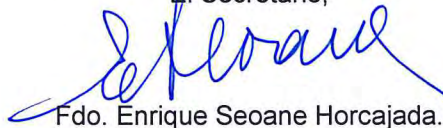


**DILIGENCIA.**- Reglamento aprobado y modificado por acuerdos de la Junta General de EMSV de 30 de Marzo de 2012 y 10 de Diciembre de 2015, respectivamente.

El Secretario,



Fdo. Enrique Seoane Horcajada.

**EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA**

San Sebastián de los Reyes

**EMSV**

## **REGLAMENTO DE EJECUCIÓN NORMATIVA PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA, EN VENTA, ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA, DE PROMOCIÓN MUNICIPAL, A APLICAR POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES**

### **TÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ARTÍCULO 1.- OBJETO**

El objeto del presente Reglamento es la regulación con carácter general del procedimiento de adjudicación de adquirentes y arrendatarios de viviendas acogidas a distintos regímenes de Protección Pública promovidas por la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes S.A. (en adelante denominada EMSV), estableciendo los requisitos generales para los solicitantes, el proceso de presentación de solicitudes y los procedimientos a seguir, sin perjuicio de que en promociones o en actuaciones concretas se establezcan condiciones y normas específicas de aplicación que serán aprobadas por el Consejo de Administración de la EMSV.

##### **ARTÍCULO 2.- RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DESTINO**

El régimen de adjudicación será en propiedad, por título de venta y de inquilinato, en este caso por título de arrendamiento o de arrendamiento con opción a compra, siendo el precio máximo de venta, o en su caso la renta máxima de las viviendas, las fijadas por el Consejo de Administración de la EMSV, dentro de los límites establecidos por la legislación general aplicable.

Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios.

##### **ARTÍCULO 3.- FORMALIZACIÓN DE SOLICITUDES**

Una vez anunciada la oferta pública de viviendas a adjudicar en la que se señalará el régimen de adjudicación, el número de viviendas ofrecidas, la ubicación de las promociones y el plazo de presentación de las solicitudes, éstas deberán presentarse en las oficinas de la EMSV, a partir del día de inicio del plazo de la presentación.

Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial que se facilitarán en la oficina de EMSV.

Las solicitudes cumplimentadas y firmadas deberán cumplir, en el momento de la presentación, los requisitos socio económicos que se detallan en el apartado requisitos de los regímenes de venta, arrendamiento y arrendamiento con opción a compra (Artículo 6 de este reglamento).

**DILIGENCIA.-** Reglamento aprobado y modificado por acuerdos de la Junta General de EMSV de 30 de Marzo de 2012 y 10 de Diciembre de 2015, respectivamente.

El Secretario,

Fdo. Enrique Seoane Horcajada.

**EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA**

San Sebastián de los Reyes

**EMSV**

## ARTÍCULO 4.- RÉGIMEN JURÍDICO

Este Reglamento se desarrolla y aplica en el marco de la legislación vigente sobre Vivienda con Protección Pública (VPP) así como por los establecidos en los estatutos de la EMSV.

Las relaciones entre el adjudicatario y EMSV se regirán por el presente Reglamento, y subsidiariamente por lo dispuesto en la legislación civil común y por el Decreto vigente en cada caso sobre vivienda protegida.

El régimen de las viviendas de arrendamiento promovidas por la EMSV se encontrará sujeto a los preceptos establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como en la legislación de viviendas con protección pública que resulte de la calificación definitiva obtenida para su promoción y financiación, además de lo dispuesto en este Reglamento.

## ARTÍCULO 5.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN FUNCIÓN DE SU TIPOLOGÍA

### 5.1 De la adjudicación

Las viviendas, tanto en régimen de venta, arrendamiento y arrendamiento con opción a compra, en cualquiera de sus regímenes y aun en el caso de que el número de solicitantes no excediera del de aquellas, se adjudicarán por el procedimiento de sorteo entre todos aquellos solicitantes que cumplan los requisitos exigidos y por tipología de viviendas, excepto el cupo reservado para minusválidos, Artículo 8, apartado e) y el cupo social de designación del Ayuntamiento.

### 5.2 De la asignación

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

Número de miembros de la unidad familiar o de convivencia	Número de dormitorios				
	1	2	3	4	5
1 miembro	SI				
2 miembros	SI	SI			
3 miembros		SI	SI		
4 miembros		SI	SI	SI	
5 miembros			SI	SI	
6 o más miembros				SI	SI

- A las unidades familiares o unidades de convivencia compuestas por 1 ó 2 personas se les podrá asignar viviendas de 1 dormitorio.
- A las unidades familiares o unidades de convivencia compuestas de 2 a 4 personas se les podrá asignar viviendas de 2 dormitorios.
- A las unidades familiares o unidades de convivencia compuestas de 3 a 5 personas se les podrá asignar viviendas de 3 dormitorios.

