

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REGULA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA PARA JÓVENES, DE TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, QUE SE ENCUENTREN DISPONIBLES

La Comunidad de Madrid, por habilitación expresa del artículo 148.1.3 de la Constitución y de conformidad con lo previsto en el artículo 26.1.4 de su Estatuto de Autonomía, aprobado por Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En ejecución de esta competencia se dictó la Ley 6/1997, de 8 de enero de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid. La Disposición Final primera de la citada ley autoriza al Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid a dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la misma sean necesarias.

Puesto que parte de las viviendas que constituyen el ámbito objetivo de este Decreto participan de la protección a que la Ley 6/1997 se refiere, éste se dicta como complemento y desarrollo de la misma.

Con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, la Comunidad de Madrid ha desarrollado diferentes fórmulas entre las que destacó la creación y desarrollo de la tipología de vivienda con protección pública en régimen de arrendamiento con opción de compra.

Los antecedentes de esta tipología de vivienda se encuentran en el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 2001-2004 (Decreto 11/2001, de 25 de enero) por el cual se creó la figura de la vivienda con protección pública para menores de 32 años y los mayores de 65.

Mediante Decreto 108/2004, de 8 julio, se modificó esta tipología de vivienda para que, por primera vez en la Comunidad de Madrid y en España, se creara la figura de la vivienda con protección pública en arrendamiento con opción a compra para jóvenes. De esta forma, se desglosaba la anterior figura de la vivienda con protección pública para jóvenes y mayores (que desaparecía) para crear dos nuevas: la vivienda con protección pública para mayores, destinada a los mayores de 65 años, y la vivienda con protección pública en arrendamiento con opción a compra para jóvenes, que permitía a los jóvenes menores de 35 años poder ejercer la opción de compra, una vez transcurridos 7 años desde su calificación definitiva.

Esta tipología de vivienda se afianzaría posteriormente con la aprobación del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid por Decreto 11/2005, de 27 de enero, y vuelve a tener reflejo en el Reglamento aprobado por Decreto 74/2009 de 30 de julio, actualmente en vigor. Mediante Decreto 59/2013, de 18 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid se modificó el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la

Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, entre otras cuestiones permitiendo que las viviendas de esta tipología que quedaran disponibles pudieran ser ofrecidas a todos aquellos que cumplieran los requisitos de acceso aunque fueran mayores de 35 años.

Mediante Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, de la entonces Consejería de Vivienda se regula la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con Opción a Compra para Jóvenes y el procedimiento de selección de la misma. Los objetivos de esta lista eran ofrecer información permanentemente actualizada de los demandantes de este tipo de vivienda y permitir la selección de solicitantes en ella inscritos para las promociones que bien se llevaran a cabo por la Comunidad de Madrid, bien se desarrollaran sobre suelos adjudicados por la misma o por sus entes dependientes, o bien sobre suelos que hubieran sido objeto de un convenio con ésta cuando así lo contemplaran. Las viviendas eran posteriormente sorteadas entre los inscritos en la Lista Única.

Sin embargo en la actualidad, hay viviendas disponibles pendientes de adjudicar, pues muchas de las personas en su día seleccionadas en sorteo ya no cumplen los requisitos de acceso a la vivienda que se les ofrece, o bien ya no están interesados y/o renuncian a la misma, quedando en consecuencia viviendas vacías y disponibles para su nueva asignación. Con la nueva regulación se pretende evitar por tanto, que queden viviendas disponibles tras haber sido sorteadas.

Se trata de regular un procedimiento que, basado en principios de publicidad y concurrencia, permita adjudicar las viviendas de esta tipología de titularidad de la Agencia de Vivienda Social que hayan quedado y vayan quedando disponibles, evitando la existencia de viviendas vacías. Además se deroga la Lista Única de Solicitantes de Viviendas con Protección Pública para arrendamientos con opción a compra para jóvenes y el procedimiento de selección regulado en la misma, habida cuenta que no existe nueva iniciativa de promoción de esta tipología de viviendas.

Artículo 1

Objeto

El presente Decreto tiene por objeto establecer el procedimiento para la adjudicación de las viviendas de titularidad de la Agencia de Vivienda Social calificadas como viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes, que hayan quedado disponibles tras haber sido sorteadas conforme a la Orden 3766/2005, de 7 de diciembre y ofrecidas a aquellos que resultaron beneficiarios titulares y reservas de las mismas, así como aquellas que sean objeto de segundas o posteriores adjudicaciones.

