



portavoz, coordinación de la junta de gobierno y relaciones con el pleno

oficina del secretario de la junta de gobierno y relaciones con el pleno

MADRID

PROYECTO DE REGLAMENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS
GESTIONADAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE
MADRID, S.A.



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según lo dispuesto en los artículos 4.4.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y en el artículo 55 del Texto Refundido las Disposiciones Legales en Materia de Régimen Local, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, los ayuntamientos tienen capacidad reglamentaria sobre aquellos asuntos de su competencia.

En el ejercicio de esta capacidad reglamentaria el Ayuntamiento de Madrid aprobó el 30 de octubre de 2012 el reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima. Este Reglamento fue modificado en Pleno el 28 de septiembre de 2016 con el objetivo de unificar los distintos regímenes de adjudicación de vivienda únicamente en el de arrendamiento, priorizando el alquiler estable y de calidad en las políticas de vivienda del Ayuntamiento de Madrid, eliminando la limitación de presentar solicitudes a quienes menos ingresos disponían e incorporando la posibilidad de adjudicación directa de vivienda a las personas incursas en situaciones de atención prioritaria.

Nuestro país en su conjunto y en especial la ciudad de Madrid está muy lejos de los niveles de patrimonios públicos de viviendas en alquiler de otras ciudades europeas, con los que dar satisfacción a las necesidades residenciales de la ciudadanía, siendo preciso incrementar dicho parque y establecer medidas que puedan incidir en un desequilibrado mercado de alquiler de viviendas donde los inquilinos se encuentran claramente desfavorecidos, especialmente aquellos con menores recursos de todo tipo.

Actualmente se está trabajando, y se deberá continuar haciéndolo en el futuro, para incrementar de forma sustancial el parque público municipal de vivienda disponible para que la ciudadanía madrileña, especialmente aquellos con mayores dificultades socio económicas, encuentren un alojamiento adecuado, en un entorno apropiado y con unas condiciones óptimas de acuerdo a su situación socio familiar.

Tanto las actuaciones para incrementar el parque público de vivienda, ya en ejecución, como las medidas de este nuevo texto, pretenden adaptarse a tales situaciones y permitir compensar desequilibrios territoriales y sociales, que favorezcan el conseguir y/o mantener un alojamiento digno y adecuado para distintos colectivos sociales mejorando los estándares convivenciales.

En este contexto social y político se enmarca el nuevo Reglamento para la adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS con la pretensión de incrementar significativamente las posibilidades de acceso a la vivienda pública de todos aquellos colectivos de Madrid necesitados de apoyo, que por sus medios propios ven claramente dificultado su desarrollo personal y social por no disponer de un bien tan básico como es la vivienda.

Este Reglamento, en su nueva redacción, tiene por objeto constituirse en el principal instrumento normativo del Ayuntamiento de Madrid para regular la



adjudicación de viviendas gestionadas por la EMVS de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación.

En cuanto a las novedades más importantes introducidas en el Reglamento, cabe destacar las siguientes:

1. Acceso prioritario a vivienda en régimen de arrendamiento, mediante alquiler estable y de calidad.
2. Se mantiene el modelo de Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, como mecanismo para que la ciudadanía pueda inscribirse para participar en los diferentes procesos de adjudicación de vivienda pública que se produzcan mientras las solicitudes mantengan su vigencia.
3. Se crea un sistema de adjudicación con el fin de satisfacer las necesidades de vivienda mediante el establecimiento de grupos de demanda adaptables y flexibles que favorezcan la heterogeneidad en las adjudicaciones, que consigan una mejor y plena integración de los residentes y con unos procedimientos de gestión que garanticen la adecuada atención a las problemáticas sociales relacionadas con el acceso a la vivienda.
4. Se prevén otros procedimientos de adjudicación fruto de acuerdos, convenios o Decretos, motivados por razones excepcionales.
5. Se incorporan criterios que regularán las relaciones contractuales, como marco de seguridad entre las partes: se fija la duración de los contratos, la renta y el esfuerzo económico a asumir por las unidades familiares o convivenciales, así como la obligación de suscribir un compromiso social para el uso de la vivienda.

CAPÍTULO I- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto, definiciones y ámbito de aplicación.-

1.1 Objeto y ámbito de aplicación

El presente Reglamento tiene por objeto regular el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda (en adelante, RPSV) de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (en adelante EMVS) como instrumento para la canalización de la demanda de vivienda a la ciudadanía de Madrid, así como el procedimiento para su adjudicación, de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia, igualdad y no discriminación.

Igualmente, se regulan en el presente Reglamento las condiciones que deberán cumplir los procedimientos de adjudicación de viviendas que traigan causa distinta de la demanda recogida en el RPSV, ya sea para el cumplimiento de necesidades excepcionales, para programas específicos convenidos con otros organismos o entidades públicas, o cualesquiera otros.

Se incluyen asimismo los criterios generales que regularán las relaciones contractuales a suscribir en sus aspectos más relevantes, constituyendo un marco



de seguridad entre las partes durante toda la vigencia de los contratos.

1.2 Definiciones

A los efectos del presente Reglamento se consideraran:

 Familia numerosa: la que haya obtenido y mantenga vigente el Título de Familia numerosa y se presenten en la solicitud, al menos, en un número suficiente de miembros como para obtener el mencionado Título.

 Familia Monoparental: Unidad familiar o convivencial formada por un hombre o una mujer con uno o más hijos y/o hijas menores de edad o, siendo mayores de edad y menores de 25 años, que sean dependientes económicamente del padre o de la madre. Se entenderá que existe dependencia económica cuando los ingresos del mayor de edad y menor de 25 años no superen en 0,5 veces el IPREM.

 Personas con discapacidad: aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%. Se considerara que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33% los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas del clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

 Violencia de Género, trata y/o explotación sexual: se considera violencia de género, trata y/o explotación sexual las acciones y conductas recogidas en el artículo 2, apartado 3.a, 3.d y 3.g de la Ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.

 Víctima indirecta de violencia de género. En los casos de muerte o desaparición de una mujer causada directamente por un delito de violencia de genero se considera víctima indirecta:

- o a los hijos y/o hijas de la víctima y/o sus progenitores siempre que, en el momento de su muerte o desaparición, convivieran con ella.
- o a sus familiares en línea recta o colateral dentro del tercer grado que se encontraran bajo su guarda, a las personas sujetas a su tutela o curatela o que se encontraren bajo su acogimiento familiar, siempre que convivieran con la victima desde un año antes a su muerte o desaparición.
- o a la persona que ostente la guarda y custodia de menores huérfanos cuyas madres hayan sido víctimas de violencia de género.



