

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**55****PARLA**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

**REGLAMENTO POR EL QUE SE REGULA EL ACCESO, PROCESO Y ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DEL AYUNTAMIENTO DE PARLA**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Parla ha considerado objetivo prioritario en el gobierno de sus ciudadanos dar cumplimiento al mandato constitucional que exige de las Administraciones Públicas facilitar el acceso a una vivienda digna, utilizando para ello todos las herramientas que el ordenamiento jurídico pone a su disposición.

El Plan Municipal de Vivienda puesto en marcha en 2004, ha constituido un elemento fundamental para conocer la demanda de los/las ciudadanos/as y fundamentar la necesidad de seguir trabajando en aquellas políticas que ofrezcan a la ciudadanía una opción de vivienda en la que se tenga en cuenta la situación económica y social de quien pretende ocuparla.

El contenido del presente reglamento forma parte de las medidas a adoptar para conseguir el objetivo descrito, dando a conocer al ciudadano los requisitos que ha de cumplir para la solicitud de una vivienda, cual es el proceso que se lleva a cabo en cada momento y cuales van a ser los criterios de adjudicación cuando se trata del acceso a una vivienda en la que el Ayuntamiento de Parla va a participar de alguno modo, mediante la firma de convenios con otras Administraciones Públicas, firmando contratos con entidades públicas o privadas, o interviniendo de cualquiera de las formas permitidas en derecho a una Administración Pública.

La creación de esta norma obedece al ejercicio recogido en nuestro texto constitucional y normas de desarrollo que determina para las Administraciones públicas el cumplimiento de sus fines conforme a criterios de transparencia, celeridad e igualdad de oportunidades para todos los ciudadanos, y en consonancia con lo manifestado se elabora el presente reglamento.

## TÍTULO PRIMERO

**Disposiciones Generales****Artículo 1: Objeto**

Es objeto del presente reglamento establecer las normas reguladoras que van a regir en los procedimientos de adjudicación de viviendas promovidas por el Ayuntamiento de Parla por si mismo o a través de Organismo Público creado al efecto para dicha gestión.

**Artículo 2: Régimen de Adjudicaciones**

Las viviendas objeto del presente reglamento se podrán adjudicar en alguno de los siguientes regímenes:

- Propiedad por título de compra del derecho de superficie.
- Arrendamiento.
- Arrendamiento con opción a compra sobre derecho de superficie.
- Vivienda procedente de Bolsa ciudadana.

La adjudicación o cesión se realizará en el régimen de uso que resulte más adecuado a los fines de interés público o social que motivan la adjudicación, a estos efectos se admitirán en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, ya sea a título gratuito ya oneroso

Las viviendas deberán ser destinadas a residencia habitual de personas físicas. Si las viviendas son promovidas en régimen de cooperativa no les será de aplicación el presente reglamento, aplicando en tal caso, la normativa autonómica vigente para el acceso según la calificación pública obtenida.

**Artículo 3: Límites en precios y rentas**

El Ayuntamiento, a través de la Junta de Gobierno Municipal, o en el caso de haber sido cedidas las competencias a Organismo público a través de su Consejo de Administración, se reserva el derecho a establecer el precio máximo de venta o de renta en alquiler de las viviendas objeto de la promoción, que será establecido dentro de los límites previstos en la legislación vigente en materia de vivienda pública con protección pública.

**Artículo 4: Comunicaciones y notificaciones**

Las notificaciones al interesado así como las comunicaciones correspondiente al proceso y desarrollo de cada convocatoria, de conformidad con lo dispuesto en la ley 30/1992 de 26 de noviembre sobre el Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por tratarse de un procedimiento selectivo o de concurrencia competitiva, se realizarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la Oficina Municipal de Vivienda.

Asimismo el Ayuntamiento podrá hacer uso de las nuevas tecnologías con el fin de conseguir una mayor difusión de los procesos.

**Artículo 5: Sistema de adjudicación de viviendas**

Las viviendas a las que se refiere el presente reglamento podrán ser adjudicadas a través del Registro Único de Solicitantes de Vivienda (R.U.S.V.), por sorteo y/o en baremo.

**Artículo 6: Reservas específicas**

En las respectivas convocatorias se podrá establecer una reserva específica destinada a situaciones de especial necesidad, que deberán ser baremadas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 y serán adjudicadas conforme a lo establecido en los artículos 18 y 19 del presente reglamento.

