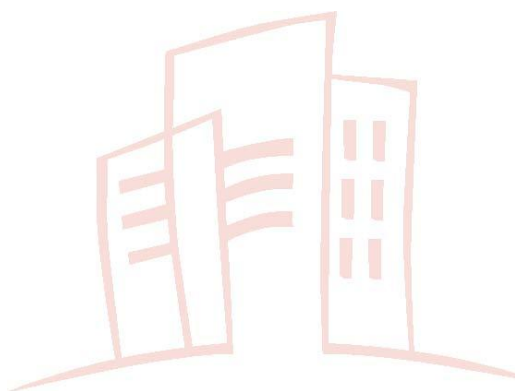


REGLAMENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA AFECTAS AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA A APLICAR POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO, URBANISMO Y VIVIENDA DE CIUDAD REAL, S.L.

Aprobado por el Consejo de Administración de la EMUSVI en sesión celebrada el 13 de enero de 2006 y modificado en sesión celebrada el 22 de octubre de 2009, 29 de septiembre de 2010 y 23 de noviembre de 2011.





TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.4

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Régimen de adjudicación y destino.

Artículo 3. Oferta Pública y régimen de notificaciones.

Artículo 4. Régimen Jurídico.

TITULO SEGUNDO. DEL REGISTRO PERMANENTE
DE SOLICITANTES DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA.....5

Artículo 5. Denominación.

Artículo 6. Acceso al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.

Artículo 7. Formalización de solicitudes de inscripción.

Artículo 8. Duración de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.

Artículo 9. Extinción de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.

TITULO TERCERO. DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE ADJUDICACIÓN...8

Artículo 10. Objetivos de la Comisión de Adjudicación.

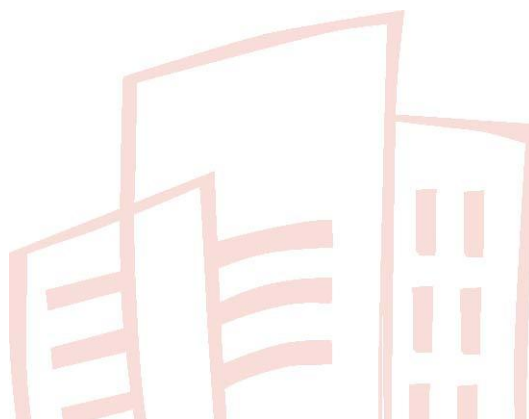
Artículo 11. Composición de la Comisión Permanente de Adjudicación.

Artículo 12. Convocatoria de la Comisión Permanente de Adjudicación.

Artículo 13. Competencias, Funcionamiento y adopción de acuerdos de la Comisión Permanente de Adjudicación.

Artículo 14. Disolución de la Comisión Permanente de Adjudicación.

TITULO CUARTO. DE LA ADJUDICACIÓN.....	10
Capítulo Primero: De los Requisitos.....	10
Artículo 15. Requisitos del solicitante.	
Artículo 16. Requisitos de la unidad convivencial.	
Capítulo Segundo: De la Adjudicación.....	14
Artículo 17. Selección de Solicitantes.	
Artículo 18. Procedimiento de Adjudicación. Artículo 19. Notificación.	
Artículo 20. Aceptación y formalización de la adjudicación.	
Capítulo Tercero: De la nulidad de la adjudicación, de la resolución de los contratos y limitaciones a la facultad de disponer.....	18
Artículo 21. Causas de nulidad de la adjudicación.	
Artículo 22. Causas de resolución de los contratos.	
Artículo 23. Destino y ocupación de la vivienda.	
Artículo 24. Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer y a la descalificación.	
Artículo 25. Financiación cualificada.	
Artículo 26. Reserva de Viviendas para personas con movilidad reducida permanente y otros cupos.	
DISPOSICION ADICIONAL.....	20





TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

El presente reglamento tiene por objeto regular el procedimiento de adjudicación de viviendas u otro tipo de alojamientos, en venta o arrendamiento, de cualquier tipo de protección pública promovidos por el Ayuntamiento de Ciudad Real, a través de Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L., a aplicar en las promociones de vivienda que establezca su Consejo de Administración, tanto en primera como en ulteriores adjudicaciones, respetando los principios de publicidad, concurrencia pública y transparencia.

Igualmente, regula el procedimiento para la selección de adjudicatarios de las viviendas promovidas por promotores privados en parcelas municipales adscritas al Plan Municipal de Vivienda.

