo. A cuyo efecto se seleccionarán los demandantes inscritos antes de la celebración de dicho sorteo que cumplan con los requisitos específicos de esa convocatoria y se agruparán en cupos según las tipologías de las viviendas a sortear.*
- 3. Adjudicación de viviendas.** *Una vez adjudicadas las viviendas en cada sorteo los beneficiarios, para formalizar su adjudicación, deberán acreditar documentalmente que mantienen las condiciones socio-económicas y el cumplimiento de requisitos que les permitió optar a dicha convocatoria*

Los demandantes así inscritos en este Registro Permanente tendrán la obligación, en todo caso, de actualizar y modificar la información presentada inicialmente para mantener la vigencia del registro.

1. OBJETO.

El objeto del presente Reglamento es definir los requisitos y el procedimiento de inscripción en el Registro Abierto Permanente de Solicitantes de Vivienda del Municipio de Alcobendas, así como de la posterior convocatoria de adjudicación de las viviendas que sean promovidas por EMVIALSA o para las que ésta Empresa municipal tenga encomendada la adjudicación.

Para cada promoción o actuación concreta, se aprobará por el Consejo de Administración de EMVIALSA, su Convocatoria y Reglamento adjudicador donde se establecerán las normas específicas de aplicación teniendo en cuenta los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación.

2. NATURALEZA JURÍDICA.

La Normativa que regirá las viviendas y anejos objeto de futura adjudicación será, además de la contenida en el presente, y en su específico Reglamento adjudicador, la estatal y/o autonómica que derive de la Calificación de Protección Pública obtenida para la promoción de las mismas, así como por la relativa a los arrendamiento urbanos en vigor en el momento de la adjudicación definitiva, en su caso.

Así mismo, aquellas promociones de viviendas que no sean susceptible de concesión de Calificación de viviendas protegidas, también les será aplicable la normativa establecida en el párrafo anterior a efectos de adjudicación de viviendas.

3. RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DESTINO DE LAS VIVIENDAS.

El régimen de adjudicación de las viviendas – en venta, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, o cualquier otro que se establezca - será el que se especifique en la correspondiente convocatoria y Reglamento adjudicador y siempre serán destinadas a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios.

4. REQUISITOS BÁSICOS DE LOS SOLICITANTES DEL REGISTRO ABIERTO PERMANENTE.

Los solicitantes deberán cumplir con los requisitos básicos que a continuación se señalan, así como con los requisitos específicos derivados

del régimen de protección de cada promoción, tanto en el momento de inscribirse en el Registro Permanente como en el de la formalización del correspondiente contrato de adjudicación definitiva 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 en el momento de presentación de la solicitud de inscripción en el Registro. O bien acreditar haber estado empadronados ininterrumpidamente con anterioridad al momento de la entrega de la solicitud por un período de, al menos, 3 años en el municipio.

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 al día de la presentación de la solicitud, acreditando, asimismo, que su situación laboral es estable a dicha fecha.

No obstante, en el caso de optar a viviendas en alquiler, 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 seis meses al día de la presentación de la solicitud, acreditando, asimismo, que su situación laboral es estable a dicha fecha., debiéndose confirmar su continuidad laboral en el municipio transcurrido un año desde la fecha de inscripción en el Registro Permanente.

c) Que el (los) solicitante(s) conforme(n) una unidad familiar o de convivencia.

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 será requerida 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.)

d) El solicitante, ni ninguno de los demás miembros integrantes de la unidad familiar que consten en la solicitud, podrán ser titulares del 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 se 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 la misma 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.*

e) Que la unidad familiar o de convivencia cuente con los ingresos mínimos y máximos anuales ponderados que sean requeridos para cada promoción en la correspondiente convocatoria, de acuerdo a la tipología de vivienda y referenciados al Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) vigente en el momento de la misma.

En todo caso, para poder inscribir la solicitud en el Registro Permanente aquí regulado, el ingreso ponderado familiar máximo requerido no excederá del equivalente a 5,5 veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

f) 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 que tanto éste como alguno de los miembros que integran la unidad familiar figuren 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.

g) *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 d) y e) del presente artículo y lo acrediten presentando toda aquella documentación necesaria para ello.*

h) *Que no haya sido adjudicatario de ninguna vivienda en propiedad en cualquiera de las convocatorias realizadas por EMVIALSA anteriormente.*

i) *No haber ocupado ilegalmente ninguna vivienda propiedad de EMVIALSA*

5. PRESENTACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE SOLICITUDES EN EL REGISTRO ABIERTO PERMANENTE

La presentación de la documentación por parte de los solicitantes deberá realizarse de forma presencial en las oficinas de EMVIALSA en la siguiente dirección, en horario de 9:00 a 14 horas de lunes a viernes:

*Calle Carlos Muñoz Ruiz, nº 7
Tfn.: 914900892
Correo electrónico: informacion@emvialsa.org.*

Las solicitudes deberán presentarse únicamente en el formato oficial, acompañando la documentación completa solicitada.

