

REGLAMENTO Y NORMATIVA QUE REGIRÁ PARA LA CONVOCATORIA, SELECCIÓN Y ADJUDICACION DE 39 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO (VPPA) PROMOVIDAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS (EMVIALSA) Y SITUADAS EN LA AVENIDA DE ESPAÑA, Nº 8 DE ALCOBENDAS (MADRID).

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- OBJETO

El objeto del presente Reglamento es la regulación del procedimiento de selección de adjudicatarios y adjudicación de 39 viviendas, 39 garajes y 39 trasteros con protección pública situados en la Avenida de España, nº 8 de Alcobendas (Madrid) y promovidas por la Empresa Municipal de la vivienda de Alcobendas (en adelante EMVIALSA), de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia, igualdad y no discriminación.

En el presente Reglamento y Normativa se establecen los requisitos generales para los solicitantes, el proceso de presentación de solicitudes, las adjudicaciones y 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.

Las viviendas, garajes y trasteros se ofertarán en régimen de arrendamiento y por una renta limitada.

La promoción contará con 2 viviendas adaptadas para personas con discapacidad y además contará con 2 viviendas para solicitantes inscritos en Asociaciones ubicadas en Alcobendas que desarrollen programas de independencia y autonomía de personas con discapacidad intelectual.

La oferta pública de viviendas, garajes y trasteros se desarrolla en el **Anexo 1** de este Reglamento y en él consta el número, ubicación y renta de las viviendas a adjudicar.

ARTÍCULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO Y DESTINO DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas, garajes y trasteros que se ofertan mediante el presente Reglamento serán calificadas con Protección Pública, para arrendamiento, de precio básico, por la Consejería competente en materia de Vivienda de la Comunidad de Madrid, 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*.

Sin perjuicio de las especificaciones que complementariamente regulan el proceso de adjudicación y la gestión del sorteo de los solicitantes por los acuerdos del Consejo de Administración de EMVIALSA, será de aplicación, a todos los efectos del Presente Reglamento y Normativa de adjudicación, la legislación específica vigente sobre vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y,

supletoriamente, la legislación administrativa, en especial la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* y las disposiciones que la desarrollan. Subsidiariamente, será de aplicación lo dispuesto en la legislación civil correspondiente.

Serán de aplicación los preceptos establecidos en la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos* que regirán para los contratos de arrendamiento que se formalicen con los adjudicatarios.

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.

Será obligatorio que las viviendas se destinen a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios durante todo el plazo del arrendamiento y tendrán las limitaciones establecidas por la normativa vigente en materia de vivienda protegida que resulte de aplicación

Solo podrán ser adjudicatarias y usuarias de las viviendas las personas físicas.

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

3.1 De la adjudicación

Las viviendas, garajes y trasteros se adjudicarán por el procedimiento de sorteo entre todos aquellos solicitantes inscritos en el Registro Abierto Permanente de Solicitantes de Vivienda de EMVIALSA, que confirmen su participación mediante la correspondiente solicitud específica de la promoción y que cumplan los requisitos exigidos, incluidos los solicitantes del cupo reservado para personas con discapacidad y el cupo reservado para los pertenecientes a Asociaciones que desarrollen programas de independencia y autonomía de personas con discapacidad intelectual.

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 previamente en dicho registro.

Todas las personas inscritas en el Registro Abierto Permanente, tanto con anterioridad 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

El programa inmobiliario de las 39 viviendas, garajes y trasteros sitos en la Avd. de España, nº8 de Alcobendas (Madrid) que se ofertan se adjudicará de acuerdo con los siguientes cupos:

- a) CUPO 3 DORMITORIOS: 11 viviendas de 3 dormitorios que se adjudicarán por sorteo entre los solicitantes cuya unidad familiar no sea inferior a 4 miembros ni superior a 6, 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.
- b) CUPO 2 DORMITORIOS: 20 viviendas de 2 dormitorios que se adjudicarán por sorteo entre los solicitantes cuya unidad familiar no sea inferior a 2 miembros ni superior a 4, 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.
- c) CUPO 1 DORMITORIO: 4 viviendas de 1 dormitorio que se adjudicarán por sorteo entre los solicitantes cuya unidad familiar sea de 1 miembro o 2 miembros, 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.
- d) CUPO ADAPTADA 2 DORMITORIOS: 1 vivienda de 2 dormitorios destinadas a solicitantes o alguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, que no sea inferior a 2 miembros ni superior a 4, que acrediten un grado de discapacidad permanente igual o superior al 33% como grado mínimo establecido legalmente para tener la consideración de discapacitado y que además tengan movilidad reducida permanente que requerirá la presentación de Dictamen técnico de la necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas expedido por el Centro Base de la Comunidad de Madrid.
- e) CUPO ADAPTADA 3 DORMITORIOS: 1 vivienda de 3 dormitorios destinadas a solicitantes o alguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, que no sea inferior a 4 miembros ni superior a 6, que acrediten un grado de discapacidad permanente igual o superior al 33% como grado mínimo establecido legalmente para tener la consideración de discapacitado y que además tengan movilidad reducida permanente que requerirá la presentación de Dictamen técnico de la necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas expedido por el Centro Base de la Comunidad de Madrid.
- f) CUPO ASOCIACIONES 2 DORMITORIOS: 2 viviendas de 2 dormitorios destinadas a solicitantes cuyas unidades de convivencia no sean inferiores a 2 miembros ni superiores a 4 miembros que acrediten pertenecer a alguna Asociación ubicada en Alcobendas que desarrolle programas de independencia y autonomía de personas con discapacidad intelectual.

En caso de quedar vacantes las viviendas del CUPO ASOCIACIONES 2 DORMITORIOS pasarán a integrarse al CUPO 2 DORMITORIOS.

TÍTULO II

DE LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO 4.- REQUISITOS DEL SOLICITANTE

4.1 Requisitos

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

- a) Estar inscrito en el Registro Abierto Permanente de Solicitantes de Vivienda y Alojamiento Dotacionales de EMVIALSA.
- b) Tener más de 18 años y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- c) Estar empadronado en el Municipio de Alcobendas con una antigüedad superior a 3 años ininterrumpidos a fecha 30 de septiembre de 2023, o bien acreditar haber estado empadronado ininterrumpidamente con anterioridad al 30 de septiembre de 2023 por un período de, al menos, 3 años en el municipio o solicitantes retornados que actualmente no se encuentren empadronados en Alcobendas, pero si lo hubiesen estado con anterioridad, siempre con un mínimo de 3 años ininterrumpidos.

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 trabajadores en Alcobendas se 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 septiembre de 2023, acreditando, asimismo, que su situación laboral es estable a dicha fecha.

- d) Que el (los) solicitante(s) conforme(n) una unidad familiar o de convivencia de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Registro Abierto Permanente de Solicitantes de Vivienda y Alojamiento Dotacionales de EMVIALSA.

Todas las referencias en el presente reglamento a la unidad familiar serán extensivas a la unidad de convivencia y viceversa salvo que se especifique lo contrario.

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.)

- e) Que la unidad familiar o de convivencia definida en este Reglamento no exceda del seis miembros, dependiendo del cupo, en aras de evitar situaciones de hacinamiento.

- f) 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 les haya adjudicado a aquellos el uso de la vivienda que constituía el domicilio familiar.
- g) Acreditar unos ingresos familiares ponderados en computo relativos a la renta correspondiente al ejercicio fiscal vigente, tanto en el momento de la solicitud como en la formalización del contrato de arrendamiento, inferiores a 5,5 veces el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) vigente. Actualmente el periodo impositivo se refiere al 2021, en vigor hasta el 30 de junio de 2023.

INGRESOS FAMILIARES 5,5 VECES EL IPREM (2021)

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

- h) 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, de tal forma que, el importe de la renta de la vivienda adjudicada más los gastos estipulados en el artículo 14 de este Reglamento, no superen en ese momento el 40 % de los ingresos netos familiares. En caso de que el importe sea inferior al 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.
- i) 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, tanto éste como alguno de los miembros que integran la unidad familiar, en alguna de las promociones de EMVIALSA, tanto en régimen de arrendamiento con o sin opción a compra, como en régimen de venta, conste como impagados en los siguientes supuestos: impago por un importe igual o superior a tres mensualidades; o bien impago como consecuencia de desperfectos en las viviendas, a partir de un importe de 1000 euros S/IVA.