Artículo 2

Principios y forma de adjudicación

Las viviendas a las que se refiere el artículo anterior se adjudicarán garantizando los principios de publicidad y de concurrencia.

A tal efecto, se adjudicarán mediante la celebración de sorteo convocado por parte de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructura entre los integrantes del listado de solicitantes que reúnan los requisitos de acceso.

Artículo 3

Procedimiento

El procedimiento se iniciará mediante la correspondiente convocatoria que será publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de la adopción de cualesquiera otras medidas de publicidad que se estimen oportunas.

En la convocatoria deberán constar las condiciones que sea necesario cumplir para la concurrencia y posterior adjudicación, los cupos que en su caso se establezcan e información sobre características, municipios de localización, precios y rentas máximas de las viviendas.

De la convocatoria se dará traslado al Ayuntamiento en cuyo término municipal se efectúe la promoción.

Artículo 4

Solicitudes de inscripción en el listado

Podrán inscribirse en el listado para el correspondiente sorteo, cualquier interesado mayor de edad o menor emancipado mediante la presentación del correspondiente formulario en el plazo indicado en la convocatoria.

Artículo 5

Relación provisional de admitidos y excluidos al sorteo.

En el plazo máximo de un mes desde la finalización de la fecha de presentación de solicitudes, se dictará la correspondiente resolución por la que se apruebe la relación provisional de solicitantes admitidos y excluidos. La relación provisional de solicitantes admitidos incluirá a todos aquellos que hubieran presentado las solicitudes y documentación requerida dentro del plazo, ajustadas al modelo oficial.

La relación provisional de admitidos se ordenará en su caso por los cupos previstos en la convocatoria. En relación con los excluidos se hará constar la causa de exclusión.

La resolución por la que se aprueba la relación provisional de solicitantes admitidos y excluidos se publicará en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” y se expondrá al público en las dependencias de la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid y en la página web www.madrid.org de la Comunidad de Madrid.

Los solicitantes excluidos provisionalmente dispondrán de un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la resolución en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” para subsanar el defecto que hubiera motivado su exclusión, de conformidad con el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Si así no lo hicieran, se les tendrá por desistidos de su petición en la resolución definitiva del procedimiento. Asimismo, aquellos que hayan detectado errores en la consignación de sus datos personales podrán manifestar tal circunstancia en este mismo plazo.

Artículo 6

Relación definitiva de admitidos y excluidos al sorteo

Transcurrido el plazo a que se refiere el artículo anterior y a la vista de las subsanaciones y alegaciones en su caso presentadas se procederá a publicar la resolución por la que se apruebe la relación definitiva de solicitantes admitidos y excluidos al sorteo en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid”. La relación definitiva de admitidos y excluidos se expondrá al público en las dependencias la Oficina de Vivienda de la Comunidad de Madrid y en la página web www.madrid.org de la Comunidad de Madrid.

La relación definitiva de admitidos se ordenará en su caso por los cupos previstos en la convocatoria. En relación con los excluidos se hará constar la causa de exclusión.

Artículo 7

Sorteo y listado

El sorteo será público y ante notario. El carácter público del sorteo se garantizará mediante cualquier procedimiento o tecnología que resulte adecuado a los fines pretendidos.

Finalizado el sorteo se aprobará resolución con listado definitivo de solicitantes de vivienda con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes de titularidad de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

La vigencia del listado se extenderá hasta que se agote por las sucesivas adjudicaciones, bajas o renunciaciones y en todo caso una vez haya transcurrido 2 años desde la aprobación definitiva del mismo. Extinguida la vigencia del listado, para el caso de existir nueva disponibilidad de viviendas de esta tipología, se procederá a convocar nuevo sorteo.

Artículo 8

Requisitos de acceso

Podrán acceder a estas viviendas, mediante la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento con opción a compra, previa resolución de adjudicación a su favor, aquellas personas que reúnan los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. Las viviendas se asignarán con carácter preferente a los menores de 35 años. Si quedaran viviendas disponibles de las incluidas en la convocatoria, se podrán ofrecer a los solicitantes mayores de esta edad.

2. Que la unidad familiar del solicitante esté integrada por un máximo de cuatro miembros.

Se entenderá por “unidad familiar” lo establecido al respecto por la Ley Reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, es decir:

a) La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere: los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientemente de estos y los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada. La mayoría de edad se alcanza a los 18 años.

b) La formada por el padre o la madre y la totalidad de los hijos que convivan con uno u otra y reúnan los requisitos señalados para la modalidad anterior.