## TÍTULO SEGUNDO

**Registro Único de Solicitantes de Vivienda (R.U.S.V.)**

## Capítulo I

*Funcionamiento del registro***Artículo 7: Naturaleza y finalidad**

El Registro Único de Solicitantes de Vivienda constituye la herramienta de trabajo del Plan Municipal de Vivienda que permite observar y analizar la realidad social de nuestro municipio en materia de vivienda, constituyendo la base documental y objetiva para la creación de planes que den respuesta a dicha demanda, incorporando en sus ficheros informáticos todos aquellos datos personales, económicos y sociales necesarios para un proceso de adjudicación que permita adecuar la tipología de vivienda a la demanda existente.

Constituye la base documental desde la que gestionar la ocupación de viviendas libres como consecuencia del abandono o renuncia de los/as inquilinos/as y/o propietarios/as que fueron en su momento adjudicatarios de vivienda pública.

**Artículo 8: Funcionamiento**

1 El Registro recepcionará una solicitud de vivienda por cada unidad familiar que irá unida a la documentación exigida para acreditar los requisitos que dan acceso al Registro como demandante de vivienda.

2 Acreditados los extremos exigidos de conformidad con el contenido del presente reglamento, se procederá a la evaluación, ordenación y/o baremación de las solicitudes agrupándolas en función de la tipología de viviendas demandadas y la graduación de los requisitos exigidos, asignando a la solicitud el número de orden que le corresponda en función de la fecha de entrada determinada por el registro municipal.

3 El acceso o incorporación al Registro implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en el mismo y, en su caso, al cruce de datos con otras Administraciones Públicas, Privadas o entidades institucionales, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/ 1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y en la Ley 8/ 2001 de 13 de julio de Protección de Datos de Carácter Personal en la Comunidad de Madrid. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del proceso de selección de adjudicatarios de viviendas.

**Artículo 9: Gestión listados de reserva**

1. En caso de sorteo, dará lugar a la creación de un listado de reserva formado por las personas que han participado y han quedado fuera del sorteo o baremo, éste listado junto con el que conforma la base de datos del registro de solicitantes de vivienda, constituyen la herramienta con la que la Oficina Municipal de Vivienda procederá a cubrir las bajas que se produzcan en las diferentes promociones.

2. La Oficina Municipal de Vivienda cada año procederá a la actualización de datos de las personas inscritas a fin de poder responder a la demanda de ocupación de viviendas.

3. La demanda de vivienda se atenderá:

3.1. Entre las personas que cumplan los requisitos exigidos en la citada promoción o convocatoria.

3.2. En caso de producirse mayor demanda que oferta de vivienda se atenderá al criterio de antigüedad de acceso al registro de solicitantes de vivienda.

**Artículo 10: Causas de extinción o cese de la inscripción**

La baja en el Registro Único de Solicitantes de vivienda se producirá en los siguientes supuestos:

- Por incumplimiento de las obligaciones de la unidad familiar. Esta situación deberá ser puesta en conocimiento, a fin de que pueda adecuarse la documentación a la nueva realidad de su unidad familiar, en su caso.
- Por resultar adjudicatario de vivienda el solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar que conste en la inscripción; los miembros de la unidad familiar no titulares de ésta adjudicación no podrán acceder al RUSV como titulares de una nueva unidad familiar hasta transcurridos dos años desde la citada fecha.
- Serán dados de baja, no pudiendo acceder al Registro de solicitantes de vivienda durante dos años, aquellos solicitantes o cualquier miembro de su unidad familiar, que habiendo resultado adjudicatario haya renunciado a la vivienda.

## Capítulo II

*Condiciones de Acceso***Artículo 11: Documentación**

A) Para solicitar la inscripción en el Registro Único de Solicitantes de Vivienda se deberá acompañar fotocopia duplicada de la documentación que a continuación se relaciona, que será cotejada en el momento de su presentación por los/las profesionales a los que se encomiende la recepción de documentación.

Los extremos a los que se refiere la citada documentación son relativos a todos los miembros que constituyen la unidad familiar.