14 Nivel de esfuerzo para el pago de la renta. Este concepto hace referencia al porcentaje de los ingresos de la unidad familiar o convivencial que, como máximo, deberán destinarse al pago de la renta de alquiler.

15 Ingresos anuales de la unidad familiar o convivencial: los integrados por los ingresos brutos totales de la unidad familiar o convivencial, de los que se deducirán los pagos realizados a la Seguridad Social.

16 Renta objetiva de la vivienda: será la que resulte en aplicación de la normativa específica en materia de vivienda protegida o vivienda libre, a la que se adjudicará un precio de renta que corresponda con el módulo vigente en el momento de la transmisión.

Artículo 2. Régimen jurídico

1. Los procedimientos objeto del presente Reglamento se regirán por lo dispuesto en el mismo y supletoriamente por la legislación administrativa, en especial, por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las disposiciones que la desarrollan.

2. El régimen de adjudicación de las viviendas incluidas en el ámbito de aplicación del presente Reglamento será en arrendamiento, salvo en aquellas actuaciones o procedimientos en los que se establezca otro tipo de cesión, que en ningún caso será a título de venta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18.

3. Las viviendas se adjudicarán para ser destinadas a domicilio habitual, de acuerdo a las limitaciones establecidas por la normativa de vivienda protegida vigente que resulte de aplicación.

4. Las relaciones entre la parte adjudicataria y la EMVS se regirán por las presentes normas y supletoriamente por la normativa de vivienda protegida que resulte de aplicación. Subsidiariamente, se aplicará lo dispuesto en la legislación civil correspondiente.

CAPÍTULO II- REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES DE VIVIENDA.

Artículo 3. Naturaleza y finalidad del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda

El RPSV de titularidad privada de la EMVS, tiene como finalidad principal la recogida de datos económicos, sociales o familiares que facilite la organización general de la demanda de vivienda en la Ciudad de Madrid.

Con dicha finalidad, deberán inscribirse en el RPSV quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda propiedad de la EMVS o gestionada por la misma y cumplan los requisitos establecidos al efecto.



De acuerdo con la naturaleza y finalidad del RPSV, los datos que se incorporan al fichero son los manifestados por quienes solicitan la inscripción, así como aquéllos que pudieran ser obtenidos de oficio para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos. Los datos obtenidos que consten en la inscripción únicamente podrán ser utilizados para participar en los procedimientos de adjudicación de vivienda, sin que puedan ser cedidos para cualquier otro fin.

No obstante lo anterior, la EMVS podrá ceder los datos que constan en la solicitud a los organismos públicos que lo soliciten para la comprobación de los requisitos para la inscripción en el RSPV o a organismos de la Seguridad del Estado para la lucha contra el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo u otras competencias de seguridad Nacional.

Artículo 4. Requisitos de inscripción como demandantes de vivienda en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda

1 Podrán solicitar la inscripción en el RPSV como demandantes de vivienda las personas físicas mayores de edad o menores emancipadas que tengan residencia legal en España y cumplan los requisitos que se establecen a continuación en el momento de solicitar la inscripción. En el caso de que estas personas se encuentren incapacitadas para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en la legislación civil, la solicitud, el título de acceso y la restante documentación deberán suscribirse por quien ostente su tutela legal, curatela o defensa judicial:

- a) Contar con ingresos económicos máximos no superiores a 3,5 veces el IPREM ponderado por unidad familiar o convivencial o indicador que lo sustituya.
- b) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, en las condiciones previstas en la normativa de vivienda protegida que regule el régimen de protección de las viviendas ofertadas. Este requisito será de aplicación en los mismos términos para las viviendas ofertadas de carácter libre o sin protección pública.
- c) Acreditar vínculo suficiente del demandante con el Municipio de Madrid por cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - i. Acreditar el empadronamiento en el municipio de Madrid durante un año ininterrumpido e inmediatamente anterior a la fecha de inscripción en el RPSV,
 - ii. O estar empadronado en el momento de realizar la inscripción, habiéndolo estado además, y durante un período mínimo de tres años, dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV
 - iii. O acreditar el desempeño de su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en Madrid durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de inscripción en el RPSV.



La actividad laboral se computará, igualmente, si se percibe un subsidio de desempleo si se justifica la inscripción en la oficina de empleo correspondiente ubicada en el municipio de Madrid, estableciéndose un período de carencia de 90 días, dentro de los últimos tres años, donde no será necesario acreditar actividad laboral.

iv. En el caso de las personas retornadas que residieran en Madrid en el momento de su salida de España, se valorará el empadronamiento retrotrayendo el cómputo del año al momento de su salida, siempre y cuando realice la solicitud de inscripción en RPSV dentro de los seis meses siguientes a su retorno a la ciudad de Madrid

d) No ser arrendatario o arrendataria de una vivienda de propiedad o gestionada por EMVS.

2. Los requisitos, excepto el señalado en el apartado c) del presente artículo, serán exigibles a cualquier integrante de la unidad familiar o convivencial. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos anteriores imposibilitará la inscripción en el RPSV y supondrá la baja en el mismo.

3. No podrán solicitar la inscripción como demandantes de vivienda en el RPSV ni permanecer inscritas en el mismo las personas que ostenten los cargos de Consejero/a en el Consejo de Administración de la EMVS.

4. Igualmente, no podrán inscribirse como demandantes de vivienda aquellas personas sobre las que se haya aplicado la penalización prevista en el artículo 9 y durante el tiempo que se mantenga la misma. Tampoco podrán acceder al RPSV, durante el plazo de dos años, quienes habiendo sido arrendatarias de una vivienda titularidad de la EMVS no han visto renovados sus contratos por alguna de las siguientes causas:

- a) Por el subarriendo o la cesión incontinentes.
- b) Por la realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por la parte arrendadora cuando el consentimiento de ésta sea necesario.
- c) Por la realización en la vivienda de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- d) Por conflictividad social.

Artículo. 5. Solicitud de inscripción como demandante de vivienda en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda.

1. Las solicitudes de inscripción como demandantes de vivienda en el RPSV se presentarán en modelo normalizado, incorporando los datos y documentos de cada integrante de la unidad familiar o convivencial establecidos en el presente artículo.



El modelo normalizado de solicitud podrá obtenerse en la Sede electrónica municipal <https://sede.madrid.es> y en la Web de la EMVS (www.emvs.es).