- j) 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 f), g), h) y i) del presente artículo y lo acrediten presentando toda aquella documentación necesaria para ello.
- k) Que no haya sido adjudicatario de ninguna vivienda en propiedad en cualquiera de las convocatorias realizadas por EMVIALSA anteriormente.
- l) No haber ocupado ilegalmente ninguna vivienda propiedad de EMVIALSA.

ARTÍCULO 5.- DE LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

5.1.- Presentación.

La presentación de solicitudes se realizará:

- De forma presencial en las oficinas de EMVIALSA en Calle Carlos Muñoz Ruiz, 7 - local.
- De forma telemática en la página web de EMVIALSA: www.emvialsa.org

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

Vía presencial: desde el día 01 de mayo de 2023 hasta el día 30 septiembre de 2023, en el siguiente horario:

- Mañanas de lunes a viernes de 9:00 horas a 14:00 horas y
- Tardes de lunes y miércoles de 17:00 horas a 20:00 horas.
- Del 15 de junio al 15 de septiembre solo horario de mañana.

Vía telemática: desde las 00:00 horas del día 01 de mayo de 2023 hasta las 23:59 h. del día 30 de septiembre de 2023.

IMPORTANTE: Cuando la solicitud se formalice de forma telemática, la oficina receptora (EMVIALSA) remitirá en un plazo no superior a 15 días hábiles un 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.

El procedimiento de adjudicación se realizará mediante sorteo. 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 protección pública en régimen de arrendamiento.
2. En los casos de solicitantes que opten a viviendas adaptadas deberá acreditarse mediante la presentación de Dictamen técnico de la necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas expedido por el Centro Base de la Comunidad de Madrid.
3. En los casos de solicitantes que opten a viviendas para personas pertenecientes a Asociaciones ubicadas en Alcobendas que desarrollen programas de independencia y autonomía de personas con discapacidad intelectual, deberá acreditarse mediante la presentación de un certificado de pertenencia a dichas Asociaciones.

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

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

La antigüedad será únicamente de aplicación entre los solicitantes empadronados en el municipio. En el supuesto de estar empadronado actualmente y a intervalos, con anterioridad a la presente convocatoria, se procederá a sumar los periodos superiores a 3 años ininterrumpidos, a fin de establecer el grupo a asignar.

Los solicitantes trabajadores en el municipio, así como los residentes retornados estarán integrados en el grupo 1 (menor antigüedad). A estos efectos, se considerarán residentes retornados aquellos solicitantes que actualmente no se encuentren empadronados en Alcobendas y lo hubiesen estado con anterioridad un período mínimo de 3 años ininterrumpidos.

Los tramos serán:

Grupo 1. Antigüedad baja: 3 a 10 años a fecha 30/09/2023.

Grupo 2. Antigüedad media: de 11 a 19 años a fecha 30/09/2023

Grupo 3. Antigüedad alta: superior a 20 años a fecha 30/09/2023

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 de los cupos a), b) y c), 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 a 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, teniendo en cuenta que en cada grupo habrá un mínimo de una vivienda:

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

Donde i = 1; 1,5; 2

Las viviendas pertenecientes al cupo d), e) y f) para personas con discapacidad y pertenecientes a Asociaciones no se asignarán por grupos de arraigo y se adjudicarán por orden de sorteo.

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), igualmente estarán disponibles impresos para su consulta la oficina de EMVIALSA. La publicación en la página web de EMVIALSA y puesta a disposición de los listados impresos 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 15 días hábiles desde el día siguiente a la publicación de estos.

EMVIALSA estudiará y resolverá las alegaciones presentadas a los citados listados provisionales en un plazo no superior a 15 días hábiles, publicando, por igual vía que la anterior, los listados de solicitantes admitidos con el número de viviendas correspondiente a cada cupo y grupo, así como, los listados de solicitantes excluidos definitivamente desde que haya finalizado el periodo de alegaciones.