- Documento Nacional de Identidad. Permiso de residencia en vigor.
- Residir en el municipio de Parla en los últimos cuatro años de forma interrumpida, o de los últimos seis, cuatro años de forma interrumpida. En caso de violencia de género y víctima de terrorismo éste requisito no será tenido en cuenta.
- Acreditar empadronamiento en el municipio de Parla de forma continuada durante los cuatro últimos años, contados hacia atrás desde la fecha de la solicitud.
- Acreditar no ser titular de un derecho de propiedad, derecho real o de uso y disfrute de otra vivienda en todo el territorio nacional, mediante la presentación de Certificado de Índices del Registro de la Propiedad. No obstante, no será de aplicación este requisito si como consecuencia de un proceso de divorcio o separación la sentencia judicial le priva del derecho de uso de la vivienda que tiene en propiedad o régimen de arrendamiento con derecho de prórroga forzosa.
- Acreditar mediante la presentación del Certificado de Índices del Registro de la Propiedad o documento equivalente, no haber sido durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de solicitud de inscripción en el registro de solicitantes de vivienda, titular o beneficiario en régimen de propiedad de vivienda salvo que haya sido privado del uso de la vivienda por causa no imputable al interesado. No tendrá tal consideración la participación proindiviso inferior a la unidad cuando se haya obtenido por herencia y no se posea el derecho real de uso.
- Libro de familia. En caso de soltería certificado de estado civil.
- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, último ejercicio fiscal.
- Certificado de Índices del Registro de la Propiedad, si apareciesen propiedades a nombre del solicitante o miembro de la unidad familiar, deberá adjuntar nota simple relativa a dicho inmueble.
- Sentencia judicial de separación, divorcio entre los cónyuges, o de establecimiento de las medidas paterno filiales para parejas no casadas.
- Contrato de trabajo./certificado de pensiones/certificado que acredite situación de desempleado.
- Tres últimas nóminas.
- Vida laboral.
- Certificado discapacidad
- En caso de trabajadores por cuenta propia:
  - Alta en el régimen correspondiente de Seguridad Social.
  - Licencia fiscal o equivalente acreditativa del ejercicio de la actividad.
  - Tres últimos recibos acreditativos del pago de la cuota de autónomos en Seguridad Social.
  - Resumen anual IVA.

B) Para los solicitantes de vivienda que son titulares de vivienda inadecuada por la existencia de barreras arquitectónicas, deberán además aportar la documentación siguiente:

- Escrituras de propiedad de la vivienda de la que son titulares.
- Certificado emitido por el Organismo público correspondiente que acredite la existencia de discapacidad física o psíquica en algún miembro de la unidad familiar directamente vinculada con la imposibilidad de residir en el inmueble.
- Certificado emitido por el Administrador de la finca o Presidente de la Comunidad de Propietarios, en el que se acredite la carencia de ascensor en el edificio.

- Certificado emitido por el Administrador de la finca o Presidente de la Comunidad de Propietarios, en el que se acredite que el solicitante está al corriente en el pago de cuotas de comunidad, ordinarias y extraordinarias.
- Compromiso para permitir el acceso a la vivienda a los servicios técnicos municipales a fin de realizar informe técnico de valoración.

#### Artículo 12: Unidad familiar

- Los cónyuges no separados legalmente.
- Las uniones de hecho con una convivencia estable de al menos un año anterior a la solicitud de inscripción en el registro municipal de parejas de hecho, no se exigirá el requisito de convivencia anterior a las uniones que tengan descendencia común.
- Los/as solteros, divorciados/as o separados/as legalmente o viudos/as.
- Los hijos menores de edad del solicitante siempre y cuando se acredite ostentar la guardia y custodia de los mismos. En caso de guardas y custodias compartidas entre progenitores o acogedores se considerará este factor al 50%.
- Los hijos mayores de edad solteros siempre y cuando figuren empadronados con el solicitante en los dos años anteriores a su solicitud de inscripción en el registro, siempre y cuando así lo desee el solicitante.
- Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad y ostente sobre ellos su guarda o tutela, o estén incapacitados legalmente y sea considerado su tutor legal o guardador por delegación del tutor administrativo correspondiente, convivan con éste y estén empadronados con el solicitante a fecha de solicitud en el Registro Único de Solicitantes de Vivienda.
- Los ascendientes del solicitante siempre y cuando convivan y estén empadronados con él/ella en los dos últimos años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción y de forma ininterrumpida.
- Los menores de edad o incapacitados que convivan y estén empadronados con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.
- En caso de que la unidad familiar esté compuesta por un solo miembro y éste se encuentre incapacitado legalmente para su propio gobierno y requiera la ayuda de otra persona para su autonomía, ésta constituirá un miembro más de la unidad familiar.