**DILIGENCIA.-** Reglamento aprobado y modificado por acuerdos de la Junta General de EMSV de 30 de Marzo de 2012 y 10 de Diciembre de 2015, respectivamente.

El Secretario,

  
Fdo. Enrique Seoane Horcajada.

**EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA**  
San Sebastián de los Reyes

**EMSV**

- d) A las unidades familiares o unidades de convivencia compuestas de 4 a 6 personas se les podrá asignar 4 dormitorios
- e) Unidades de familia o unidades de convivencia de 6 o más personas se les podrá asignar de 5 dormitorios.

La asignación de viviendas y cupos se determinará en cada promoción en función de las tipologías de viviendas y de la composición de la unidad familiar o de convivencia.

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

Excepcionalmente se **faculta al Presidente del Consejo para:**

1. Autorizar, en su caso y previo informe de los servicios de la empresa que procedan, el cambio de vivienda en régimen de alquiler a petición de los inquilinos que así lo soliciten aduciendo desajuste entre el número de dormitorios de la vivienda y sus necesidades reales.
2. Adjudicar, en su caso, viviendas en régimen de alquiler a aquellas personas que si bien no figuran en el listado de reserva, así lo soliciten y justifiquen una especial necesidad en ese momento. Se requerirá informe previo favorable de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes sin perjuicio de la valoración posterior por los servicios correspondientes de EMSV.
3. Se dará cuenta en la inmediata reunión del Consejo de producirse alguno de los casos anteriormente indicados.

## TÍTULO II

### DE LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE VENTA, ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA

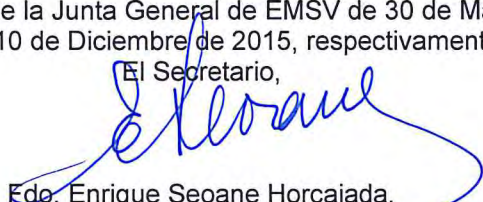
#### ARTÍCULO 6.- REQUISITOS DEL SOLICITANTE

Podrán solicitar las viviendas con Protección Pública en régimen de venta, arrendamiento y arrendamiento con opción a compra a adjudicar por la EMSV las personas en quienes concurren los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- b) **Acreditar la residencia actual en el momento de la solicitud mediante el volante de empadronamiento indicando una antigüedad mínima en el Municipio de San Sebastián de los Reyes de tres años al día de la finalización del plazo de admisión de solicitudes o de cuatro años no consecutivos acumulados durante los últimos diez años.** En el caso de emigrantes

**DILIGENCIA.**- Reglamento aprobado y modificado por acuerdos de la Junta General de EMSV de 30 de Marzo de 2012 y 10 de Diciembre de 2015, respectivamente.

El Secretario,

  
Edo. Enrique Seoane Horcajada.

**EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA**  
San Sebastián de los Reyes

**EMSV**

que deseen retornar a San Sebastián de los Reyes como Municipio de origen deberán acreditar la residencia en el Municipio **durante** al menos, 18 años seguidos.

Si no estuviera empadronado, el solicitante deberá acreditar que el centro de trabajo en el que desempeña su actividad laboral principal está ubicado en el término municipal de San Sebastián de los Reyes y que posee en el mismo una **antigüedad mínima de tres años al día de la finalización del plazo de admisión de solicitudes**, acreditando así mismo que su situación contractual es estable.

- c) **Que el (los) solicitante(s) conforme(n) una unidad familiar o de convivencia de** acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

#### **c.1 Definiciones**

c.1.1. Se entiende por **unidad familiar** la definida en la Ley Reguladora del Impuesto de Renta de las Personas Físicas.

c.1.2 Se consideran **unidad de convivencia** los siguientes supuestos:

- i. 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.
  - ii. En los casos de personas discapacitadas que requieran ayuda de tercera persona y se acredite dicha circunstancia por el organismo correspondiente, se considerará un miembro más a efectos de asignación de vivienda en cuanto a su tipología.
  - iii. Las parejas que, aún sin convivencia previa, pretendan compartir alojamiento
- d) Requisitos económicos. Se aplicará lo que dicta el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, o normativa que le sustituya.

## **ARTÍCULO 7.- DE LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES**

- a) Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial que se facilitarán en las oficinas de EMSV.
- b) La solicitud deberá ir debidamente cumplimentada y acompañada del resto de los anexos, que se facilitaran con la misma, en base a los requerimientos que se exijan específicamente en cada promoción.