ARTÍCULO 7.- DEL SORTEO DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas se adjudicarán provisionalmente en el momento que se efectúe el sorteo, es decir, se adjudicará una vivienda a cada solicitud, incluyendo garaje y trastero.

A cada solicitante se le asignará previamente un número aleatorio con el que participará en dicho sorteo.

En primer lugar, se sortearán las viviendas por cupo/grupo extrayendo una bola que determinará el adjudicatario para cada vivienda. Una vez sorteadas todas las viviendas el sorteo continuará con la extracción del número que determinará el orden de prelación de reservas por cada cupo/grupo.

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 en la página web de EMVIALSA (www.emvialsa.org) y estarán disponibles impresos en la oficina de EMVIALSA. 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 RESULTADO SORTEO

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

La lista de adjudicatarios provisionales y reservas con el orden de prelación será publicada por EMVIALSA de la misma forma que en las instancias anteriores.

ARTÍCULO 9.- ACEPTACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

Una vez celebrado el sorteo, los adjudicatarios provisionales 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.

La acreditación del cumplimiento de los requisitos será condición imprescindible para la 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 anteriormente 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 y, por tanto, a toda vivienda integrante del presente proceso. A continuación, EMVIALSA procederá a comunicar al siguiente titular de la lista de reserva de su cupo, el número de orden asignado, 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. Tras la visita y en ese mismo acto se procederá a la firma de la aceptación de la adjudicación provisional o renuncia.

Con el fin de agilizar los trámites de sustitución de bajas o renunciaciones a la formalización de la adjudicación definitiva, EMVIALSA solicitará un total de reservas equivalente a los adjudicatarios

provisiónales entre los distintos cupos existentes, 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 de una vivienda a la que el anterior adjudicatario provisional hubiera renunciado o perdido el derecho de 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 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.

Deberá coincidir la identidad de la persona que solicite vivienda con la persona que haya de ser adjudicataria, de modo que quien la solicite no podrá transmitir su condición de adjudicatario a un tercero ni siquiera parcialmente. En este sentido, para aquellos casos en los que haya variado el estado civil del solicitante en algún momento durante el procedimiento, previo a la firma del contrato de arrendamiento, será obligación del futuro arrendatario comunicar a EMVIALSA dicho cambio por escrito, quedando EMVIALSA facultada para solicitar toda la documentación que considere procedente, a fin de actualizar el expediente, teniendo en cuenta que la variación del estado civil puede suponer una alteración, no sólo del cómputo de los ingresos, sino también de cualquiera de los requisitos exigidos tanto por el presente Reglamento como por la normativa de aplicación, pudiendo ello significar, en su caso, la pérdida de la condición de adjudicataria por el incumplimiento de alguno de dichos requisitos.

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 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. 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.

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.
11. En los casos de personas que opten a viviendas por discapacidad, deberán acreditar el grado de discapacidad permanente igual o superior al 33% como grado mínimo establecido legalmente para tener la consideración de discapacitado y deberán presentar el Dictamen Técnico emitido por el Centro Base de la Comunidad de Madrid de necesidad de vivienda carente de barreras arquitectónicas para las personas discapacitadas con movilidad reducida.
 12. En caso de que el importe de la renta anual más los gastos establecidos en el artículo 15, superen el 40 % 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.

ARTÍCULO 12.- LISTADO ABIERTO DE RESERVAS

Una vez agotado el listado de reservas EMVIALSA podrá abrir la posibilidad de incorporar al mismo nuevas solicitudes, las cuales, una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos previstos en este Reglamento y Normativa, se propondrán y aprobarán por el Consejo de Administración de EMVIALSA.

La incorporación de estas nuevas solicitudes se realizará mediante formulario insertado en la página web: www.emvialsa.org.

Una vez finalice el plazo de incorporación de nuevas solicitudes al listado de reservas, se procederá a designar el orden de adjudicación mediante sorteo entre todas las solicitudes validadas por el Consejo de Administración de EMVIALSA.

El sorteo podrá celebrarse ante notario mediante sorteo público o mediante sistema informático aleatorio de la Agencia Nacional de Certificación u otro similar que garantice la imparcialidad, aleatoriedad e independencia.