#### Artículo 13: Ingresos familiares

1. Los ingresos familiares se determinarán de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente y se referirán a la unidad familiar tal y como resulta definida en el artículo anterior.

2. El cálculo de los ingresos familiares se computará del modo siguiente:

a) Se partirá de la cuantía de la parte general y especial de la renta, reguladas en los artículos 39, 40 y 51, respectivamente, del Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud de ayudas financieras a la vivienda.

A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a los artículos citados del texto refundido antes mencionado, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

c) El número de veces del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples resultante podrá ser ponderado mediante la aplicación, de un coeficiente multiplicativo único, comprendido entre 0,62 y 1, en función de:

1. El número de miembros de la unidad familiar, en especial, si se trata de una familia numerosa o si algún miembro de la familia es una persona con discapacidad.
2. Otros factores.

3. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, en los casos en que la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o, en su caso, ingresos, a acreditar correspondan a un período en el que estaba vigente el matrimonio, se seguirán los siguientes criterios:

- a) Si el régimen económico del matrimonio era de gananciales, se le computará el 50 por 100 de los ingresos del matrimonio.
- b) En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes o participación, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.

A estos efectos, si no existe declaración expresa del régimen económico matrimonial se entenderá que es el de gananciales.

**Artículo 14: Deudas con la Hacienda Pública**

Todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia, tendrán que estar al corriente de pagos de impuestos, tasas arbitrios y sanciones de cualquiera de las Administraciones Públicas, Estatal, Autonómica y Local

## TÍTULO TERCERO

**Programas municipales de vivienda**

## Capítulo I

*Régimen de adjudicación o uso***Artículo 15: Régimen de adjudicación o uso**

Las viviendas objeto del presente Reglamento se podrán adjudicar en alguno de los siguientes regímenes:

1. Vivienda por título de compra del derecho de superficie.
2. Vivienda en arrendamiento.
3. Vivienda en arrendamiento con opción a compra sobre derecho de superficie.
4. Vivienda procedente de Bolsa ciudadana.
5. Vivienda en propiedad.

La adjudicación o cesión se realizará en el régimen de uso que resulte más adecuado a los fines de interés público o social que motivan la adjudicación, a estos efectos se admitirán en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, ya sea a título gratuito ya oneroso.

**Artículo 16: Bolsa Ciudadana de Vivienda**

En este programa podrán participar aquellas personas que, siendo titulares de vivienda en propiedad, el inmueble en el que residen presenta barreras arquitectónicas que hacen imposible la convivencia dentro del mismo a las personas discapacitadas con movilidad reducida.

Su vivienda será aportada a la bolsa de intermediación de alquiler del Ayuntamiento para ofertarla a otro solicitante de la lista única de vivienda, en régimen de alquiler.

El Ayuntamiento establecerá un modelo de contrato de arrendamiento que vinculará a las partes implicadas, siendo competencia del arrendador en su caso llevar a cabo las acciones legales oportunas en caso de impago por parte del inquilino.

La aportación del propietario a la Bolsa de vivienda en los términos descritos será preceptiva si éste quiere participar en cualquier proceso de adjudicación de vivienda que se establezcan.

**Artículo 17: Adecuación de la superficie de la vivienda a la composición familiar**

La superficie de la vivienda y el número de dormitorios se adecuará a la composición familiar de los solicitantes, según la relación siguiente:

- Una o dos personas, viviendas de un dormitorio.
- Dos, tres ó cuatro personas, viviendas de dos dormitorios.
- Cuatro, cinco ó seis personas, viviendas de tres dormitorios.
- De seis a ocho personas, viviendas de cuatro dormitorios.
- Más de ocho personas, viviendas de cinco dormitorios.
- Esta relación podrá ser alterada si se dan circunstancias especiales que, a juicio del órgano competente para adjudicar, así lo requieran.

## Capítulo II

*Especial necesidad y/o emergencia social***Artículo 18: Viviendas de especial necesidad**

1. Se considerarán situaciones de especial necesidad las relacionadas a continuación:
  - a) Situaciones de lanzamiento inminente de la vivienda, como consecuencia de proceso de desahucio judicial no imputable al interesado, acreditado fehacientemente mediante documento judicial con fecha prevista para el mismo. Esta situación solo se aplicará a la unidad familiar que ostentase el título legal de ocupación de la vivienda y haya residido en el municipio de Parla durante al menos cuatro años ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

En el caso de lanzamientos por impago de las rentas se requerirá que el importe del arrendamiento impagado suponga entre el 30 y 80 por 100 de los ingresos de la unidad familiar solicitante. Asimismo se excluirán de esta circunstancia los lanzamientos originados por expiración del plazo convenido en el contrato de arrendamiento.