2. Los datos de la persona solicitante y del resto de integrantes de la unidad familiar o convivencial que deberán figurar en la solicitud de inscripción serán los siguientes:

- a) Nombre y apellidos, sexo, fecha de nacimiento, número de DNI/NIE y grado de parentesco con la persona solicitante.
- b) Ingresos anuales. Dichos ingresos se calcularán y acreditarán de conformidad con lo establecido en el artículo 11 y respecto de todas las personas que pertenezcan a la unidad familiar o convivencial incluidos en la solicitud.
- c) Tipología de vivienda adecuada a la composición de la unidad familiar o convivencial, de entre las que se indican en el Anexo I del presente Reglamento.
- d) Documentación acreditativa de la concurrencia de las circunstancias personales, familiares o sociales reguladas en el presente Reglamento que podrán determinar su inclusión en un Grupo de Demanda.
- e) Indicación de la preferencia del distrito municipal donde se ubique la vivienda, señalando el orden elegido. La adjudicación se realizará siguiendo dicho orden y, de no haber viviendas disponibles, en los distritos municipales elegidos, no se realizará la selección. En caso de que no se indique preferencia, deberá manifestarse y será el sistema informático el que, aleatoriamente, seleccione una vivienda en cualquier distrito donde existan viviendas disponibles.

3. La presentación de la solicitud en el modelo de solicitud normalizado conlleva la autorización expresa al órgano gestor municipal para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social y por la Agencia Tributaria Municipal o Administración Pública competente

Asimismo, conllevará la autorización al órgano gestor para verificar los datos relativos a la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre la titularidad de los inmuebles, así como otros que puedan autorizarse en relación con los requisitos que deba acreditar.

La persona solicitante que expresamente no preste la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, lo hará constar en la solicitud de inscripción en el RPSV. En este supuesto, el o la solicitante deberá aportar toda la documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos en cualquiera de los procedimientos de acceso a vivienda a que se refiere el presente Reglamento.

4. La solicitud de inscripción podrá formalizarse a título individual o como parte de una unidad familiar o convivencial más amplia, sin que pueda estar incluida una persona en más de una inscripción en el RPSV, con la excepción de los hijos e hijas en régimen de custodia compartida. En el caso de que se solicite una nueva inscripción deberá tramitarse su baja de aquella en la que figure con anterioridad.



Artículo 6. Lugar y plazo de presentación de las solicitudes de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda

La solicitud de inscripción en el RPSV podrá presentarse en cualquier momento, con la documentación o información indicada en el artículo 5 del presente Reglamento, preferentemente, por vía telemática a través de la web de la EMVS o de la plataforma en la que se integre el Registro del Ayuntamiento de Madrid.

Asimismo, podrá realizarse presencialmente en las dependencias de la EMVS, en cualquier oficina del Registro del Ayuntamiento de Madrid, o bien utilizando cualquiera de los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las disposiciones que la desarrollan.

Artículo 7. Práctica de la inscripción de la solicitud en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda

1. La inscripción en el RPSV se practicará una vez completada y verificada la documentación a que se refiere el artículo 5 del presente Reglamento. Dicha inscripción o, en su caso, su denegación será notificada a la persona interesada de forma fehaciente y por los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las disposiciones que la desarrollan.

En el caso de practicarse la inscripción, la notificación a la persona interesada contendrá la totalidad de los datos y circunstancias de la unidad familiar o convivencial incorporados al RPSV, así como la tipología adecuada de vivienda a la que opta y la preferencia del distrito en su caso.

Si la solicitud de inscripción no reúne los requisitos establecidos en el Reglamento y demás normativa que resulte de aplicación, se le requerirá para que, en un plazo de diez días, subsane la solicitud o acompañe los documentos necesarios para ello, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El domicilio de la persona solicitante, a efectos de notificaciones, será el que haya hecho constar en el formulario de inscripción. En el caso de rechazarse o no recepcionarse cualquier notificación efectuada en el referido domicilio, se considerará que renuncia a la inscripción.

Además de lo anteriormente expuesto, las nuevas inscripciones, modificaciones, solicitudes de inscripción incompletas y/ o cancelaciones en su caso, serán publicadas, dando audiencia a los interesado en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento de Madrid, dentro de los primeros diez días de cada mes, tomando como referencia el mes vencido.

2. La inscripción en el registro otorgará la condición de demandante de vivienda y su habilitación para participar en los sucesivos procesos de adjudicación. Sin



embargo, no exime de la obligación de cumplir los requisitos necesarios para la adjudicación de una vivienda pública en el momento de formalización de la misma.

3. En todo caso, en la utilización de los datos contenidos en la inscripción se respetarán en todo momento las obligaciones establecidas en el Reglamento Europeo de Protección de Datos, (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y la normativa estatal que resulte de aplicación.

Artículo 8. Modificación y actualización de datos del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda

1. Las personas inscritas en el RPSV están obligadas a mantener actualizada la información que figura en su inscripción, así como la veracidad de la misma. Esta obligación se mantendrá hasta la fecha de formalización del correspondiente contrato de arrendamiento.

2. La modificación de los datos contenidos en la solicitud deberá ser comunicada fehacientemente a la EMVS, debiendo justificarse, en su caso, mediante la aportación de la documentación acreditativa de los mismos, en el plazo de dos meses desde que dicha modificación haya tenido lugar.

3. El incumplimiento del deber establecido en los apartados anteriores dará lugar a la cancelación de la inscripción cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la EMVS resulte que cualquier integrante de su unidad familiar o convivencial no cumpla los requisitos establecidos para el acceso. Previamente, se habilitará un período de audiencia, de conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4. Igualmente, si de los datos aportados o comprobados por EMVS se dedujese la falsificación de alguno de los documentos presentados, además de cancelarse la inscripción, se procederá a la adopción de las acciones judiciales oportunas.

Artículo 9. Periodo de vigencia de la inscripción y cancelación en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda

1. Las inscripciones válidamente formalizadas tendrán una vigencia de dos años a partir de la fecha en que se produzca el alta en el RPSV. En caso de actualización de datos, el plazo de vigencia se computará desde la fecha en que se produzca dicha modificación. No obstante, en el supuesto de que no exista modificación de datos, se deberá manifestar antes de finalizar el plazo su voluntad de continuar inscrito. A tal fin, el RPSV comunicará esta circunstancia a las y los inscritos, a título informativo, con una antelación mínima de tres meses al término del plazo para la renovación.

2. La cancelación de la inscripción en el RPSV se producirá en los siguientes supuestos:

- a) Por el transcurso del plazo de dos años desde la inscripción o desde la última modificación de la misma en el caso de no haberse producido-renovación de



acuerdo con lo establecido en el apartado anterior.