EMVIALSA no admitirá la presentación de solicitudes que no contengan la documentación 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.

6. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ABIERTO PERMANENTE.

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

- 1. Formulario oficial de solicitud de inscripción en el Registro Permanente.*
- 2. Declaración jurada de cumplimiento de requisitos, según modelo oficial.*

3. *Ficha de datos de las personas que componen la unidad familiar.*
4. *Fotocopias de los DNI o NIE de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.*

Una vez que hayan resultado adjudicatarios de una vivienda en alguna de las convocatorias previstas 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.

El orden de presentación de la solicitud en el Registro Permanente no implicará preferencia alguna a la hora de selección de posibles adjudicatarios.

7. PROCEDIMIENTO GENERAL TRAS LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PERMANENTE

- **ASIGNACIÓN DE CUPOS PARA EL SORTEO.**

En cada convocatoria y Reglamento adjudicador de viviendas, EMVIALSA establecerá el sistema de asignación de cupos por tipologías y regímenes de las viviendas a adjudicar en relación a la edad, composición familiar y otras circunstancias de los solicitantes, como es el caso del nivel de arraigo en el municipio.

- **PUBLICACIÓN DE CONVOCATORIAS Y ALEGACIONES.**

EMVIALSA publicará las convocatorias para la solicitud y adjudicación de viviendas conforme se vaya desarrollando El Programa de Vivienda Municipal.

Las convocatorias se realizarán al menos en la Web del Ayuntamiento, en los tabloneros de anuncios de EMVIALSA y El Ayuntamiento, y en el semanal 7 DIAS.

En cada convocatoria se determinará la fecha de finalización de presentación de solicitudes para esa convocatoria concreta, quedando suspendida temporalmente la presentación de nuevas solicitudes en el Registro Permanente hasta el día siguiente a la celebración del correspondiente sorteo.

En cada convocatoria, una vez finalizado el plazo de solicitudes a la misma, se publicarán dos listados:

- i. **Listado de solicitantes admitidos provisionalmente** que contendrá los datos personales del solicitante y cupo de la vivienda a la que se presenta.

- ii. **Listado de solicitantes excluidos provisionalmente** que contendrá los datos personales del solicitante, cupo de vivienda a que se presenta, y causa de exclusión.

Estos listados se publicarán en las oficinas de EMVIALSA, en el Ayuntamiento, así como en su web. La publicación mediante la inserción en estos tabloneros de anuncios habilitados al efecto, bastarán 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 que se establezca en el Reglamento adjudicador desde el día siguiente a la publicación de los mismos.

EMVIALSA estudiará y resolverá las alegaciones presentadas a los citados listados provisionales publicando, por igual vía que la anterior, los listados de solicitantes admitidos y excluidos definitivamente en el plazo que se establezca en el Reglamento adjudicador, desde que haya finalizado el periodo de alegaciones.

- **SORTEO PÚBLICO.**

La adjudicación provisional del derecho a una vivienda se realizará mediante sorteo, ante fedatario público, entre los solicitantes admitidos definitivamente y de acuerdo con los cupos asignados.

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.

Los listados se publicarán mediante la inserción en los tabloneros de anuncios habilitados al efecto y dicha publicación tendrá lugar en el plazo que se establezca en el Reglamento adjudicador desde que hayan sido validados por el Sr. Notario asistente al sorteo.

- **NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**

EMVIALSA notificará formalmente a los adjudicatarios provisionales el resultado del sorteo. Dicha notificación contendrá los datos relativos a la ubicación y la tipología de la vivienda adjudicada.

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

- **ACEPTACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**

Los adjudicatarios, en el plazo que se establezca en el Reglamento adjudicador, deberán proceder a su aceptación y presentación de

la documentación acreditativa de la situación económica y social en relación al cumplimiento de requisitos de la convocatoria, y que EMVIALSA considere pertinente. La acreditación de dicha situación será condición imprescindible para la formalización de la adjudicación definitiva mediante la firma del correspondiente contrato de adjudicación.

Este plazo se inicia con la recepción de la notificación de la adjudicación provisional.

Transcurrido este plazo, si el adjudicatario no ha comparecido con toda la documentación requerida por EMVIALSA, siempre y cuando no exista causa justificada, se entenderá que renuncia definitivamente a la vivienda adjudicada, y ésta será asignada por EMVIALSA al siguiente titular de la lista de reserva de su cupo, procediéndose a notificar al mismo repitiendo el plazo y demás requisitos que para los primeros 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 adjudicación, podrán subrogarse en la condición de 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.