- b) Situaciones de violencia de género entendiéndose por tales las agresiones físicas o psíquicas a la mujer por quien sea o haya sido su cónyuge o por quien esté o haya estado ligado a ella por análoga relación de afectividad, aun sin convivencia. En el caso de mujeres con discapacidad, también las agresiones físicas o psíquicas ejercidas por hombres de su entorno familiar o institucional, aunque no tengan la condición de cónyuge o persona con la que esté o haya estado ligada por análoga relación de afectividad, aun sin convivencia. Estas situaciones deberán acreditarse en la forma establecida en la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid
- c) Residir en un bien inmueble en régimen de alquiler en malas condiciones de habitabilidad, siempre que figure inscrito en el Registro de la Propiedad y esté calificado como vivienda y que concurren las siguientes circunstancias:
  - Primero: Que los servicios técnicos municipales califiquen las condiciones de habitabilidad como malas desde el punto de vista higiénico-sanitario.
  - Segundo: Que las malas condiciones de habitabilidad de la vivienda no sean imputables al solicitante de vivienda.
  - Tercero: Que toda la unidad familiar solicitante se encuentre residiendo en la vivienda durante al menos dos años ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.
- d) Residir en infraviviendas o construcciones provisionales con una antigüedad superior a los doce meses anteriores a la fecha de la solicitud.
- e) Residir en espacios o construcciones no destinados a uso residencial por un período de al menos seis meses anteriores a la fecha de la solicitud.
- f) Residir en albergues, casas refugios o pisos tutelados, establecimientos penitenciarios, centros psiquiátricos, o establecimientos similares, y estar en condiciones de vivir de forma independiente, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable en cada caso.
- g) Situaciones graves que hagan necesario el cambio de vivienda, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la normativa vigente, y en particular, las siguientes:
  - Habitar una vivienda de superficie inadecuada a la composición familiar del solicitante, entendiéndose por tal aquella que tenga una superficie inferior a 8 metros cuadrados útiles por miembro de la unidad familiar y, en todo caso, inferior a 25 metros cuadrados útiles.
  - Habitar una vivienda a título de inquilino con una renta anual igual o superior al 30 por 100 de los ingresos familiares.
  - Compartir el uso de una vivienda, no propiedad de la unidad familiar solicitante, con otra unidad familiar distinta, a excepción de que la unidad esté compuesta por un solo miembro y la unidad familiar con la que comparten vivienda sean sus ascendientes.
  - Residir en precario con consentimiento de uso por el propietario de la vivienda, a excepción de que este último sea ascendiente del ocupante.

2. El Departamento de Bienestar Social quedará habilitado para completar la descripción de situaciones que puedan ser calificadas como de especial necesidad.

#### Artículo 19: Baremo

Las viviendas reservadas para atender situaciones de especial necesidad se adjudicarán conforme al baremo que se establezca desde el Departamento de Bienestar Social teniendo en cuenta las circunstancias o situaciones sociales relacionadas en el artículo anterior, y respecto de los colectivos de población descritos. La asignación de puntuación en función de los tramos económicos o situaciones personales se determinará previamente a la convocatoria para la asignación de las viviendas vacantes.

Dicho Departamento nombrará una comisión formada al menos por tres técnicos que procederá a la baremación de las solicitudes, estableciendo el orden de adjudicación que resultará de la puntuación obtenida en la aplicación del baremo, de mayor a menor y en diferentes grupos, de acuerdo con los cupos establecidos y con el número de dormitorios que corresponda según la composición familiar.

Las solicitudes baremadas con igual puntuación deberán ser sometidas a sorteo.

Sin perjuicio del baremo que se apruebe en cada convocatoria, adecuado a las circunstancias socio económicas existentes en cada momento en atención a los indicadores que aporte, entre otros, el registro único de solicitantes de vivienda, las adjudicaciones de vivienda de especial necesidad tendrán en cuenta los factores que se detallan a continuación para determinar el orden de prioridades en la adjudicación de viviendas.