En el caso de actuar a través de Convenio o Acuerdo con otras Administraciones Públicas o Entidades Privadas, se estará a lo dispuesto en el mismo en cuanto al sistema de selección de adjudicatarios y adjudicación de las viviendas.

En cualquier caso, lo dispuesto en el presente Reglamento se entiende sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica que resulte de obligada observancia, y en particular lo dispuesto en el Título I del Decreto 3/2004, de 20 de enero (modificado por Decreto 109/2008) de régimen jurídico de las viviendas con protección pública.

Artículo 2.- Régimen de adjudicación.

El régimen de adjudicación, será en propiedad, por título de venta, o de inquilinato por título de arrendamiento, siendo el precio máximo de venta o en su caso la renta máxima de las viviendas o alojamientos, los fijados por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L., dentro de los límites establecidos por la legislación general aplicable.

Artículo 3.- Oferta Pública y régimen de notificaciones.

La Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. anunciará convenientemente y acorde con este Reglamento, la oferta pública de viviendas a adjudicar en, al menos, dos periódicos de tirada provincial, señalando en cada promoción, el régimen de adjudicación y número, tipología y ubicación de las viviendas ofertadas.

Igualmente se señalará la fecha de cierre coyuntural del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.

Una vez publicada la oferta y en virtud de lo dispuesto en el artículo 59.5.b) de



la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por tratarse de un procedimiento selectivo o de concurrencia competitiva, la notificación, durante la tramitación de los expedientes, se realizará mediante la publicación en un tablón de anuncios de cada una de la dependencias municipales que puedan determinarse y en la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L., donde se expondrán los listados, los anuncios, requerimientos o cualquier otro tipo de actuación o comunicación que pudiera requerir, por parte de los interesados, la realización de actos o presentación de documentación alguna.

La publicación, mediante la inserción en los tabloneros de anuncios habilitados al efecto, bastará para el cumplimiento del requisito de notificación fehaciente y de publicidad. Sin perjuicio de lo anterior, los listados se publicarán en la página web de EMUSVI, S.L.: www.emusvi.com.

Artículo 4.- Régimen Jurídico.

El procedimiento de selección de adjudicatarios, tanto en régimen de venta como de arrendamiento, se regirá por las presentes normas y subsidiariamente por la legislación administrativa, en especial, por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y disposiciones que la desarrollan.

Las relaciones entre el adjudicatario y la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. se regirán por las presentes normas y, subsidiariamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

TÍTULO SEGUNDO: DEL REGISTRO PERMANENTE DE SOLICITANTES DE VIVIENDA CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 5.- Denominación.

El Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública constituye una unidad dentro de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. que incorporará a sus ficheros los datos personales, familiares, económicos, administrativos o sociales necesarios para adjudicar una vivienda con protección pública.

La Comisión Permanente de Adjudicación, aprobará los listados de adjudicatarios y reservas de cada promoción o programa al efecto aprobado, de entre los inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública como demandantes de vivienda –tanto en régimen de venta como de arrendamiento– y tras el desarrollo del procedimiento de adjudicación reglamentado.



Artículo 6.- Acceso al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.

Tendrán acceso al Registro todos aquellos demandantes que, cumpliendo los requisitos establecidos en el presente reglamento, formalicen el modelo oficial de solicitud de inscripción normalizado al efecto.

El cumplimiento de los requisitos y circunstancias que se señalan en este Reglamento se acreditará mediante la documentación exigida y, en su caso, mediante manifestación responsable y veraz del solicitante, que será extensiva a los datos requeridos de todos los miembros de su unidad familiar. La Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. podrá solicitar la aportación de cualquier documentación que estime necesaria para registrar un alta, baja o modificación en el Registro, pudiendo desestimar la solicitud en caso de no acreditarse dicha documentación.

Artículo 7.- Formalización de solicitudes de inscripción.

1.- Las solicitudes de inscripción se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento. Para ello se establecerá un modelo oficial de acceso al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública que deberá formalizarse en las oficinas de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L.

2.- Se presentará una sola solicitud de inscripción al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública por unidad familiar. La inclusión del solicitante o cualquier miembro de su unidad familiar en más de una solicitud de inscripción anulará todas las solicitudes en las que figure salvo declaración expresa bien del solicitante, bien del miembro que figure en más de una solicitud, de excluirse de las restantes.