Respecto a los requisitos, documentación a presentar y proceso de adjudicación será de aplicación el contenido del presente reglamento, procediéndose a su actualización a todos los efectos a las fechas vigentes en el momento de incorporación de solicitudes.

ARTÍCULO 13.- FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Tras la firma del documento de aceptación de la adjudicación, el adjudicatario provisional procederá a la firma del correspondiente contrato privado de arrendamiento en el plazo señalado por EMVIALSA en el mencionado documento de aceptación.

Con carácter previo a la firma del contrato de alquiler, se procederá por parte del adjudicatario provisional a depositar un mes de fianza, 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 anual hasta que el arrendamiento alcance la duración mínima establecida en dicho artículo, salvo que el arrendatario manifieste con treinta días naturales de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de la prórroga anual correspondiente, su voluntad de no renovarlo.

De cualquier forma, una vez transcurridos el plazo de disfrute del arrendamiento pactado, el presente contrato quedará resuelto y extinguido a todos los efectos, y en el caso de que las partes estén interesadas en iniciar una nueva relación arrendaticia sobre la vivienda, será necesaria la suscripción por aquéllas de un nuevo contrato de arrendamiento, previa acreditación por parte del arrendatario de que reúne los requisitos del presente Reglamento y normativa local y autonómica aplicable a la vivienda en virtud de su calificación definitiva, y de que ha cumplido con todas las obligaciones contractuales del contrato que se extingue.

ARTÍCULO 14.- RENTA

Para el cálculo de la renta anual máxima inicial se aplicará el precio máximo de renta fijado en por la Calificación Definitiva de las viviendas con protección pública en arrendamiento, es decir el porcentaje del 5,5 %, aplicándose sobre la renta anual máxima una reducción del 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.

ARTÍCULO 15.- 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 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 a la preceptiva 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 16.- 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.
- 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 EMVIALSA, 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 17.- 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 y/o un teléfono móvil en su solicitud. Estas comunicaciones podrán ser realizadas por medio de un prestador cualificado de servicios electrónicos de confianza reconocido por el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital de España.

En el caso de no disponer de dirección de correo electrónico ni teléfono móvil deberán facilitar una dirección postal donde se realizarán dichas notificaciones.

ARTÍCULO 18.- PROTECCIÓN DE DATOS Y AUTORIZACIÓN CONSULTA

EMVIALSA, de conformidad con lo establecido en la *Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales* y normativa de desarrollo, informa que los datos personales recogidos en la solicitud, así como en la documentación aportada, serán incorporados y tratados en un fichero del que es titular EMVIALSA, cuya finalidad es su utilización para la gestión, tramitación y valoración de la solicitud de vivienda.

La participación en el proceso de adjudicación supone el consentimiento del solicitante para el tratamiento automatizado y cesión de los datos de carácter personal a EMVIALSA y a aquellas Instituciones, organismos o entidades relacionadas con el proceso de selección y acreditación de datos.

EMVIALSA podrá consultar, por medios electrónicos, los datos de los siguientes documentos, excepto que el solicitante expresamente desautorice la consulta en la solicitud:

- Documento nacional de identidad del arrendatario (y de los miembros de su unidad familiar si procede)
- Declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de cada uno de los miembros de la unidad familiar, del periodo impositivo vigente.
- Certificación negativa de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- Certificado de padrón del solicitante.

En caso de no autorizar la consulta deberá aportar los documentos requeridos.

Asimismo, se informa de la posibilidad de ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición ante EMVIALSA, remitiendo escrito, adjuntando una copia de documento oficial que le identifique, a la dirección de EMVIALSA Calle Carlos Muñoz Ruiz, nº7-local Alcobendas (28100 Madrid).

