

NORMATIVA REGULADORA DEL PROCESO DE ADJUDICACIÓN DEL “CUPO ESPECIAL DE VIVIENDAS PARA FAMILIAS” EN SITUACIÓN DE ESPECIAL NECESIDAD, TITULARIDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, S.A.U.

Artículo 1.- Objeto

La presente Normativa tiene por objeto la regulación del procedimiento de selección de adjudicatarios y adjudicación de un cupo especial de viviendas de Protección Pública, titularidad de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U. (en lo sucesivo EMSV), destinadas a familias que se encuentren en situación de especial necesidad.

Artículo 2.- Régimen de adjudicación y uso

1. Las viviendas objeto de la presente Normativa, se podrán adjudicar en alguno de los siguientes regímenes:

- a) Régimen de arrendamiento.
- b) Régimen de arrendamiento con opción de compra.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las viviendas objeto de la presente Normativa se adjudicarán preferentemente en arrendamiento.

3. Las viviendas objeto de la presente Normativa podrán ser adjudicadas o cedidas a Administraciones Públicas u otras personas jurídicas sin ánimo de lucro, para el cumplimiento de fines de interés público o social. Las viviendas serán destinadas a residencia de personas físicas comprendidas en el ámbito de los fines institucionales propios de la entidad adjudicataria. 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 adjudicaciones en arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, compraventa, cesión de uso, usufructo, precario o cualesquiera otras formas admitidas en derecho; ya a título gratuito, ya oneroso.

La adjudicación o cesión a Administraciones Públicas podrá formalizarse en convenio de colaboración, suscrito de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Las viviendas a adjudicar en base a lo previsto en este apartado no podrán superar el 10 por 100 del total de la promoción, salvo casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 3.- Sistema de Adjudicación de viviendas

Las viviendas se adjudicarán por Resolución de Dirección Gerencia de la EMSV, previo Informe de los Servicios Sociales Municipales, realizado al efecto para cada solicitud, conforme al

Baremo establecido en el Anexo, dando cuenta al Consejo de Administración en la primera sesión que se celebre.

Artículo 4.- Requisitos para solicitar vivienda por el cupo de especial necesidad

1. Podrán solicitar viviendas de titularidad pública a las que se refiere la presente Normativa, las personas físicas en quienes concurren los siguientes requisitos:

a) Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

b) Requisitos económicos: cuando se trate de solicitantes de vivienda protegida por el cupo de especial necesidad, no será necesario cumplir el requisito de ingresos mínimos.

c) No haber resultado adjudicatario de vivienda de protección pública ninguno de los miembros de la unidad familiar solicitante en los veinte años anteriores a la finalización del plazo de presentación de solicitudes en el caso de sorteo, y en el momento de presentar la solicitud en los casos de especial necesidad, salvo renuncia a la vivienda ante la Administración por imposibilidad de ocuparla por razones justificadas apreciadas por el órgano competente. Dicho plazo se contará a partir del momento en que el titular o cualquier otro miembro de la unidad familiar deje de ser adjudicatario de la vivienda.

d) No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia. Tampoco será de aplicación este requisito en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

e) Acreditar un período mínimo de empadronamiento de seis años en el Municipio de Boadilla del Monte.

Se exceptuará del cumplimiento del requisito de empadronamiento a aquellas personas víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de la misma se hayan visto obligadas a cambiar su residencia. En este caso, deberá acreditarse dicha situación mediante sentencia condenatoria a favor de la víctima.

f) No encontrarse ocupando una vivienda o inmueble, sin título suficiente para ello. Asimismo, no haber ocupado ni encontrarse ocupando ilegalmente una vivienda de Protección Pública en todo el territorio nacional.

g) Acreditar necesidad de vivienda en los términos establecidos, en su caso, en la convocatoria.

2. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

3. Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a las viviendas de titularidad pública que se refiere esta Normativa, la EMSV estará habilitada para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente.

Artículo 5.- Unidad Familiar

1. A efectos de la presente Normativa, se considera como unidad familiar:

a) Los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.

b) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar solicitante siempre que se acredite ostentar la guardia y custodia legal de los mismos, con excepción de los hijos procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos, que se entenderán integrantes de la misma unidad familiar.

c) A petición del solicitante, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar de éstos, siempre que tengan menos de treinta y cinco años a la fecha de presentación de la solicitud.

2. Se considerarán, asimismo, como miembros de la unidad familiar del solicitante:

a) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad o incapacitados total y permanentemente, cuando aquel sea mayor de edad y ostente la tutela legal.

b) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquél, con una antigüedad al menos de dos años de forma ininterrumpida y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad.

c) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.

d) En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro, y que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de composición familiar.

e) Los concebidos a la fecha de finalización del plazo de presentación de solicitudes, por el solicitante, su cónyuge, pareja de hecho legalmente reconocida o persona vinculada al solicitante por relación análoga, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 29 del Código Civil.

