



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

REGLAMENTO MARCO QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA (VPPB), GARAJES Y TRASTEROS, EN RÉGIMEN DE VENTA, PROMOVIDAS POR EMPRESAS, PARTICULARES O COOPERATIVAS, QUE RESULTE GANADOR DEL CONCURSO PÚBLICO QUE SE CONVOCARÁ PARA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA MUNICIPAL 18B SITUADA EN CALLE NAVARRA S/N DE ESTA LOCALIDAD.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES ARTÍCULO 1.- OBJETO

El objeto del presente Reglamento es la regulación del procedimiento de adjudicación de viviendas de Protección Pública Básica, garajes y trasteros, en régimen de venta promovidas por empresas, particulares o cooperativas, que hayan sido ganador del procedimiento de enajenación de la parcela municipal situada en la calle Navarra, PARCELA 18B. En él se establecen los requisitos generales para los solicitantes, el proceso de presentación de solicitudes y los procedimientos a seguir en esta actuación concreta cuyo régimen jurídico se regula además de por el presente Reglamento, por lo establecido en el Decreto 74/2009, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 59/2013, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica dicho Reglamento y otras normas en materia de vivienda.

ARTÍCULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO

Este Reglamento se desarrolla y aplica en el marco de la legislación vigente sobre **Vivienda de Protección Pública en su modalidad de Básica** (VPPB) de la Comunidad de Madrid.

El régimen de estas viviendas será en venta (VPPB) se encontrará sujeto a los preceptos establecidos en la legislación de viviendas con protección pública básica que resulte de la calificación definitiva obtenida para su promoción y, en su caso, financiación, además de lo dispuesto en este Reglamento.

AYUNTAMIENTO establecerá procedimientos específicos que permitan llevar a cabo las adjudicaciones, el seguimiento y control de todas ellas, así como la comprobación del cumplimiento de la normativa vigente.

ARTÍCULO 3.- RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DESTINO

El régimen de adjudicación será en propiedad por título de venta, siendo el precio de venta de las viviendas y anejos vinculados, el fijado por la correspondiente calificación de viviendas con Protección Pública Básica (VPPB) en el momento de su adjudicación definitiva y que otorgue a esta promoción la normativa y reglamento de Viviendas con Protección Pública (jun-2013), DG de Vivienda, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid o el órgano que lo sustituya dentro de los límites establecidos por la legislación general aplicable.

Las viviendas **se destinarán, obligatoriamente, a domicilio habitual** y permanente de los beneficiarios, debiendo, estos, cumplir todos los requisitos establecidos por la legislación vigente.

Los beneficiarios que adquieran las viviendas **deberán proceder a su ocupación en el plazo máximo de un año**, desde la fecha de entrega de la vivienda o aquel, en su caso, que establezca la legislación vigente.

Se considerará domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie causa justa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

ARTÍCULO 4.- FORMALIZACIÓN DE SOLICITUDES.

El plazo de formalización de solicitudes se dará a conocer a la ciudadanía de San Agustín del Guadalix, a través de los medios de comunicación habituales utilizados por parte de Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se encargará de los procesos previos a la firma de los contratos con el adjudicatario, de la promoción o cooperativa, en dependencias que él asigne. Los gastos de este proceso serán a cargo del adjudicatario de la parcela hasta un máximo de 12.000 euros más IVA. A su vez aportará para su consecución la parcela en la dirección y descripción expuesta en el encabezado y que tiene las características urbanísticas adecuadas y ha sido aprobada en el pleno del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix con este fin.

Las solicitudes presentadas deberán cumplir los requisitos que se detallan en el artículo 6 del presente Reglamento. Dicho cumplimiento se acreditará tanto en el momento inicial de la presentación de la solicitud de vivienda como, posteriormente, tras la celebración del sorteo, momento en el cual se llevará a cabo un nuevo requerimiento de documentación económica y jurídica que acredite el cumplimiento de requisitos a fecha de la firma del contrato y para su posterior visado.