1. Circunstancias económicas.
2. Discapacidades.
3. Responsabilidades familiares.
4. Violencia de género.
5. Antigüedad de la solicitud en el R.U.S.V.
6. Otras circunstancias.

## TÍTULO CUARTO

**Proceso de Adjudicación de viviendas**

## Capítulo I

*Oferta pública de vivienda***Artículo 20: Publicidad**

El sorteo será público. Se garantizará en la correspondiente convocatoria del mismo, mediante cualquier procedimiento o tecnología que resulte adecuado a los fines pretendidos.

**Artículo 21: Convocatoria**

1. El procedimiento de adjudicación de viviendas mediante sorteo se iniciará mediante la correspondiente convocatoria, en la que constará el plazo de presentación de solicitudes, así como la totalidad de las condiciones, cupos y demás características que concurren en la promoción de que se trate.

2. La convocatoria se publicará en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, sin perjuicio de la adopción de cualesquiera otras medidas de publicidad que se estimen oportunas.

## Capítulo II

*Proceso de selección***Artículo 22: Selección de participantes mediante BAREMO**

La convocatoria de adjudicación de vivienda podrá determinar como criterio de selección de los participantes el sistema de baremo para los casos de especial necesidad.

Dicho baremo, incorporado a los requisitos de acceso para conocimiento de los ciudadanos/as, habrá tenido en cuenta las circunstancias socio económicas existentes en cada momento, atendiendo, entre otros, a los indicadores que aporte el registro único de solicitantes de vivienda.

Este sistema llevará implícito la aplicación del sistema de sorteo si, una vez baremadas las solicitudes, hubiese empate entre los participantes.

**Artículo 23: Selección de participantes mediante SORTEO**

1. Abierto el plazo de presentación de solicitudes determinado en la correspondiente convocatoria, que en cualquier caso no será superior a un mes, a contar desde el día de la publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, se procederá a recepcionar nuevas solicitudes.

2. En el mismo tiempo el plazo los/as ciudadanos/as que ya están incorporados en el registro único de solicitantes de vivienda deberán proceder a actualizar sus datos y manifestar su deseo de participar en la convocatoria abierta.

3. La documentación que debe acompañar a la solicitud es la descrita en el artículo 11 del presente reglamento, así como toda aquella que resulte necesaria para acreditar los aspectos específicos exigidos en la convocatoria en la que se participa.

4. Los requisitos personales y económicos serán baremados al tiempo de la solicitud de acceso a la convocatoria designada.

**Artículo 24: Relación provisional de admitidos y excluidos**

En el plazo máximo de tres meses desde la finalización de la fecha de presentación de solicitudes, se dictará la correspondiente resolución por la que se apruebe la relación provisional de solicitantes admitidos, la cual no será nominal, de forma que se utilizarán otros datos identificativos, en particular el número del documento nacional de identidad u otros documentos oficiales de identificación y la referencia de registro de entrada de la solicitud.

La relación se ordenará por los cupos previos en la convocatoria e incorporará los solicitantes excluidos y las causas de exclusión.

La relación con los datos identificativos de los solicitantes admitidos y excluidos se expondrá al público en las dependencias del órgano competente para la adjudicación, tablón de anuncios de las Oficinas Municipales de Vivienda por un plazo de quince días, durante el cual se podrán formular alegaciones por aquellos que se consideren perjudicados.

**Artículo 25: Relación definitiva de admitidos y excluidos**

Tras el estudio y resolución de las reclamaciones presentadas se procederá a publicar la resolución por la que se apruebe la relación definitiva de solicitantes admitidos al sorteo.

**Artículo 26: Lista de reserva**

Al mismo tiempo que se elabora la lista definitiva de adjudicatarios, se confeccionará una lista de reserva en función de la tipología de cada vivienda, integrada por aquellos solicitantes que hubieran resultado seleccionados por número de orden como cupo de reserva en el sorteo.

La lista de reserva tendrá un período de vigencia de tres meses, a partir de la aprobación definitiva de la misma, y surtirá efectos en orden a la adjudicación de las viviendas en caso de renuncia o pérdida de la condición de adjudicatario por los inicialmente seleccionados.

**Artículo 27: Sorteo y publicidad de las adjudicaciones**

El sorteo será público y ante el Secretario municipal o funcionario en quien delegue. El carácter público del sorteo se garantizará en la correspondiente convocatoria del mismo, mediante cualquier procedimiento o tecnología que resulte adecuado a los fines pretendidos.