Se incluye también en esta definición los solteros, viudos, separados o divorciados.

3. Los ingresos ponderados de la unidad familiar deberán estar comprendidos entre 1,5 y 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

Para el cálculo de los ingresos se partirá de la cuantía de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, convertida en número de veces el IPREM y ponderada mediante la

aplicación de los siguientes coeficientes correctores establecidos en función del número de miembros de la unidad de convivencia:

Coeficiente 0,800; para unidades de uno o dos miembros

Coeficiente 0,776; para unidades de tres miembros

Coeficiente 0,744; para unidades de cuatro miembros

4. Que ni el solicitante ni ningún miembro de la unidad familiar ostente el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

a) El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia.

b) En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio, al cónyuge al que no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar siempre que no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. Asimismo en los casos en que se haya dictado una resolución judicial en un proceso de familia del que se derive que al interesado no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar o, en el supuesto de custodia compartida sobre los hijos, cuando se le haya atribuido el uso de dicha vivienda de forma conjunta con el otro progenitor.

c) A las mujeres víctimas de violencia de género cuando como consecuencia de esta situación, acreditada conforme establece el artículo 17 de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid, no puedan destinar su vivienda a domicilio habitual.

d) Para viviendas adaptadas, a personas con discapacidad igual o superior al 65% o con grado II o III de dependencia reconocida cuando la vivienda sobre la que ostenten el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute carezca de las condiciones de accesibilidad suficientes.

Artículo 9

Comprobación de requisitos y adjudicación.

Al objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso a estas viviendas, la Consejería competente en materia de vivienda estará habilitada para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter

tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Con carácter inmediatamente previo a resolver la adjudicación se procederá a la comprobación de los requisitos de acceso, para lo cual se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días aporte la documentación acreditativa de los mismos, en el caso de que expresamente haya denegado la autorización para dicha consulta en el formulario de inscripción.

Por el órgano competente para adjudicar se resolverán las adjudicaciones de viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes de titularidad de la Agencia de Vivienda Social que fueran encontrándose disponibles, a favor de los integrantes del listado por el orden obtenido en el sorteo y los cupos, siendo preferente en su caso el cupo de menores de 35 años, cuando hubieran acreditado el cumplimiento de los requisitos de acceso previstos en el artículo anterior.

Las viviendas con protección pública en régimen de arrendamiento con opción a compra para jóvenes tienen conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora de esta tipología de vivienda con protección pública, una superficie construida máxima de 80 m² y un número de dormitorios que oscila entre uno y dos. Por ello, la adjudicación de las viviendas se hará siguiendo el orden obtenido en el sorteo pero respetando la siguiente proporción para guardar la debida adecuación entre configuración de la vivienda y composición de la unidad familiar:

1. Viviendas de un dormitorio: unidades familiares de uno o dos miembros siempre que no consten descendientes en la composición de la misma.
2. Viviendas de dos dormitorios: unidades familiares de dos, tres o cuatro miembros.

Artículo 10

Formalización de los contratos.

A los interesados que resulten adjudicatarios se les notificará apercibiéndoles al objeto de que, en el plazo máximo de diez días, comuniquen al órgano competente para adjudicar, la aceptación o renuncia a la adjudicación. Si el adjudicatario no contesta al requerimiento en el plazo indicado o renunciara expresamente a la vivienda adjudicada, se dejará sin efecto la adjudicación y se procederá a continuación a efectuar una nueva adjudicación en la persona que figure en primer lugar en la correspondiente lista de reserva. En tal caso el adjudicatario será excluido del listado de solicitantes de vivienda.

Si acepta la adjudicación se deberán formalizar los correspondientes contratos entre la Agencia de Vivienda Social y el adjudicatario, debiéndose abonar a la celebración del contrato las cantidades que en concepto de fianza correspondan.

La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma del correspondiente contrato, por lo que una vez notificada la adjudicación, en caso de que el adjudicatario, tras ser requerido al efecto, no efectúe el ingreso de la fianza, no se presente sin causa justificativa a la formalización del contrato en la fecha que se le hubiera señalado, o bien haya manifestado su renuncia a dicha adjudicación, se resolverá dejar sin efecto la adjudicación procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de las listas de reserva o baremo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se deroga la Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, por la que se regula la Lista Única de solicitantes de viviendas con protección pública para arrendamiento con opción a compra para jóvenes y el procedimiento de selección de la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Decreto entrará en vigor al mes de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.