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

5.1 De la adjudicación

Las viviendas, garajes y trasteros de protección pública básica se adjudicarán por el procedimiento de sorteo entre todos aquellos solicitantes inscritos en el registro habilitado y que cumplan los requisitos exigidos, incluido el cupo reservado para discapacitados físicos con movilidad reducida, aunque el número de solicitantes sea menor al de viviendas a sortear.

5.2 Cupos para la adjudicación de viviendas. Distribución de las VPPB que se adjudicarán por sorteo puro entre todos los solicitantes mayores de 18 años que cumplan los requisitos exigidos para cada grupo.

a) GRUPO 1: Aproximadamente, el 75% de las viviendas (15 unidades) y anejos serán de dos dormitorios y un máximo de 65 m² útiles, y tendrán los límites de edad y condiciones del grupo.

b) GRUPO 2: Aproximadamente, el 5% de las viviendas (1 unidad) y anejos serán de dos dormitorios y un máximo de 65 m² útiles. Irán destinadas a personas con certificado de discapacidad física con movilidad reducida que, y tendrán los límites de edad y condiciones del grupo.. En el caso de no existir solicitudes admitidas definitivamente dentro de este cupo, las viviendas correspondientes a este cupo, se sumarán a las del apartado a).

c) GRUPO 3: Aproximadamente, el 20% de las viviendas (4 unidades) y anejos serán de tres dormitorios y un máximo de 85 m² útiles, y tendrán los límites de edad y condiciones del grupo que cumplan los requisitos exigidos para este grupo

d) En el caso de que las viviendas del apartado a) GRUPO 1 y c) GRUPO 3 no fueran cubiertas en su totalidad por solicitantes que cumplan los requisitos, éstas se podrán adjudicar, en sorteo de las mismas características a cualquier vecino de San Agustín del Guadalix mayor de edad, sin límite de edad de las mismas, abriéndose en este caso un nuevo plazo de presentación de solicitudes.

e) Si una vez pasado 30 días de dicha convocatoria, tampoco existieran candidatos/as se podrán optar a las mismas, cualquier ciudadano/a español/a, mayor de edad que cumpla los requisitos, menos el de arraigo y que demuestre que ha trabajado en un centro de trabajo en San Agustín



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

del Guadalix al menos durante los últimos 4 años, mediante la documentación acreditativa que se le exija.

Si tampoco apareciera candidatos/as, se podrá optar sin este requisito pasados otros 30 días naturales desde esta última convocatoria una vez declarada desierta.

No obstante a todo lo anterior, por requerimientos técnicos, cumplimientos de la normativa de aplicación u otros motivos que constituyan razón de peso, dichos porcentajes podrán sufrir modificación. Así mismo, las viviendas podrán ir vinculadas a los anejos (garajes y trasteros) que se definan en la calificación definitiva.

TÍTULO II. DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA BÁSICA EN RÉGIMEN DE VENTA

ARTÍCULO 6.- REQUISITOS DEL SOLICITANTE

6.1 Requisitos

Podrán solicitar las VPPB a adjudicar por el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix las personas que cumplan los siguientes requisitos, tanto en el momento de inscribirse en el registro habilitado para esta convocatoria en concreto, como en el de la formalización del correspondiente contrato de compraventa, No obstante en el requisito de la edad valdrá solamente la fecha de finalización del plazo de la entrega de la documentación inicial que dará origen al número que luego servirá como referencia en el sorteo posterior.

a) Tener más de 18 años y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.

b) Estar empadronado en el Municipio de San Agustín del Guadalix, y que, además, haya estado empadronados ocho (8) años, al menos, de los últimos doce (12) años hasta la fecha de finalización del plazo señalado de presentación de la documentación.

El solicitante no deberá aportar ningún tipo de certificado o volante de empadronamiento, siendo el Ayuntamiento el encargado de realizar dichos trámites directamente con el Padrón Municipal, estando autorizado en la propia solicitud.

En caso de no estar empadronado, y en previsión del tercer plazo de adjudicación en el caso de quedar desierta alguna plaza de vivienda convocada, el solicitante deberá acreditar que viene desempeñando su actividad laboral principal en el término municipal de San Agustín del Guadalix de forma continuada, en uno o varios centros de trabajo, y por un periodo mínimo de cuatro (4) años hasta la fecha de finalización del plazo de presentación última de la documentación, acreditando, asimismo, que su situación laboral es estable a dicha fecha.

c) Que el (los) solicitante(s) conforme(n) una unidad familiar o de convivencia de acuerdo con la definición establecida en el presente Reglamento.

d) 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 le haya adjudicado a aquellos el uso de la vivienda que constituía el domicilio familiar.