- b) Por incumplimiento sobrevenido de las obligaciones o requisitos de acceso al RPSV de cualquiera de las personas que integran la unidad familiar o convivencial.
 - c) Por solicitud expresa de cualquier miembro de la unidad familiar o convivencial. Cuando la petición de baja no la formule la persona solicitante, se le notificará dicha circunstancia a fin de que pueda adecuar su unidad familiar o convivencial a la nueva realidad.
 - d) Por adjudicación de vivienda a cualquier miembro de la unidad familiar o convivencial que conste en la inscripción y que resulte incompatible con alguno de los procedimientos de acceso a vivienda regulados en este Reglamento.3. Así mismo, causarán baja, no pudiendo darse de alta nuevamente en el RPSV durante dos años, cualquier miembro de la unidad familiar o convivencial solicitante que, habiendo resultado seleccionado en los correspondientes procedimientos, renuncie una vez a la vivienda adjudicada o, haya desistido en dos ocasiones del procedimiento de selección.
4. No obstante, la penalización prevista en el apartado anterior no resultará de aplicación en los siguientes casos:
- a) Cuando la vivienda para la que haya sido seleccionada la unidad familiar o convivencial no se corresponda con las características de la unidad familiar o convivencial seleccionada y que constan en su inscripción.
 - b) Cuando concorra alguna de las causas previstas en el apartado 1 del artículo 19.

Artículo 10. Unidad familiar o convivencial

1. A efectos del presente Reglamento se considera unidad familiar o convivencial:
- a) La formada por las personas solicitantes y aquellas con las que conviva mediante vínculo matrimonial o análogo.
 - b) Sus hijos e hijas menores de edad o incapacitados, comunes y no comunes, también formarán parte de la unidad familiar o convivencial.
 - c) Los y las ascendientes por consanguinidad o afinidad, cuando así se indique en la solicitud.
2. Igualmente formarán parte de la unidad familiar o convivencial aquellas personas no incluidas en el apartado anterior que, con independencia de la existencia o no de vínculo afectivo, manifiesten expresamente su intención de formar parte de la misma y acrediten una convivencia en el mismo domicilio de al menos un año ininterrumpido e inmediatamente anterior a la fecha de formalización de la solicitud de inscripción, de acuerdo con los datos obrantes en el Padrón Municipal de Habitantes.



De igual manera que en el apartado primero, los hijos e hijas menores de edad, comunes y no comunes, formarán parte de la unidad familiar o convivencial. No obstante, lo anterior, las unidades familiares o convivenciales que se configuren conforme a este punto no podrán formar parte de otros hasta transcurridos tres años desde la fecha de adjudicación.

3. En los casos de personas con discapacidad cuya unidad familiar o convivencial esté compuesta por una sola persona y que requiera ayuda de otra, y que acredite debidamente que requiere ayuda, se considerará miembro de la unidad familiar o convivencial a quien ejerza esta función más solo a efectos de tipología de vivienda adecuada.

Finalmente, respecto a las unidades familiares o convivenciales que requieran una regulación civil o penal, tras separación o divorcio o, en su caso, mediante la regulación de las relaciones paterno filiales, se estará a lo que disponga la sentencia firme y testimoniada que proceda o la resolución judicial de atribución de medidas cautelares.

Artículo 11. Ingresos económicos

Los ingresos de la unidad familiar o convivencial, a los efectos de determinar el límite máximo de ingresos, se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa estatal y/o autonómica que regula el acceso a la vivienda protegida.

Dicho cálculo se efectuará a partir de la comprobación administrativa o de la certificación aportada relativa a los ingresos económicos percibidos por cada miembro de la unidad familiar o convivencial respecto del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o norma que lo sustituya, relativas al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido.

En el caso de personas separadas, divorciadas y viudas durante el ejercicio fiscal que corresponda, se considerará a efectos del cálculo de ingresos los siguientes criterios:

- a) Si el régimen económico del matrimonio era de gananciales, se le computará el 50 por 100 de los ingresos obtenidos durante la parte de dicho ejercicio anterior a la separación, divorcio o fallecimiento del otro cónyuge.
- b) Si el régimen económico fuera de separación de bienes, se computarán únicamente los ingresos que proviniesen de la persona solicitante.

Igualmente, deberán acreditarse cualesquiera otros ingresos que, a título de prestación, subvención, pensión u otros similares, sean percibidos por el o la solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar o convivencial, aunque no estén sujetas a declaración en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.



CAPÍTULO III –ADJUDICACION PARA LA SATISFACCIÓN DE LA DEMANDA DEL REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES

Artículo 12. Sistema de adjudicación

La selección de las personas adjudicatarias se realizará asignando las viviendas que en cada caso se oferten para cada Grupo de Demanda definido en el artículo siguiente a los y las solicitantes válidamente inscritos en el RPSV que se ajusten a las prescripciones de las viviendas ofertadas, teniendo en cuenta el grupo y los subgrupos de demanda a los que se dirigen y la tipología de vivienda solicitada.

Artículo 13. Definición de los grupos de demanda

1. El procedimiento de adjudicación para la demanda del RPSV se dirigirá a satisfacer en cada momento la necesidad de vivienda de la población madrileña, de acuerdo con las circunstancias personales, familiares, sociales, económicas y de otra índole recogida en el RPSV, de tal forma que las ofertas de vivienda se adecuen a la demanda consignada en el mismo.

2. Con este objetivo, se establecerán grupos de demanda para segmentar la adjudicación de viviendas a personas de entre todas las situaciones personales, económicas o sociales consignadas en el Registro y en la misma proporción en que dicha demanda exista, a fin de conseguir la mayor heterogeneidad posible en el proceso de satisfacer la necesidad de vivienda y conseguir la plena integración de las nuevas personas adjudicatarias.

3. De cada uno de los grupos de demanda, con la excepción señalada en el apartado siguiente, podrán establecerse subgrupos, mediante acuerdo del Consejo de Administración de la EMVS, utilizando los siguientes criterios combinables:

Número de menores a cargo de la unidad familiar o convivencial.

Número de personas con discapacidad en la misma unidad familiar o convivencial,

Ingresos de la unidad familiar o convivencial.

Todos los criterios anteriormente mencionados y la combinación de los mismos operarán como principios para la selección de los optantes. Ante situaciones idénticas serán ordenados por sorteo público celebrado ante Notario.

4. Se exceptúa de lo señalado en el apartado anterior el grupo de personas en situación de vulnerabilidad habitacional, que será determinado en función de número de solicitantes incluidos en el grupo, previo informe de los Servicios Sociales de la EMVS

Integrarán el grupo de personas en situación de vulnerabilidad habitacional las situaciones recogidas en la valoración establecida al efecto basada en la clasificación ETHOS, propuesta por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con personas sin hogar aprobado en el dictamen del



Comité Económico y Social Europeo en octubre de 2011 (documento 2012/C 24/07).