Las listas definitivas de adjudicatarios y las listas de reserva se expondrán al público en las dependencias del órgano competente para adjudicar, en el tablón de en la Oficina de Vivienda y, se dará publicidad de las listas a través de la página de Internet del Ayuntamiento de Parla.

**Artículo 28: Notificación de las adjudicaciones**

Aprobadas las relaciones definitivas de adjudicatarios, así como las listas de reserva, se procederá a notificar individualmente la adjudicación de las viviendas a los/as interesados/as, de lo que se dará cuenta asimismo al ente promotor.

La notificación a los adjudicatarios a que se refiere el apartado anterior deberá contener, entre otros, los siguientes extremos:

- a) Ubicación de la vivienda adjudicada.
- b) Número de dormitorios.
- c) Régimen de uso.

**Artículo 29: Aceptación o renuncia de la adjudicación**

En la misma notificación se apercibirá al interesado al objeto de que, en el plazo máximo de diez días, comunique al órgano competente para adjudicar la aceptación o renuncia a la adjudicación. Si el adjudicatario no contesta al requerimiento en el plazo indicado o renunciara a la vivienda adjudicada, se procederá a efectuar una nueva adjudicación en la persona que figure en primer lugar en la correspondiente lista de reserva, o en el número siguiente en el orden de baremación, según el procedimiento de acceso que corresponda.

## Capítulo III

*Formalización de la adjudicación***Artículo 30: Título de adjudicación**

1. Una vez adjudicada la vivienda se extenderá, por el órgano competente para adjudicar, el título administrativo a favor de los adjudicatarios en que se haga constar tal condición, cuya eficacia limitada se extenderá hasta el momento en que se le requiera para la formalización del correspondiente contrato.

2. Caso de que, una vez producida la adjudicación y extendido el título de adjudicatario, este falleciera antes del otorgamiento del contrato, podrán subrogarse en dicha condición los miembros de la unidad familiar que figuren en la solicitud formulada, aplicándose, en su caso, a efectos de designar el titular adjudicatario, el orden de prelación que se establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**Artículo 31: Formalización de los contratos**

1. Una vez finalizada la construcción, en caso de nuevas promociones, y adjudicada la vivienda, se deberán formalizar los correspondientes contratos entre el ente promotor y el adjudicatario, debiéndose abonar en ese momento las cantidades que en concepto de fianza o depósito se establezcan para cada promoción y tipo de vivienda.

2. La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que la negativa a su formalización o la no entrega de las cantidades fijadas como fianza o depósito será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de las listas de reserva o baremación.

3. Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de un mes, a contar desde la entrega de llave.

## Capítulo IV

*Nulidad de la adjudicación y resolución de contratos y limitaciones a la facultad de disponer*

**Artículo 32: Causas de nulidad de la adjudicación**

Serán causas de nulidad de adjudicación de vivienda de promoción pública las establecidas en el artículo 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 1 letra f) de dicho precepto, serán nulas las adjudicaciones otorgadas cuando se carezca de los requisitos esenciales para acceder a la vivienda.

Se consideran esenciales a estos efectos los requisitos relacionados en el artículo 11, 12 y 13 del presente Reglamento.

**Artículo 33: Causas de resolución de los contratos**

1. Serán causa de resolución del contrato las causas previstas en la legislación civil aplicable al contrato y las que se incluyan en el propio contrato.

2. Sin perjuicio del apartado anterior, los contratos sobre viviendas adjudicadas con arreglo al presente reglamento incluirán como causas de resolución las siguientes:

- a) Que, por alguna circunstancia sobrevenida, el beneficiario deje de cumplir algunos de los requisitos recogidos en el presente reglamento y en especial los descritos en los artículos 11, 12 y 13, con posterioridad a la fecha de resolución de la adjudicación.
- b) Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente del adjudicatario, salvo que existan causas debidamente justificadas que hayan dado lugar a autorización administrativa. A estos efectos, se entenderá por domicilio habitual y permanente del adjudicatario el establecido en el artículo 4 del Decreto 11/2005, de 27 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid o norma que lo sustituya.