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

e) Que la unidad familiar o de convivencia no supere los ingresos máximos anuales ponderados relativos a la renta del último ejercicio fiscal declarado requeridos para esta promoción y de acuerdo a la tipología de vivienda y referenciados al Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) vigente en el momento de la solicitud, a 2,5 y 5,5 veces respectivamente el Índice Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Para el caso de que el nivel de ingresos familiares no llegue al umbral anteriormente establecido de 2,5 veces el IPREM, deberá presentarse un aval de una persona física o jurídica que si alcance o supere dicho nivel de ingresos.

f) Que el solicitante o alguno de los miembros que integran la unidad familiar vinculados al proceso, no haya estado o esté inmerso en un procedimiento judicial por desahucio por falta de pago o bien conste tanto éste como alguno de los miembros que integran la unidad familiar como impagados en alguna de las promociones de públicas, tanto en régimen de arrendamiento con o sin opción a compra, como en régimen de venta por un importe igual o superior a tres mensualidades en cualquier parte del territorio nacional.

g) Que el solicitante o alguno de los miembros vinculados al proceso que integran la unidad familiar haya estado o esté inmerso en un procedimiento judicial por delito de Usurpación u análogo, relacionado con la ocupación ilegal de una vivienda.

h) En el caso de que el solicitante ostente el estado civil de casado y se encuentre bajo el régimen económico de separación de bienes, será imprescindible que los dos miembros del matrimonio cumplan con los requisitos de acceso de carácter económico y jurídico especificados en los apartados d) y e) del presente artículo y lo acrediten presentando toda aquella documentación necesaria para ello.

i) Que no haya sido adjudicatario/a de ninguna vivienda en propiedad en cualquiera de las convocatorias realizadas por el Ayuntamiento anteriormente, aunque en la actualidad ya no sea propietario/a de la misma.

6.2 Definiciones

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

Además, con motivo de la aprobación de este reglamento, también se considera unidad familiar a efectos de esta convocatoria:

i.- Las uniones de hecho o parejas de distinto o igual sexo que no tengan descendencia, con una convivencia estable de al menos dos años anteriores a la fecha de la presentación de la solicitud; en el caso de contar con descendencia familiar, no se requerirá la acreditación del referido plazo de convivencia.

ARTÍCULO 7.- DE LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

7.1.- Presentación.

El plazo de presentación de solicitudes será anunciado oportunamente y será, al menos, de treinta días naturales, hasta las 14:00 horas del último día.

A partir del día que se señale, las solicitudes cumplimentadas se podrán presentar en las Oficinas del Ayuntamiento, sitas en la Plaza Constitución núm. 1 – Local OAC, Tfn.: 918418002.

Las solicitudes igualmente podrán presentarse a través de la sede electrónica de este Ayuntamiento o por correo, en cualquiera de las oficinas de Correos.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al Ayuntamiento la remisión de la oferta mediante fax (918418493) o correo electrónico (secretaría@aytosag.es) en el mismo día.



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

La acreditación de la recepción del referido fax o correo electrónico se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la solicitud si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Correo electrónico (solo para consultas):

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

El Ayuntamiento no admitirá la presentación de solicitudes que no contengan la documentación completa.

Únicamente se presentará una solicitud por unidad familiar o de convivencia.

La presencia del solicitante o de algún otro miembro relacionado en más de una solicitud, será motivo de descalificación y eliminación de la solicitud del solicitante y de los miembros en todas las solicitudes donde se encuentren.

7.2.- Documentación a aportar.