Artículo 14. Ofertas de Vivienda

1. El Consejo de Administración aprobará cada una de las Ofertas de Viviendas a adjudicar conforme a lo previsto en el presente Reglamento. Dichas ofertas deberán ser publicadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16. Igualmente serán anunciadas en www.emvs.es.
2. Se considerarán grupos de demanda, sin perjuicio de los que pueda establecer el Consejo de Administración de la EMVS y al objeto de atender nuevos colectivos de demanda que se puedan detectar en el futuro, los siguientes:
 - Personas en situación de vulnerabilidad habitacional
 - Menores de 35 años.
 - Mayores de 65 años.
 - Familias monoparentales.
 - Familias numerosas.
 - Personas con discapacidad.
 - Víctimas (directas o indirectas) de violencia de género, trata y/o explotación sexual.
 - Demanda General.

En cualquiera de los grupos, si existe una demanda superior a la asignada, las solicitudes / las personas solicitantes quedarán en situación de reserva. Si, por el contrario, la demanda fuera inferior al número de viviendas asignadas al grupo, las viviendas restantes serán incorporadas al Grupo de Demanda General, salvo las viviendas adaptadas, que se mantendrán en el mismo.

3. La oferta contendrá, al menos:
 - a) Número e identificación de las viviendas objeto del proceso de adjudicación, indicando, por cada una de ellas, tipología (nº dormitorios), distrito municipal en el que se ubican y grupo de demanda al que se dirigen.

En cada oferta será obligatorio destinar, como mínimo, a cada uno de los grupos de demanda señalados a continuación, el porcentaje indicado de viviendas sobre el total de las ofertadas, salvo en los casos indicados en el último párrafo del presente apartado.



Grupo de Demanda	% mínimo sobre total viviendas ofertadas
Personas en situación de vulnerabilidad habitacional	15 %
Menores de 35 años	20 % (conjuntamente)
Mayores de 65 años	
Familias Monoparentales	6%
Familias Numerosas	5%
Personas con discapacidad	4%
Víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual	5%

Cuando en la oferta se incluyan para asignar en un mismo distrito municipal más de 150 viviendas, será preceptivo, pero no vinculante, que el Distrito de referencia emita informe-propuesta razonado sobre la segmentación de las viviendas a adjudicar pudiendo, en este caso, modificarse los ratios mínimos señalados anteriormente.

b) La fecha de cierre del RPSV, a los efectos de incorporar aquellas personas solicitantes válidamente inscritas en la Oferta correspondiente, siempre que dicha inscripción se realice con anterioridad a dicha fecha de cierre.

La fecha de cierre deberá ser como mínimo quince días hábiles posteriores a la de publicación de la oferta.

Aquellas solicitudes que sean inscritas válidamente después de la fecha de cierre o sus modificaciones, participarán en la siguiente oferta que se convoque.

No podrá anunciarse una nueva oferta sin que se resuelva la anterior.

Artículo 15. Procedimiento de Selección

1. Para cada una de las ofertas aprobadas por el Consejo de Administración de la EMVS, se seleccionará de entre todas las solicitudes válidamente inscritas en el RPSV, con anterioridad a la fecha de cierre determinada en la oferta, a aquellas que se ajusten a los criterios indicados en la misma, teniendo en cuenta los grupos y subgrupos de demanda, la tipología de las viviendas ofertadas y el distrito municipal en el que se localizan.

Mediante procedimiento informático a cada una de las viviendas que componen la oferta se les asignará un número de orden.



El número de personas seleccionadas por cada grupo y subgrupo de demanda y tipología será igual al triple de viviendas ofertadas, resultando, por lo tanto, un seleccionado y dos reservas por cada vivienda.

En el caso de existir solicitudes inscritas que cumplan las anteriores condiciones en número mayor del de las viviendas que se incluyan en la Oferta, se procederá de acuerdo con lo indicado en el último párrafo del artículo 13.

2. Habiéndose procedido de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior, se realizará la asignación de vivienda de acuerdo con el orden previamente establecido para participantes y el orden de las viviendas.

El resultado de esta asignación será comunicado a las partes interesadas de conformidad con lo establecido en este Reglamento, a quienes se les requerirá la documentación acreditativa de la concurrencia de las circunstancias personales y familiares señaladas en su inscripción en el RPSV, al objeto de comprobar el mantenimiento de las condiciones y requisitos determinantes para su selección.

3. En caso de incomparecencia, de no aportar la documentación o, si ésta no acredita los requisitos necesarios para la adjudicación, decaerá la oferta concreta de que se trate, conservando su inscripción en el RPSV con indicación de sus circunstancias y requisitos reales y vigentes.

Habiendo decaído la oferta seleccionada, se procederá a comprobar el mantenimiento de requisitos de la primera persona en reserva y, en el caso de que en ésta tampoco concurren las condiciones para formalizar la adjudicación, se analizará el mantenimiento de requisitos de la segunda persona en reserva. En el caso de que esta segunda reserva tampoco mantenga el cumplimiento de requisitos y/o condiciones, o no haya comparecido a los requerimientos de la EMVS, la vivienda se declarará desierta y se incorporará a la oferta siguiente.

La selección no generará derecho alguno hasta que se acredite el cumplimiento de las condiciones y requisitos exigidos, que deberán cumplirse hasta el momento de la adjudicación.

4. La Comisión Permanente de Adjudicación elevará la propuesta de adjudicación al órgano competente. Dicha Comisión propondrá un o una adjudicatario para cada vivienda, excepto en aquellas declaradas desiertas, por lo que para el resto de personas seleccionadas finalizará el procedimiento, reincorporándose al RPSV para los siguientes procesos.

Artículo 16. Publicación y notificación.

1. Por tratarse de un procedimiento selectivo de concurrencia competitiva, la publicación surtirá los mismos efectos que la notificación. Durante la tramitación de los expedientes, dicha publicación se realizará en el Tablón de Edictos Electrónico del Ayuntamiento de Madrid, donde se expondrán las relaciones de



participantes y/o personas seleccionadas, los anuncios, requerimientos o cualquier otro tipo de actuación o comunicación que pudiera requerir por parte de las partes interesadas la realización de acción o presentación de documentación solicitada.

A fin de promover una mayor transparencia y publicidad, dicha información se expondrá además, en la sede electrónica municipal <https://sede.madrid.es> y en la de la EMVS y, adicionalmente, en cualquier otro medio o soporte informático que pudiera determinarse.