Abril, 2023

ANEXO I

PORTAL	PLANTA	PUERTA	SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE VIVIENDA + ESPACIOS EXTERIORES	Nº DORMITORIOS	Nº PLAZA DE GARAJE APARCAMIENTO	SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE PLAZAS DE GARAJE	Nº TRASTERO	SUPERFICIE ÚTIL COMPUTABLE TRASTEROS	PMR/VIVIENDA MENSUAL	IBI ESTIMACIÓN MENSUAL	GASTOS GENERALES ESTIMACIÓN MENSUAL	RENTA + IBI + GTS. GENERALES MENSUAL
1	0	A	63,33	2	7	25,00	12	4,69	626 €	15 €	75 €	716 €
1	1	A	63,03	2	8	25,00	11	5,06	625 €	15 €	75 €	715 €
1	1	B	60,89	2	9	25,00	10	4,61	606 €	15 €	75 €	696 €
1	1	C	43,13	1	10	25,00	9	4,90	465 €	15 €	75 €	555 €
1	1	D	77,76	3	11	25,00	8	4,84	742 €	15 €	75 €	832 €
1	1	E	72,02	3	12	25,00	7	5,02	697 €	15 €	75 €	787 €
1	2	A	63,03	2	13	25,00	6	4,88	624 €	15 €	75 €	714 €
1	2	B	60,89	2	15	25,00	5	4,86	607 €	15 €	75 €	697 €
1	2	C	43,13	1	16	25,00	4	4,90	465 €	15 €	75 €	555 €
1	2	D	77,76	3	17	25,00	3	4,90	742 €	15 €	75 €	832 €
1	2	E	72,02	3	18	25,00	2	4,90	696 €	15 €	75 €	786 €
1	3	A	63,03	2	28	25,00	1	4,89	624 €	15 €	75 €	714 €
1	3	B	60,89	2	29	25,00	22	4,93	607 €	15 €	75 €	697 €
1	3	C	43,13	1	30	25,00	21	5,32	467 €	15 €	75 €	557 €
1	3	D	77,76	3	31	25,00	20	5,32	744 €	15 €	75 €	834 €
1	3	E	72,02	3	32	25,00	19	5,32	698 €	15 €	75 €	788 €
1	4	A	63,03	2	33	25,00	18	5,10	625 €	15 €	75 €	715 €
1	4	B	60,89	2	36	25,00	17	4,88	607 €	15 €	75 €	697 €
1	4	C	43,13	1	37	25,00	16	5,24	466 €	15 €	75 €	556 €
1	4	D	77,76	3	38	25,00	15	4,99	742 €	15 €	75 €	832 €
1	4	E	72,02	3	39	25,00	14	5,10	697 €	15 €	75 €	787 €
2	0	A	56,60	2	2	25,00	38	5,01	573 €	15 €	75 €	663 €
2	0	B	62,78	2	1	25,00	39	5,48	625 €	15 €	75 €	715 €
2	1	A	56,00	2	3	25,00	37	5,01	568 €	15 €	75 €	658 €
2	1	B	58,90	2	4	25,00	36	5,01	592 €	15 €	75 €	682 €
2	1	C	78,96	3	22	25,00	23	5,24	753 €	15 €	75 €	843 €
2	1	D	56,62	2	5	25,00	35	5,01	573 €	15 €	75 €	663 €
2	2	A	56,00	2	6	25,00	34	6,21	573 €	15 €	75 €	663 €
2	2	B	58,90	2	19	25,00	33	5,36	593 €	15 €	75 €	683 €
2	2	C	79,26	3	20	25,00	32	5,36	756 €	15 €	75 €	846 €
2	2	D	56,62	2	21	25,00	31	5,36	575 €	15 €	75 €	665 €
2	3	A	56,00	2	23	25,00	30	6,22	573 €	15 €	75 €	663 €
2	3	B	58,90	2	24	25,00	29	5,22	592 €	15 €	75 €	682 €
2	3	C	79,26	3	25	25,00	28	5,95	758 €	15 €	75 €	848 €
2	3	D	56,62	2	26	25,00	27	5,33	575 €	15 €	75 €	665 €
2	4	A	56,00	2	27	25,00	26	5,14	569 €	15 €	75 €	659 €
2	4	B	58,90	2	40	25,00	25	5,01	592 €	15 €	75 €	682 €
2	4	C	79,26	3	41	25,00	24	5,19	755 €	15 €	75 €	845 €
2	4	D	56,62	2	42	25,00	13	4,86	573 €	15 €	75 €	663 €