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

- 1.** Formulario oficial de solicitud de inscripción en el Registro Permanente.
- 2.** Declaración jurada de cumplimiento de requisitos, según modelo oficial del Registro Permanente.
- 3.** Ficha de datos de las personas que componen la unidad familiar, según modelo oficial del Registro Permanente.
- 4.** Fotocopias de los DNI o NIE de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.
- 5.** Declaración responsable específica de cumplimiento de requisitos de acceso a la promoción de VPPB, según modelo oficial.
- 6.** Documento específico de participación en la promoción de VPPB.
- 7.** En los casos de personas que opten a viviendas por discapacidad física y tener movilidad reducida permanente, deberán aportar, además, dictamen técnico facultativo emitido por la Dirección General de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, que acredite dicha discapacidad así como la necesidad de vivienda adaptada por movilidad reducida.

Una vez que hayan resultado adjudicatarios de una vivienda en el sorteo que se celebrará para esta convocatoria, deberán aportar toda la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos a fin de convertir la adjudicación provisional del derecho a una vivienda en definitiva.

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

Igualmente el Ayuntamiento 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 8.- DE LA SELECCIÓN Y ADMISIÓN DE LOS SOLICITANTES.

A efectos de la adjudicación de las viviendas, se establecen tres tipos de solicitantes en función de Los siguientes casos:



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

Grupo 1. (15 Viviendas de 2 dormitorios): Personas entre 18 y 35 años en el momento del fin de la presentación de solicitudes (a fecha de cierre del plazo de presentación de la solicitud no haya cumplido los 36), con los requisitos de antigüedad y residencia definidos. (Si so mas de un solicitante lo deberán cumplir ambos)

Grupo 2. (1 Vivienda adaptada para personas con movilidad reducida específicas): Personas entre 18 y 40 años en el momento del fin de la presentación de solicitudes (a fecha de cierre del plazo de presentación de la solicitud no haya cumplido los 41), con los requisitos de antigüedad y residencia descritos. (En caso de ser mas de un solicitante, los requisitos de minusvalía solo los tendrá que cumplir uno de los dos, pero el de edad ambos).

Grupo 3. (4 Viviendas de 3 habitaciones): Personas mayores de 18 años con cuatro o más miembros en la unidad familiar, de parentesco directo: pareja, hijos, padres o personas dependientes a su cargo de solicitantes.

Además de las condiciones antes indicadas los/as solicitantes NO podrán elegir en el documento específico de participación y adjudicación en la promoción la tipología de vivienda, ya que 16 son de 2 dormitorios (1 de ellas adaptada) y 4 de 3 dormitorios. Las mismas no estarán definidas antes del sorteo.

Una vez aprobado el proyecto ganador, las viviendas serán elegidas por los adjudicatarios en el mismo orden del sorteo, el primer elegido en el sorteo elegirá la vivienda en primer lugar y así sucesivamente para un tipo como para el otro. Una vez aprobado el proyecto por el Ayuntamiento de forma definitiva y acabados los trámites de exposición pública, si fueran necesarios, se abrirá el proceso de elección en un plazo de 10 días hábiles (sin contar sábados) desde el anuncio por parte del Ayuntamiento.

En el caso de que uno/a de los afortunados/as en el sorteo haya hecho su elección de vivienda y renuncie con posterioridad a ella, se adelantará la elección saltándose su orden entrando en último lugar del mismo la primera persona de la lista de espera y sucesivas, dando oportunidad a los otros afortunados en un plazo de 10 días hábiles a solicitar el cambio de vivienda, quedando vacante para su elección la que resultara de este proceso y no la que se queda vacante por parte del renunciante.

a) Finalizado el plazo de admisión de solicitudes, el Ayuntamiento elaborará y publicará dos listados por cada grupo:

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

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

Estos listados se publicarán en las oficinas habilitadas del Ayuntamiento, tablón de anuncios del Ayuntamiento, así como en su web y el portal de transparencia. La publicación mediante la inserción en estos tabloneros de anuncios habilitados al efecto, bastarán para el cumplimiento del requisito de la notificación individual a los solicitantes y de publicidad de la promoción.

Los solicitantes podrán **presentar alegaciones** a los datos contenidos en los mencionados listados provisionales, en el plazo de **10 días hábiles** desde el día siguiente a la publicación de los mismos.