**Artículo 34: Limitaciones a la facultad de disponer en régimen de venta**

Cuando la adjudicación de vivienda implique la adquisición de la propiedad en alguna de las modalidades descritas, para segundas y ulteriores transmisiones inter vivos, por cualquiera de las modalidades admitidas en derecho, venta, donación, etc. que tengan lugar antes de que se cumplan veinte años desde la fecha de la adjudicación y para su posterior inscripción en el registro de la propiedad, estará condicionada a la concesión de autorización expresa emitida por la Junta de Gobierno municipal o entidad pública a la que en su caso se hayan cedido dichas competencias.

La autorización expresa se emitirá una vez comprobado:

1. Que el precio de transmisión del inmueble esté incluido dentro de los límites establecidos para la vivienda pública.
2. Informe de la oficina municipal de vivienda en el que se haga constar haber hecho ofrecimiento a los solicitantes de vivienda interesados en la modalidad de compra, que se encuentren inscritos en el Registro Único de Solicitantes de Vivienda.
3. Si del ofrecimiento hecho en el Registro Único de Solicitantes de Vivienda surgiesen personas interesadas, se estará para su selección al criterio de antigüedad en el citado registro, emitiéndose un certificado con el orden de preferencia de los solicitantes, que formará parte de la autorización expresa e informará al titular del inmueble de las personas a las que puede transmitir la propiedad.
4. Para el caso de que ninguno de los solicitantes de vivienda señalados en la autorización expresa dispusiese de los recursos económicos necesarios para materializar la transmisión, se pondrá en conocimiento de la Oficina Municipal de Vivienda quien emitirá propuesta que permita la transmisión a la persona que indique el propietario actual.

En las transmisiones de propiedad mortis causa, la autorización expresa se limitará a certificar que el nuevo titular de la vivienda, lo es como consecuencia de las operaciones particionales llevadas a cabo en atención a la disposición testamentaria ó por acta notarial de declaración de herederos.

La autorización expresa de transmisión será igualmente necesaria la titularidad de la vivienda hubiese correspondido a persona jurídica descrita en el artículo 2 del presente reglamento.

**Artículo 35: Limitaciones a la facultad de disponer en régimen de alquiler**

El arrendamiento de viviendas de promoción pública se regirá por las normas particulares de éstas respecto del plazo de duración del contrato, las variaciones de la renta, los límites de repercusión de cantidades por reparación de daños y mejoras, y en lo no regulado por ellas, por Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos quedando prohibido expresamente la cesión y el subarriendo en el arrendamiento.

La aplicación de las normas particulares no alcanzará a las cuestiones de competencia y procedimiento en las que se estará por entero a lo dispuesto en la citada Ley.

## TÍTULO QUINTO

**Obligaciones y responsabilidades del adjudicatario****Artículo 36; Participación en proyectos de convivencia**

El Ayuntamiento adoptará medidas para favorecer la integración vecinal, mediante la creación de programas y proyectos, con el fin de mejorar la convivencia, en los que deviene obligados a participar los adjudicatarios de vivienda.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- Aplicación del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples

A los efectos del presente Reglamento se considerará que la cuantía del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el correspondiente al que haya sido aprobada por ley de Presupuestos Generales del Estado para el año de la publicación de la convocatoria.

Segunda.- Para cubrir la demanda por bajas, abandonos, fallecimientos, etc. que pudieran tener lugar en viviendas asignadas en su día por especial necesidad, será de aplicación el último baremo que haya sido aprobado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 del presente reglamento.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Serán de aplicación los criterios establecidos en el presente reglamento para cubrir la oferta de vivienda que se vaya produciendo en relación con la demanda, respecto de inmuebles construidos o adjudicados de conformidad con la normativa anterior.

Segunda.- Las adjudicaciones de vivienda cuyo proceso se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor del presente reglamento se tramitarán y resolverán con arreglo a lo dispuesto en la normativa que reguló el proceso. A estos efectos, se entenderá que la iniciación del proceso de adjudicación se produce desde la apertura del período de convocatoria y admisión de solicitudes.

Tercera.- Las personas inscritas en el Registro Único de Solicitantes de Vivienda antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, conservarán el número de inscripción que se asignó a la fecha de entrada.

Cuarta.- No será tenida en cuenta las renunciaciones de adjudicatarios producidas antes de la entrada en vigor del presente reglamento a los efectos previstos en el artículo 10 del presente reglamento.

## DISPOSICIÓN FINAL

*Entrada en vigor.* El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Parla, a 5 de febrero de 2013.—La concejala-delegada del Área de Urbanismo, María José López Bandera.

(03/9.785/13)