• DOCUMENTACIÓN GENERAL A PRESENTAR CON LA ADJUDICACION.

La documentación básica que deberán aportar los adjudicatarios provisionales para revertirla en definitiva contendrá al menos los siguientes:

- 1.- Fotocopia compulsada del D.N.I. ó N.I.E. en vigor de todos los miembros de unidad familiar.*
- 2.- Fotocopia compulsada del libro de familia (en su caso).*
- 3.- Fotocopia completa de la sentencia de separación o divorcio y convenio regulador (en su caso).*
- 4.- Capitulaciones matrimoniales (en su caso).*
- 5.- Fotocopia completa de la partida de defunción, en caso de ser viudo/viuda (en su caso).*
- 6.- Fotocopia completa compulsada, 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 todos y cada uno de los miembros de la unidad familiar, correspondiente al último ejercicio fiscal presentado. En caso de haber sido presentada por Internet, únicamente será necesaria una fotocopia simple.*

7.- En caso de que algún miembro de la unidad familiar, no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, deberá aportar:

- Certificado de imputaciones de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- Informe de la vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Y, en su caso, certificado de empresa o empresas, o del Instituto nacional de Empleo, sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización de la Seguridad social, si es trabajador por cuenta propia, o certificado de la pensión, si es pensionista o certificado de prestación por desempleo del año anterior.
- Declaración responsable de los ingresos percibidos.

En cualquier caso, esta documentación se aportará como forma de acreditación provisional del nivel de ingresos sin perjuicio de que antes de la firma del contrato de adjudicación definitivo deberá aportar el correspondiente certificado emitido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria solicitado.

8.- Los solicitantes como trabajadores en el municipio aportarán la documentación acreditativa que justifique el desarrollo de la actividad laboral en Alcobendas (Informe de la vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social, contrato de trabajo y tres últimas nóminas).

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

10.- Los solicitantes como residentes o retornados deberán aportar certificado o volante de empadronamiento del Padrón Municipal.

Igualmente EMVIALSA procederá a requerir a los adjudicatarios toda la documentación que considere necesaria para clarificar en los casos de duda razonable el cumplimiento de los requisitos.

• **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 los requisitos de cada convocatoria. EMVIALSA procederá periódicamente a eliminar de forma automática a aquellos solicitantes que tuvieran vencido el cumplimiento del requisito de la edad, no atiendan a los requerimientos efectuados en el plazo correspondiente o no puedan

ser localizados por cambio en el domicilio.

Los reservas que no cumplan los requisitos exigidos serán eliminadas de los listados. Todo esto con el objeto de agilizar, en su caso, la tramitación de los expedientes de sustitución de las bajas que se vayan produciendo.

- **BAJAS Y ALTAS DE ADJUDICATARIOS.**

Una vez aceptadas las adjudicaciones, el procedimiento a seguir en relación con las bajas que se pudieran producir 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 o por incumplimiento del contrato de adjudicación y conforme a lo estipulado en el mismo.

2.- EMVIALSA, comprobada la conformidad de la baja, procederá a citar al preceptivo reserva para que éste acredite el cumplimiento de los requisitos respetando los plazos establecidos por EMVIALSA en el artículo 12 del presente Reglamento y procedan a la firma de la aceptación de la adjudicación.

8. CAUSAS DE NULIDAD DE LA ADJUDICACIÓN

Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda con protección pública las establecidas en el artículo 62 apartado f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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 que se establezca en el Reglamento adjudicador desde que se produzca dicha circunstancia.

c) Cuando el adjudicatario incumpla alguno de los requisitos previstos en la declaración jurada que firma junto con su solicitud. Dicho incumplimiento podrá dar lugar, en su caso, al inicio de las correspondientes actuaciones penales.

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, que pudiera comportar una situación de hacinamiento.

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) De oficio, por causa debidamente justificada.

9. VALIDEZ DEL REGISTRO PERMANENTE.

El presente Registro tendrá una vigencia inicial de 5 años, durante los cuales servirá de base para las adjudicaciones que se deban realizar en ese periodo. Al término del mismo EMVIALSA procederá a cancelar todas las inscripciones, excepción hecha de los listados de reservas que hubieran resultado en los diferentes sorteos y que pudieran mantener su vigencia a efectos de nuevas adjudicaciones en su promoción.

EMVIALSA procederá a renovar el proceso de inscripción en un nuevo registro si así lo considera necesario de acuerdo con un nuevo reglamento.

Alcobendas, enero de 2017