El Ayuntamiento estudiará y resolverá las alegaciones presentadas a los citados listados provisionales publicando, por igual vía que la anterior, los listados de solicitantes admitidos y excluidos definitivamente en un plazo no superior a 15 días hábiles desde que haya finalizado el periodo de alegaciones, teniendo en cuenta que los sábados y el mes de agosto se considerará inhábil a todos los efectos, aunque eso no suponga que en dichos plazos se pueda resolver.



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

ARTÍCULO 9.- DEL SORTEO DE LAS VIVIENDAS

a) La adjudicación provisional del derecho a una vivienda se realizará mediante sorteo público, ante fedatario público, entre los solicitantes admitidos definitivamente y de acuerdo con los tipos asignados. El sorteo señalará, uno a uno, las 20 viviendas (15-1-4) para los agraciados/as, y una vez elegido, se sorteará el primer puesto de la lista de reservas de cada tipo, para iniciar en él/ella la lista y se aplicará orden descendiente numérico de las lista de reservas, siendo este orden el válido para optar a las viviendas que se produzcan por renuncia o exclusión de los afortunados/as del sorteo sin que haya necesidad de hacer nuevas listas de admitidos/as o suplentes.

b) Del sorteo resultará una lista de adjudicatarios/as provisionales y una lista de reservas que incluirá a todos aquellos/as solicitantes admitidos/as definitivamente que no hayan resultado adjudicatarios/as.

c) Los listados se publicarán mediante la inserción en los tabloneros de anuncios habilitados al efecto y dicha publicación tendrá lugar en el plazo de 15 días desde que hayan sido validados por el Sr. Notario asistente al sorteo.

ARTÍCULO 10.-NOTIFICACIÓN

El Ayuntamiento notificará formalmente a los adjudicatarios provisionales el resultado del sorteo. Dicha notificación contendrá los datos relativos a la tipología de vivienda y el orden del sorteo una vez ajustadas las posibles renunciaciones.

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

ARTÍCULO 11.- ACEPTACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

Los adjudicatarios dispondrán de 10 días hábiles, desde que reciban la notificación de la adjudicación provisional, para su aceptación y presentación de la documentación acreditativa de la situación económica y social en relación al cumplimiento de requisitos de la convocatoria, así como de toda aquella que el Ayuntamiento considere pertinente. La acreditación de dicha situación será condición imprescindible para la formalización de la adjudicación provisional de vivienda.

Transcurrido este plazo, si el adjudicatario no ha comparecido con toda la documentación requerida por el Ayuntamiento según lo establecido en el presente reglamento, se entenderá que renuncia definitivamente a la vivienda adjudicada y ésta será asignada por el Ayuntamiento al siguiente titular de la lista de reserva de su grupo, procediéndose a notificar al mismo repitiendo el plazo y demás requisitos que para los primeros adjudicatarios.

No obstante, y con el fin de agilizar los trámites de sustitución de bajas o renunciaciones a la formalización de la adjudicación definitiva, el Ayuntamiento solicitará al mismo número de reservas que de adjudicatarios, entre los distintos grupos existentes y simultáneamente a la de los adjudicatarios provisionales, toda la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos, con el fin de justificar que ostentan las condiciones necesarias que les permitirían ser adjudicatarios definitivos de una vivienda, y en su caso aceptar la adjudicación provisional, para el supuesto en que por su número de reserva, le correspondiera una vivienda a la que el 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 privado de compraventa, podrán



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

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, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio. O el que pudiera haberse modificado o sustituido.

El Ayuntamiento, finalmente, remitirá al adjudicatario de la parcela el listado de beneficiarios de las viviendas que, habiendo formalizado la aceptación de la adjudicación, hayan acreditado el cumplimiento de todos los requisitos para la formalización del correspondiente contrato privado de compraventa. Hasta este momento el adjudicatario de la parcela (Promotora o Cooperativa) no dispondrá de la parcela ni podrá constituir escritura pública, con el fin de que la firma de los contratos iniciales y la de la escritura coincidan para asegurar que el bien público, (el suelo) tenga el destino para el que fue asignado.

En todo caso el suelo solo se podrá usar con este fin concreto, sin que la adjudicataria pueda decidir nada al respecto, dejando sin efecto la venta de dicha parcela si no se cumpliera, retrocediendo la operación a su momento de antes de la firma de la escritura.