2. Una vez aprobado el resultado final del proceso de selección, la EMVS notificará fehacientemente a las personas que hayan resultado adjudicatarias. Dicha notificación contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a) Vivienda adjudicada.
- b) Superficie útil de la vivienda.
- c) Renta objetiva, fianza y garantías adicionales en la adjudicación en régimen de arrendamiento.
- d) Modelo de contrato de arrendamiento.
- e) Gastos de comunidad de la primera anualidad.

Artículo 17. Aceptación y formalización de la adjudicación.

1. La persona adjudicataria deberá comunicar de forma fehaciente a la EMVS, en el plazo de diez días hábiles a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación, la aceptación o renuncia de la adjudicación.

2. Transcurrido el plazo sin dicha comunicación, se entenderá que renuncia a su condición de adjudicatario o adjudicataria.

3. La renuncia de cualquier integrante de la unidad familiar convivencial a la vivienda adjudicada supondrá la renuncia total a la misma, no admitiéndose renunciaciones parciales.

4. Una vez aceptada la vivienda y, tras el ingreso de las cantidades que en concepto de primera mensualidad de renta, fianza y, en su caso, garantías adicionales, se establezcan, se formalizará el correspondiente contrato de arrendamiento dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que EMVS les requiera para la firma. Transcurrido dicho plazo sin que se hayan hecho efectivas las cantidades señaladas o se haya constituido, en su caso, la garantía adicional exigida, o sin que hayan comparecido a la firma del contrato, se entenderá que renuncian a la adjudicación definitiva de la vivienda.



CAPÍTULO IV –OTROS PROCEDIMIENTOS PARA EL ACCESO A VIVIENDA

Artículo 18. Adjudicación mediante Acuerdo o Convenio

La EMVS podrá adjudicar viviendas para actuaciones distintas a las descritas en el presente Reglamento siempre que dichas actuaciones vengan determinadas en Acuerdos o Convenios específicos suscritos con entidades públicas o privadas, y se encuentren motivadas por razones excepcionales, de emergencia, o humanitarias, remodelaciones urbanísticas, operaciones singulares, situación de ruina de las edificaciones u otras circunstancias similares.

Los Acuerdos, Convenios o Decretos que se suscriban deberán recoger las condiciones de acceso a las viviendas, que garantizarán los principios de igualdad, publicidad y el principio constitucional de objetividad, recogido en el artículo 103.1 de la Constitución Española, así como las condiciones de la cesión y el régimen de derechos y obligaciones de las personas adjudicatarias.

En todo caso, las personas adjudicatarias deberán cumplir los requisitos que se establezcan por la normativa estatal y autonómica de aplicación en el caso de adjudicarse viviendas con algún tipo de protección.

CAPÍTULO V- CAMBIO DE VIVIENDA

Artículo 19. Solicitud de cambio de vivienda.

1. La parte adjudicataria de vivienda en alquiler de la EMVS podrá solicitar cambio de vivienda cuando concurra alguna de las siguientes causas:

a) Aumento o disminución de la unidad familiar o convivencial. A estos efectos, en el caso de ascendientes o descendientes mayores de edad del o la titular del contrato, se exigirá un año de convivencia continuada e inmediatamente anterior a la solicitud.

No se considerará aumento de la unidad familiar o convivencial el matrimonio o situación análoga de los o las descendientes del titular, que formarían una nueva unidad familiar o convivencial independiente de la del titular del contrato.

b) Inadecuación de la vivienda actual a las necesidades de adaptación sobrevenidas del o la titular del contrato o de su unidad familiar o convivencial.

c) Situaciones de salud del titular o: algún o alguna otra persona miembro de su unidad familiar o convivencial que hagan necesario el cambio de vivienda.

d) Circunstancias sociales que motiven la necesidad de cambio de vivienda.



e) Cualquier situación que traiga causa en la condición de víctima (directa o indirecta) de Violencia de Género, trata y/o explotación sexual que suponga peligro o amenaza para su integridad y su unidad familiar o convivencial.

2. Serán requisitos para solicitar el cambio de vivienda:

- a) Que se acrediten documentalmente las circunstancias enumeradas en el apartado 1 del presente artículo.
- b) Que el o la solicitante se encuentre al corriente de todas las sus obligaciones contractuales, en caso de ser inquilino o, en su caso, haya suscrito un acuerdo de pago que permita el abono de las mismas. El incumplimiento de dicho Acuerdo de Pago podrá suponer el inicio de las acciones correspondientes..
- c) Que cumpla los requisitos que, en cuanto a ingresos y titularidades, se establezcan para el acceso a vivienda protegida establecido en el presente Reglamento o normativa de aplicación en el momento de la solicitud del cambio de vivienda.

3. La solicitud de cambio se dirigirá a la EMVS, acompañada de la documentación que acredite alguna de las circunstancias especificadas en el apartado 1 de este artículo.

La EMVS podrá requerir a la persona solicitante, en los casos que estime necesarios, documentación complementaria para el estudio y resolución de la solicitud de cambio.

En caso de que la persona solicitante no hubiera aportado la documentación solicitada, o bien de la misma se dedujera falsedad o incumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado 2 de este artículo, se procederá a desestimar la solicitud de cambio, comunicando dicha decisión a la persona interesada.

Una vez adjudicada la vivienda, se procederá de acuerdo con lo previsto en los artículos 16 y 17 de este Reglamento.

CAPÍTULO VI – CONDICIONES CONTRACTUALES

Artículo 20. Condiciones de los contratos

El Consejo de Administración de EMVS fijará las condiciones concretas que en cuanto a duración de los contratos, renta, actualización, garantías adicionales y demás derechos y obligaciones deberán contener los contratos de arrendamiento a suscribir, que deberán ajustarse a las siguientes bases:



- a) Los contratos de arrendamiento que se suscriban tendrán la duración inicial que se determine en la legislación civil aplicable, si bien se establecerá la posibilidad de prórroga facultativa para la parte arrendataria y obligatoria para la parte arrendadora en tanto se mantengan los requisitos para mantener la asignación de la vivienda y no exista incumplimiento de las obligaciones asumidas en contrato.
- b) El importe de la fianza será el correspondiente a la renta objetiva.
- c) La renta de alquiler mensual se calculará conforme al nivel de esfuerzo multiplicado por la media de los ingresos de la unidad familiar o convivencial obtenidos en los últimos tres meses :
 - i. Si los ingresos de la unidad familiar o convivencial son iguales o inferiores a 1 vez el IPREM, el nivel de esfuerzo del pago de la renta no superará el 20 % de sus ingresos económicos.
 - ii. Por el contrario, si los ingresos económicos de la unidad familiar o convivencial superan 1 vez el IPREM, el nivel de esfuerzo del pago de la renta no superará el 30 % de sus ingresos económicos, no pudiendo superar el importe correspondiente a la renta objetiva.