En todo caso se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- i. Fotocopia del DNI, NIE, pasaporte en vigor del solicitante y de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

**DILIGENCIA.-** Reglamento aprobado y modificado por acuerdos de la Junta General de EMSV de 30 de Marzo de 2012 y 10 de Diciembre de 2015, respectivamente.

El Secretario,

Fdo. Enrique Seoane Horcajada.

**EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA**  
San Sebastián de los Reyes

**EMSV**

- ii. Volante de Empadronamiento indicando la antigüedad del solicitante o Documentación acreditativa que justifique el desarrollo de la actividad laboral en el Municipio de San Sebastián de los Reyes.
  - iii. Documentación acreditativa de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia.
- c) El orden de presentación de la solicitud no implica preferencia alguna a la hora de selección de posibles adjudicatarios.

## **ARTÍCULO 8.- DE LA SELECCIÓN Y ADMISIÓN DE LOS SOLICITANTES**

La selección de las solicitudes que participarán en el sorteo de adjudicación de las viviendas, se hará entre aquellas que acrediten cumplir con todos los requisitos exigidos en este reglamento o en su caso, en la norma específica que apruebe el Consejo de Administración de la EMSV y de acuerdo a los cupos de viviendas que se asignen a cada promoción.

- a) Se presentará una única solicitud por unidad familiar o de convivencia. La **presentación del solicitante o algún miembro de la unidad familiar o de convivencia en más de una solicitud, los descalificará como solicitantes, suponiendo su exclusión del proceso.**
- b) Cerrado el plazo de admisión de solicitudes, la EMSV elaborará y publicará dos listados:
  - i. Listado de solicitantes **admitidos** provisionalmente que contendrá los datos personales del solicitante y tipología de la vivienda a la que se presenta.
  - ii. Listado de solicitantes **excluidos** provisionalmente que contendrá los datos personales del solicitante, tipología de las viviendas a las que se presenta y causa de exclusión.

Estos listados se publicarán en la sede de la EMSV, en las oficinas de gestión de las promociones designada por la EMSV, en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, en la página Web de éste y en publicaciones de carácter municipal. La publicación mediante la inserción en estos tableros de anuncios habilitados al efecto, bastarán para el cumplimiento del requisito de la notificación fehaciente y de publicidad de la promoción.

- c) Los solicitantes podrán presentar alegaciones a los datos contenidos en los mencionados listados provisionales, así como contra su inicial exclusión en el plazo de 15 días hábiles desde la publicación de los mismos.
- d) La EMSV 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.
- e) El cupo de viviendas establecido legalmente, 3 %, para los solicitantes con un grado de minusvalía igual o superior al 33 %, grado mínimo establecido para tener la consideración o condición de

**DILIGENCIA.-** Reglamento aprobado y modificado por acuerdos de la Junta General de EMSV de 30 de Marzo de 2012 y 10 de Diciembre de 2015, respectivamente.

El Secretario,

Fdo. Enrique Seoane Horcajada.

**EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA**

San Sebastián de los Reyes

**EMSV**

minusválido, será adjudicado previa evaluación por los servicios sociales del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

## **ARTÍCULO 9.- DEL SORTEO DE LAS VIVIENDAS**

- a) La adjudicación de las viviendas se realizará mediante sorteo, ante fedatario público, entre los solicitantes admitidos definitivamente y de acuerdo con los cupos asignados a cada promoción a excepción del detallado en el Artículo 8 apartado e).
- b) Del sorteo resultará una lista de adjudicatarios y una lista de reservas que incluirá a todos los solicitantes que no hayan resultado adjudicatarios.
- c) Los listados se publicarán mediante la inserción en los tabloneros de anuncios habilitados al efecto, y en la página web de la EMSV, lo que bastará para el cumplimiento del requisito de la notificación fehaciente y de publicidad de la promoción.

## **ARTÍCULO 10.- NOTIFICACIÓN**

La EMSV notificará personalmente a los adjudicatarios definitivos el resultado del sorteo. Dicha notificación contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Ubicación de la vivienda.
- b) Superficie útil de la misma.
- c) Tipología de la Vivienda.
- d) Precio y condiciones económicas de la adjudicación.

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

## **ARTÍCULO 11.- ACEPTACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN**

El adjudicatario deberá comparecer ante la EMSV, en el término de 30 días naturales desde la fecha de recepción de la notificación para aceptar la adjudicación. Transcurrido el plazo sin dicha comparecencia, se entenderá que renuncia definitivamente a la vivienda adjudicada, y ésta será asignada al primer titular de la lista de reserva de su cupo.