El Ayuntamiento tampoco pedirá al adjudicatario cantidad alguna por el precio del suelo hasta que no se formalicen las cantidades que se decidan en los contratos privados con los posibles compradores para que se puedan presentar cooperativas.

Los adjudicatarios de una vivienda en régimen de compra deberán formalizar el correspondiente contrato privado de compraventa en lugar, fecha, hora y condiciones que, en cada caso, determine la empresa promotora o cooperativa, la cual deberá acordar dicha situación con el Ayuntamiento al que permitirá que uno de sus representantes esté presente en el momento de la firma.

La firma del contrato privado de compraventa conllevará el desembolso de las cantidades programadas en el calendario de pagos establecido por la promotora y aprobado por el ayuntamiento previamente en el pliego de condiciones de la adjudicación. La no aceptación o el incumplimiento de las obligaciones de pago será motivo de renuncia de la adjudicación o de resolución del contrato, según corresponda, tramitándose la adjudicación de la vivienda al/la siguiente del mismo modo descrito en los apartados anteriores del presente reglamento. De este modo, el nuevo adjudicatario, deberá satisfacer las cantidades correspondientes a la fecha de la firma del contrato de compraventa según el calendario de pagos establecido por la promotora.

Asimismo, deberán presentar la documentación que les requiera la empresa promotora o cooperativa y que fuese necesaria para el visado del contrato privado de compraventa de la vivienda, ante la Comunidad de Madrid, así como, la autorización expresa para facilitar los datos económicos referentes de los adjudicatarios, a la entidad financiera con la que tenga concertada la financiación hipotecaria para la promoción, con el fin de que evalúe el cumplimiento de las condiciones solicitadas.

La empresa promotora o cooperativa, notificará al Ayuntamiento las incidencias de altas y bajas en el momento en que se produzcan, para que puedan sustituirse de forma inmediata.

En cuanto a los plazos para la escrituración de las viviendas, serán recogidos en el contrato de compraventa que firmen los adjudicatarios y la promotora. No obstante, en el contrato privado de compraventa quedarán estipulados los derechos y obligaciones de las partes, así como las penalizaciones que se establezcan.

ARTÍCULO 12.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR TRAS EL SORTEO.

En todo caso se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- 1.-** Fotocopia cotejada del D.N.I. ó N.I.E. en vigor de todos los miembros de unidad familiar.



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

2.- Declaración jurada sobre fe de estado civil de todos los miembros mayores de edad.

3.- Fotocopia cotejada del libro de familia (Según su caso).

4.- Fotocopia completa, de la sentencia de separación o divorcio y convenio regulador (Según su caso).

5.- Capitulaciones matrimoniales (Según su caso).

6.- Fotocopia cotejada completa, de la partida de defunción, en caso de ser viudo/viuda (Según su caso).

7.- Fotocopia cotejada 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.

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 cotejada 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.- 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 San Agustín del Guadalix.

- Informe de la vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Contrato/s de trabajo.
- Tres últimas nóminas.

11.- En los casos de personas que opten a viviendas por discapacidad física, deberán aportar dictamen técnico facultativo emitido por la Dirección General de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, que acredite dicha discapacidad definitiva así como la necesidad de vivienda adaptada por movilidad reducida. En todo caso deberá acreditarse la necesidad de vivienda adaptada en los supuestos de la minusvalía acreditada.

12.- Para el caso de que el nivel de ingresos familiares no llegue al umbral anteriormente establecido de 2,5 veces el IPREM, deberá aportar la siguiente documentación de un avalista que si alcance o supere dicho nivel de ingresos:

- Fotocopia compulsada DNI avalista/as.
- Fotocopia compulsada declaración IRPF del periodo impositivo en vigor en el momento de la adjudicación de la vivienda.



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

Igualmente el Ayuntamiento 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, aún cuando no esté relacionada en el presente artículo.

ARTÍCULO 13.- LISTADO DE RESERVAS.

Los/as reservas, vendrán obligados a comunicar al Ayuntamiento los cambios de domicilio y los que afecten a su situación económica y jurídica que puedan afectar al cumplimiento de requisitos de la convocatoria, en el plazo de 15 días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia.