Para el caso de las viviendas adjudicadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 18, la renta será la que se disponga en los respectivos Acuerdos o Convenios.

- d) Para la suscripción del contrato de arrendamiento, será condición imprescindible la incorporación al mismo del Compromiso Social Común, que se adjunta en el Anexo II.
- e) Los contratos podrán resolverse, además de por las causas contenidas en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por el incumplimiento de las obligaciones asumidas en el Compromiso Social Común.

Artículo 21. Incumplimiento de obligaciones

El incumplimiento por parte de la persona adjudicataria de las obligaciones asumidas por contrato o de las contenidas en Compromiso Social Común así como por las causas establecidas en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dará lugar al inicio del correspondiente protocolo de incumplimiento.

Verificado dicho incumplimiento por parte de los Servicios Sociales de la EMVS, se realizarán las actuaciones necesarias para identificar su causa y se procederá al



diseño de las medidas necesarias para su solución, de todo lo cual se emitirá el preceptivo informe en el plazo de 1 mes.

Si de dicho informe social se acreditara cualquiera de las circunstancias que se señalan en el párrafo primero del presente artículo, se instarán las acciones legales que procedan de conformidad con la legislación aplicable.

CAPÍTULO VII – DE LA COMISION PERMANENTE DE ADJUDICACION

Artículo 22. Objetivos y competencias de la Comisión Permanente de Adjudicación.

1. Corresponde a la Comisión Permanente de Adjudicación analizar los asuntos sometidos a su deliberación por los Servicios Técnicos competentes y elevar la correspondiente propuesta al órgano competente para su adopción.

2. Son competencias de la Comisión Permanente de Adjudicación:

a) Velar por la implementación de procedimientos que agilicen la gestión de viviendas.

b) Proponer la adjudicación de las viviendas o conocer de la adjudicación de las mismas, de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

c) Proponer al Consejo de Administración la inclusión de nuevos grupos de demanda.

d) Estudiar y, en su caso, proponer al Consejo de Administración la configuración de las Ofertas de Vivienda.

e) Cualesquiera otros asuntos previstos en el presente Reglamento.

Artículo 23. Composición de la Comisión Permanente de Adjudicación.

1. La citada Comisión estará compuesta por:

a) Una Presidencia: que recaerá en el Presidente/a del Consejo de Administración de la EMVS, o persona en quien delegue, con voz y voto.

b) Una Vicepresidencia, que recaerá en el/la Consejero/a Delegado/a de la EMVS, o persona en quien delegue, con voz y voto.



- c) Una Secretaría, que recaerá en quien ostente la Dirección de los Servicios Jurídicos de la EMVS o persona en quien delegue, que tendrá voz pero no voto.
- d) Vocales:
- Una persona designada por cada uno de los grupos políticos con representación en el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, con voz y voto.
 - Una persona designada por la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos y Vecinas, con voz y voto.
 - Una persona designada por el Área competente en materia de vivienda, con voz y voto.
 - Tres personas designadas por la EMVS de entre su estructura orgánica más la Gerencia de la empresa, quienes tendrán voz y voto.

2. Cualquier integrante de la Comisión Permanente de Adjudicación podrá delegar su representación en las personas que tengan por conveniente.

3. Asimismo, podrán asistir a la Comisión Permanente de Adjudicación cualesquiera otras personas propuestas por la misma o por el Consejo de Administración de la EMVS, bien en razón de su especialización o en representación de colectivos u órganos administrativos competentes en los asuntos incluidos en el orden del día.

Artículo 24. Convocatoria y funcionamiento de la Comisión Permanente de Adjudicación.

1. La Comisión Permanente de Adjudicación será convocada por la Presidencia cuando existan razones justificadas para ello.

2. El orden del día deberá estar a disposición de sus integrantes, al menos, cuarenta y ocho horas antes de la celebración de la reunión, entendiéndose válidamente constituida cuando asistan la mitad de sus integrantes, siempre que estén presentes o representadas la Presidencia o Secretaría.

3. La Comisión Permanente de Adjudicación se regirá, en lo no previsto en este Reglamento, por lo establecido en el Capítulo II, Sección 3ª del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, relativo a los órganos colegiados.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las personas inscritas en el RPSV deberán adaptar los datos que figuran en su solicitud a la nueva regulación, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la entrada en vigor del mismo. En caso contrario, la EMVS realizará, con los datos facilitados en su momento, dicha adaptación, procediendo a dar de baja aquellas



inscripciones que no cumplan con las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa

Queda derogado el Reglamento para la Adjudicación de Viviendas afectas a los Programas Municipales de Vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima, aprobado por Acuerdo del Pleno de 30 de octubre de 2012 y modificado por Acuerdo del Pleno de 28 de septiembre de 2016, así como cuantas normas de igual o inferior rango se opongan, contradigan o sean incompatibles con las presentes disposiciones.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Instrucciones y protocolos.

La Alcaldía y la Junta de Gobierno determinarán, en su respectivo ámbito competencial, el órgano superior o directivo competente para:

- a) Interpretar y resolver cuantas cuestiones surjan de la aplicación de este Reglamento
- b) Dictar las resoluciones complementarias necesarias para el desarrollo y cumplimiento del Reglamento

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Publicación, comunicación y entrada en vigor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 48.3, letras e) y f), de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, la publicación, entrada en vigor y comunicación de la modificación del presente Reglamento se producirá de la siguiente forma:

- a) El acuerdo de aprobación y el nuevo Reglamento se publicarán íntegramente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid.
- b) El Reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid
- c) Sin perjuicio de lo anterior, el acuerdo de aprobación se remitirá a la Administración General del Estado y a la Administración de la Comunidad de Madrid.



ANEXO I – TIPOLOGIA ADECUADA DE VIVIENDA

	Tipología de Vivienda Adecuada			
Unidad familiar o convivencial	Estudio o 1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
1 miembro	SI	--	--	--
2-3 miembros	--	SI	--	--
4-5 miembros	--	--	SI	--
Más de 5 miembros	--	--	--	SI



ANEXO II

COMPROMISO SOCIAL COMUN EN EL USO DE UNA VIVIENDA DE LA EMVS

El objetivo de la firma de este compromiso común es establecer, de forma preventiva e informativa, las bases y las adecuadas circunstancias para la debida optimización del uso de la vivienda y la convivencia pacífica vecinal. La EMVS considera que la prevención y la información son la mejor alternativa para evitar situaciones futuras que pudieran perturbar la convivencia.