3. A los efectos de la aplicación de esta Normativa, se considerará la composición familiar del solicitante acreditada el día de presentación de la solicitud, aunque con posterioridad, esta cambie por cualquier razón.

Artículo 6.- Situaciones 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 no imputable al interesado. Esta situación solo se aplicará a la unidad familiar que ostentase el título legal de ocupación de la vivienda.

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 persona 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 personas con discapacidad, también las agresiones físicas o psíquicas ejercidas por personas 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 el artículo 17 de 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 de la EMSV 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 70 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. La acreditación de las situaciones de especial necesidad a que se refiere el apartado anterior se realizará mediante una declaración responsable que se presentará en el momento de la solicitud, de forma que la oportuna documentación deberá ser aportada con carácter previo a la Resolución de adjudicación, para lo cual se realizará el pertinente requerimiento por la EMSV. El orden de adjudicación resultará de la valoración de las solicitudes conforme a 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.

3. A los efectos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de seis meses.

Artículo 7.- Formalización de los contratos

1. Adjudicada la vivienda, se deberán formalizar los correspondientes contratos entre la EMSV y el adjudicatario, debiéndose abonar en ese momento las cantidades que en concepto de fianza o depósito se establezcan, en su caso, para cada 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, en su caso, 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. Durante dicho plazo, la EMSV retendrá la posesión civil de las viviendas y podrá hacer uso, además de las medidas que se prevén en la legislación de viviendas de protección pública.

Artículo 8.- 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 4 de la presente Normativa.

Artículo 9.- 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 a la presente Normativa incluirán como causas de resolución las siguientes:

a) Que, por alguna circunstancia sobrevenida, el beneficiario deje de cumplir algunos de los requisitos recogidos en las presentes Normas, con posterioridad a la fecha de la 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 7 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 o norma que lo sustituya.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera

Se autoriza al Consejo de Administración de la EMSV para dictar cuantas normas y/o modificaciones resulten necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente Normativa.

Segunda

La presente Normativa entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Tablón de Anuncios de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.,: www.emsv.es.”

ANEXO

BAREMO

Para determinar el orden de prioridades en la adjudicación de viviendas reservadas para el cupo de especial necesidad, se baremarán los apartados que se relacionan a continuación:

1. Circunstancias económicas.
2. Minusvalías.
3. Responsabilidades familiares.
4. Violencia de género.
5. Antigüedad de la solicitud.
6. Otras circunstancias.

1. Circunstancias económicas.-Se puntuará los ingresos de la unidad familiar anuales, de acuerdo con los siguientes tramos, por las siguientes circunstancias:

1. Hasta 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 10 puntos.
2. De 1,5 a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 9 puntos.
3. De 2,5 a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples: 8 puntos.

2. Minusvalías.-Se puntuarán exclusivamente las minusvalías de grado igual o superior al 65 por 100, otorgándose en este caso 2 puntos. En caso de que en la misma unidad familiar concurren más miembros con ese grado de minusvalía se sumará 1 punto más por cada miembro afectado por la misma.

3. Responsabilidades familiares.-Por cada descendiente de treinta y cinco años o menor de esta edad, o cada ascendiente de sesenta y cinco años o mayor de esta edad, que convivan con el solicitante durante, al menos, dos años ininterrumpidos e inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud, 1 punto.

4. Violencia de género.-Se valorará la concurrencia de situaciones de violencia de género que afecten a la solicitante, cuyas circunstancias queden debidamente acreditadas, mediante sentencia condenatoria a favor de la víctima, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1.b) de la presente Normativa, otorgándose por tal concepto 3 puntos.

5. Antigüedad de la solicitud.-Por haber solicitado vivienda por especial necesidad con una antigüedad de, al menos, tres años.

Para que dicha circunstancia sea puntuada se deberá acreditar que se haya formulado solicitud en los tres años anteriores a la fecha de la actual petición, bien por el mismo solicitante, bien por su cónyuge o pareja de hecho, aunque la unidad familiar ya no sea la misma.

Por esta circunstancia se otorgarán 0,15 puntos cuando la antigüedad sea al menos de tres años y 0,15 puntos más por cada año completo, a partir de los tres años de antigüedad.

Corresponde al interesado aportar la documentación que acredite la antigüedad de la solicitud.

6. Otras circunstancias.-Se valorarán circunstancias o situaciones sociales que concurran en la unidad familiar solicitante agravando los apartados anteriores y que, a juicio del órgano competente para adjudicar, deban ser valoradas.

Por este concepto se otorgarán hasta 2 puntos.

En Boadilla del Monte, a 30 de septiembre de 2015

Javier Ramírez
Director Gerente