El Ayuntamiento procederá periódicamente a eliminar de forma automática a aquellos/as reservas que 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.

La vigencia de los listados de reservas de esta convocatoria, finalizará una vez se hayan otorgado las Escrituras Públicas de Compraventa de la promoción.

ARTÍCULO 13-BIS: LISTADO ABIERTO DE RESERVAS.

Una vez agotado el listado de reservas, se abrirá de forma indefinida, y hasta tanto el Ayuntamiento no adopte una resolución modificatoria, la posibilidad de incorporar al listado de reservas de nuevas solicitudes, las cuales, una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos previstos en este Reglamento Marco, se propondrán y aprobarán por la Junta de Gobierno local del Ayuntamiento.

A estos efectos, y para establecer el orden de incorporación de estas nuevas solicitudes al listado de reservas, se tendrá en cuenta la fecha y hora de presentación de cada solicitud totalmente cumplimentada en el Registro General del Ayuntamiento. A estos efectos se entenderá la fecha de presentación, la del último documento que acredite el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en la presente normativa.

ARTÍCULO 14.- BAJAS Y ALTAS DE ADJUDICATARIOS HASTA ESCRITURA PUBLICA.

Una vez aceptadas las adjudicaciones, el procedimiento a seguir en relación con las bajas que se pudieran producir hasta el otorgamiento de las Escrituras Públicas de Compraventa de la promoción, será el siguiente:

1.- Las bajas se podrán producir:

- Por incumplimiento de los requisitos exigidos para el acceso a estas viviendas.
- Por incomparecencia ante las comunicaciones remitidas por el Ayuntamiento.
- Por renuncia voluntaria de los adjudicatarios
- Por incomparecencia ante las comunicaciones remitidas por la empresa promotora.
- Por incumplimiento del contrato de compraventa y conforme a lo estipulado en el mismo.
- Por falsedad de los datos aportados.

2.- Comprobada la conformidad de la baja, el Ayuntamiento, procederá a citar al preceptivo reserva para que este acredite el cumplimiento de los requisitos, respetando los plazos establecidos por el Ayuntamiento en el artículo 11 del presente Reglamento y procedan a la firma de la aceptación de la adjudicación.

ARTÍCULO 15.- CAUSAS DE NULIDAD DE LA ADJUDICACIÓN.



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTIN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza Constitución, 1 – CP 28750 – Teléfono 91 841 80 02 – Fax 91 841 84 93

Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda con protección pública las establecidas en el artículo 47.1.f) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o en el que en su caso le hubiera sustituido o modificado.

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 al Ayuntamiento 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 en el transcurso del desarrollo de las obras se produzca algún tipo de retraso en las mismas que demore el momento de la entrega de llaves y que de lugar a que alguno de los adjudicatarios deje de cumplir los requisitos socioeconómicos que dan derecho al acceso a una vivienda protegida.
- f)** Cuando tras la celebración del sorteo, el Ayuntamiento 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 el Ayuntamiento acredite que éste o alguno de los miembros integrantes de la unidad familiar consten como impagados en alguna de las promociones anteriores o actuales del Ayuntamiento (si se diera el caso), tanto en régimen arrendamiento como en régimen de venta por un importe igual o superior a tres mensualidades de renta.

ARTÍCULO 16.- PROTECCIÓN DE DATOS.

Por el hecho de presentar solicitud, los solicitantes autorizan que sus datos personales facilitados al Ayuntamiento, tanto ahora como en el futuro, sean incluidos en sus ficheros automatizados y en los del promotor con la finalidad de su Utilización para la gestión, tramitación y valoración de la solicitud de vivienda, así como la cesión de los datos a las entidades financieras intervinientes en la promoción, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal y su normativa de desarrollo. Los solicitantes podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación de datos previstos por la ley.

Entrada en vigor. El presente Reglamento entrará en vigor a partir de su publicación íntegra en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Publicaciones:

- Aprobación Inicial: Pleno 30 de noviembre de 2017.
BOCM 301/2017, de 19 de diciembre.
Periódico “La Razón” 26 de diciembre de 2017
- Texto definitivo: BOCM Número 40/2018, de 16 de febrero