Pretendemos contribuir al debido equilibrio de derechos y obligaciones entre los recursos que la administración pública pone al servicio de la ciudadanía y el correlativo compromiso que deben asumir los beneficiados por dicha administración pública, garantizando el uso de una vivienda digna y el apoyo de la administración a través de la información y la prevención para la mejora de la convivencia y las condiciones de vida.

D/Dª _____

Reconozco expresamente haber leído y haber sido informado/a de todos cuantos aspectos recogen el presente compromiso social común, comprendiéndolos y asumiendo sus consecuencias, que quedan ratificadas por la firma conjunta del mismo, y a tal respecto.

RECONOZCO Y/O ME AVENGO A:

1. Que junto al presente documento se le entrega un manual de uso y mantenimiento de la vivienda, que se compromete a cumplir, en la idea de que la adjudicación de una vivienda pública municipal entraña la correlativa obligación de respetar el patrimonio público, además de procurar su eco sostenibilidad.
2. Que tiene derecho a que se le facilite información legal sobre los derechos y obligaciones de las partes contratantes.
3. Que tiene derecho a una atención personalizada por escrito y oralmente, sobre cuantas demandas sean cursadas con motivo de la vida de un contrato de arrendamiento.
4. Que la vivienda que se le adjudica lo es para el uso exclusivo como residencia habitual y permanente del inquilino/a y su unidad de convivencia, no estando permitida la falta de ocupación de la vivienda ni el uso de la vivienda para otras actividades que no sean específicamente residenciales como, por ejemplo, el ejercicio de actividades profesionales o de servicios.
5. Que el uso de la vivienda es intransferible y personal, por ello en ningún caso está tolerada ni consentida la ocupación temporal o permanente de la



vivienda por cualquier persona ajena a la unidad de convivencia fijada al momento de la adjudicación. Igualmente está prohibida la cesión o alquiler de la vivienda.

6. Que se encuentra totalmente prohibida la modificación unilateral de los elementos comunes del conjunto y, en especial, de las fachadas interiores o exteriores. Para cualquier tipo de obra en la vivienda se necesitará de una autorización expresa por parte de la EMVS.
7. Que tiene derecho al mantenimiento de la vivienda en uso con la máxima diligencia con el fin de preservar el estado de uso y conservación de la misma, según se encuentra recogido en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).
8. Que se compromete a favorecer y permitir cuantas visitas de inspección se realicen por el personal de la EMVS, a fin de comprobar el uso adecuado de la vivienda, e informar de la identidad de cuantos ocupantes se encuentren en la misma, así como de cualquier otra incidencia en su ocupación. La omisión del deber de colaboración con la EMVS para el debido control de la ocupación de la vivienda, así como su mantenimiento y conservación, sin perjuicio de las consecuencias jurídicas que pueden acarrear, pueden ser tenidas en cuenta en el momento de la renovación del contrato, originando su no renovación.
9. Que el deber de pagar la renta asignada por la vivienda es indispensable. En todo caso, cualquier impago o previsión del mismo debe ponerse en conocimiento inmediato de los Servicios Sociales de la EMVS con el objetivo de valorar de manera inmediata la situación que ha condicionado el impago.
10. Que cualquier circunstancia que pueda afectar al normal desenvolvimiento de la relación de arrendamiento deberá ponerla en conocimiento de la EMVS por escrito, debidamente registrado, a fin de que sea oportunamente atendida por sus servicios. Igualmente, cualquier circunstancia personal que afecte a la normal inclusión social del inquilino/a deberá ser puesta en conocimiento de la EMVS para que sea abordado e integrado desde cualquier servicio público municipal.
11. Que como adjudicatario/a de la EMVS tiene derecho a obtener de los Servicios Sociales la ayuda o derivación que se corresponda con su situación social.
12. Que queda informado/a de la necesidad de mantener una relación de convivencia con respeto a los derechos de los demás y especialmente a



favorecer el uso sin ruido y sin daño para la propia vivienda y para el entorno.

13. Que existen unas normas de convivencia en la Comunidad de vecinos y vecinas que se compromete a respetar, favoreciendo especialmente el respeto por el uso de los elementos comunes del inmueble así como las relaciones con los demás vecinos/as.
14. Que los propietarios/as de animales domésticos pondrán especial cuidado en que su presencia no moleste a la vecindad, no estando permitido que anden sueltos por las zonas comunes. Se recuerda a los dueños/as que tienen la obligación de declarar la posesión de los mismos en las oficinas municipales. El animal deberá llevar, necesariamente, su identificación censal de forma permanente. Deberán ser conducidos con cadena o correa, irán provistos de bozal, en el caso de perros, cuando el temperamento del animal así lo aconseje, bajo la responsabilidad del dueño o dueña. Se prohíbe la permanencia continuada de los perros en las terrazas, debiendo pasar la noche en el interior de la vivienda. Las personas adjudicatarias podrán ser denunciadas si el perro ladra por la noche. Que el uso de animales domésticos lo será con respeto al resto de vecinos y vecinas del inmueble, el propio inmueble y en condiciones de legalidad.
15. Que la convivencia vecinal es un pilar fundamental que justifica el mantenimiento en régimen de arrendamiento de una vivienda municipal y que, por tanto, cualquier quebranto de dicha convivencia originará el correspondiente expediente de conflictividad, comprometiéndose el inquilino o la inquilina a la mediación interna o externa de la EMVS.
16. Que tiene derecho a acceder a mecanismos de intermediación y conciliación inherentes a la resolución de conflictos.
17. Que se compromete a facilitar cuanta documentación le sea requerida para verificar el cumplimiento de las condiciones que originaron la adjudicación de la vivienda, en especial, acreditar cuando así fuere requerido los ingresos económicos de la unidad de convivencia.
18. Que se comprometen a acudir y cumplir cuantos requerimientos le sean cursados por la EMVS a fin de abordar, por cualquiera de sus servicios, y especialmente por parte de los Servicios Sociales de la EMVS, los problemas de impago de las rentas, conflictividad o cualesquiera otros que tengan incidencia en el uso racional de la vivienda adjudicada en alquiler.
19. Que tiene derecho a que, previamente a cualquier actuación, a recibir comunicación y apercibimiento mediante actos de notificación expresos, facilitando la adopción de las medidas correctoras adecuadas.



20. Que la apertura de un expediente de incumplimiento de compromiso social originará el deber de cumplimiento de los requerimientos que se cursen.
21. Que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este compromiso social de uso de las viviendas de alquiler puede originar la apertura de un expediente que concluya en la no renovación del contrato de arrendamiento a su vencimiento, sin perjuicio de que si se hubiera incurrido en causa de resolución del contrato se procederá de inmediato, y sin previo aviso, a cursar la correspondiente acción judicial para solicitar la devolución de la posesión de la vivienda.