Así mismo, deberá presentar la documentación acreditativa de la situación económica social manifestada en su solicitud, siendo esta condición imprescindible para la formalización de la adjudicación definitiva (documentos relacionados en el anexo específico de cada promoción).

En el supuesto de que, una vez aprobada, comunicada y aceptada la adjudicación, falleciera el titular solicitante antes de la formalización del 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.

**DILIGENCIA.-** Reglamento aprobado y modificado por acuerdos de la Junta General de EMSV de 30 de Marzo de 2012 y 10 de Diciembre de 2015, respectivamente.

El Secretario,

  
Edo. Enrique Seoane Horcajada.

**EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA**

San Sebastián de los Reyes

**EMÖV**

Una vez aceptada la vivienda, y habiéndose acreditado fehacientemente la situación manifestada en la solicitud, el cumplimiento de los requisitos exigidos en la convocatoria, los adjudicatarios de una vivienda en régimen de compraventa deberán formalizar el correspondiente contrato de compraventa en lugar, fecha y hora y demás términos que en cada caso indique EMSV.

## **ARTÍCULO 12.- PLAZOS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

### **a) Con opción a Compra**

Los contratos de arrendamiento con opción a compra y en su caso los anejos a ellos vinculados tendrán una duración máxima de siete años, al término de este plazo el inquilino tendrá derecho a ejercitar su opción de compra sobre la vivienda de acuerdo con el Art. 24 del Decreto 74/2009 del 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, o el vigente en el momento de la convocatoria.

### **b) Arrendamiento**

El arrendamiento de las viviendas y sus anejos se sujetarán a las rentas máximas establecidas en la legislación de viviendas con Protección Pública de aplicación en virtud de la calificación obtenida, con los incrementos legales permitidos por dicha legislación o, en su caso, por la general de arrendamientos urbanos.

## **ARTÍCULO 13.- RENTA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA**

Las rentas máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las Viviendas con Protección Pública será un 5,5% del precio máximo de venta de dichas viviendas en virtud de la calificación definitiva obtenida, con los incrementos legales permitidos por dicha legislación (artículo 13,1 Decreto 74/2009 de 30 de julio). El 50% de las cantidades desembolsadas por el arrendatario en concepto de renta se tendrá en cuenta para el cálculo del precio de venta de la vivienda en arrendamiento con opción a compra de acuerdo con lo estipulado en el art. 24 del Decreto 74/2009, citado en el artículo anterior, o en la legislación que le sustituya.

## **ARTÍCULO 14.- CAUSAS DE NULIDAD DE ADJUDICACIÓN**

Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda con protección pública las establecidas en el art. 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En particular, en virtud de lo establecido en el apartado f) de dicho precepto, 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 la EMSV cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud en el plazo de 15 días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia.

**DILIGENCIA.-** Reglamento aprobado y modificado por acuerdos de la Junta General de EMSV de 30 de Marzo de 2012 y 10 de Diciembre de 2015, respectivamente.

El Secretario,

Fdo. Enrique Seoane Horcajada.

**EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA**  
San Sebastián de los Reyes

**EMSV**

- c) Para el caso de contratos de arrendamiento las contempladas en el artículo 27.2 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

## **ARTÍCULO 15.- LIMITACIONES A LA FACULTAD DE DISPONER**

1.- El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública calificadas al amparo del Presente Reglamento tendrá la siguiente duración, a contar desde la calificación definitiva de las mismas:

- a) Para las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio: Quince años.
- b) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento: Quince años.
- c) Para las Viviendas con Protección para arrendamiento con opción de compra: Diez años.

2.- No obstante lo establecido en el apartado anterior, cuando las viviendas hubiesen obtenido para su promoción o adquisición la financiación prevista en un Plan Estatal de Vivienda, y la normativa reguladora del mismo regulase la duración del régimen legal de protección, el plazo aplicable será el establecido por dicha normativa.

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

## **ARTÍCULO 16.- AUTORIZACIÓN PARA EJECUCIÓN**

El Consejo de Administración de la EMSV, queda autorizado para desarrollar y ejecutar la presente normativa. Así mismo, queda autorizado para que, con una periodicidad de cinco años, revise que los requisitos del artículo 6 del presente Reglamento sean cumplidos por los diversos adjudicatarios.

## **ARTÍCULO 17.- DE LOS ANEXOS**

Los anexos con las especificaciones de cada promoción serán aprobadas por el Consejo de Administración de la EMSV.

-----oo00oo-----

**EMSV**  
EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA  
San Sebastián  
de los Reyes