3.- En función de la composición de su unidad familiar el solicitante podrá optar entre el número de dormitorios que desea siempre que se adecue a la tipología de vivienda que corresponde según el cuadro siguiente:

Nº de Miembros de la Unidad Familiar	Vivienda 1 Dormitorio	Vivienda 2 Dormitorio	Vivienda 3 Dormitorio	Vivienda 4 Dormitorio
1 Miembro	X	X	X	
2 Miembros		X	X	X
3 Miembros		X	X	X
4 Miembros o más			X	X

Asimismo, el solicitante deberá optar por la clase o clases concretas de vivienda protegida por la/s que desea concursar, implicando su elección expresa la inclusión en los sorteos para dichas promociones y la exclusión de aquellas por las que no hubiese optado.

4.- Los solicitantes tienen la obligación de ser veraces en las manifestaciones que realicen en la solicitud de inscripción en el Registro. La falta de veracidad en las manifestaciones relativas a requisitos o circunstancias de las que dependa su inclusión en el Registro, dará lugar a la no admisión a trámite de solicitud de inscripción alguna en la que dicho solicitante esté incluido, bien como solicitante principal, bien como componente de una unidad convivencial.

5.- Los solicitantes inscritos en el Registro tendrán la obligación de comunicar a la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. cualquier modificación de los datos o circunstancias de las que dependa su inclusión en el Registro, en un plazo máximo de un mes desde que se produzca la aludida modificación. La falta de comunicación de dichas modificaciones dará lugar a la baja en la inscripción, sin perjuicio de que pueda solicitar nuevamente el alta en el Registro. Esta obligación se mantendrá, en su caso, hasta la fecha de elevación a escritura pública de la adjudicación en venta o formalización del correspondiente contrato de arrendamiento para los adjudicatarios en dicho régimen.

6.- A efectos de cada convocatoria, serán tenidas en cuenta las comunicaciones de modificaciones que se practiquen hasta el día anterior al del cierre coyuntural del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública acordado por la Comisión Permanente de adjudicación de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L., o en su caso, durante el periodo de alegaciones señalado al efecto para cada convocatoria. Cualquier solicitud o modificación posterior a la fecha señalada no será objeto de consideración para la convocatoria previamente anunciada, examinándose para su inscripción en convocatorias posteriores.

Realizado el cierre coyuntural del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública por la Comisión de Adjudicación de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. se publicará un listado de solicitudes de inscripción admitidas y no admitidas, en su caso, a la fecha señalada por dicha Comisión. Una vez publicado dicho listado, se abrirá un plazo para las posibles subsanaciones, mediante alegación fundada.

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



8.- Los solicitantes inscritos en el Registro están obligados a aportar la documentación que al efecto pudiera requerirles la Empresa Municipal del Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. dentro de los plazos señalados al efecto.

Artículo 8.- Duración de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.

Las inscripciones válidamente formalizadas tendrán una duración de dos años a partir de la fecha en que se produzca el alta en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública. En caso de modificación o variación de datos, el plazo de dos años se computará desde la fecha en que se produzca dicha modificación.

Artículo 9.- Extinción de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.

Se producirá la baja en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública, con caducidad de cuantos derechos pudieran corresponder, en los siguientes supuestos:

- a) Por el transcurso del plazo al efecto señalado.
- b) Por incumplimiento de las obligaciones del solicitante o de cualquier miembro de su unidad familiar.
- c) Por solicitud expresa del solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar. Cuando la solicitud de baja no la formule el solicitante, deberá notificarse al mismo dicha circunstancia, a fin de que pueda adecuar su unidad familiar a la nueva realidad.
- d) Por incumplimiento sobrevenido de los requisitos establecidos para acceder al Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.
- e) Por resultar adjudicatario de vivienda el solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar que conste en la inscripción.
- f) De oficio, por causa debidamente justificada a criterio de la Comisión Permanente de Adjudicación.

TÍTULO TERCERO: DE LA COMISION PERMANENTE DE ADJUDICACION

Artículo 10.- Objetivos de la Comisión Permanente de Adjudicación.

La función de la Comisión Permanente de Adjudicación será la de analizar las solicitudes de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.



Igualmente informará al Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. de la adjudicación de las viviendas integradas en las distintas convocatorias que ésta oferte de acuerdo con las condiciones, requisitos, procedimiento establecidos en el presente reglamento, entre las solicitudes que, estén válidamente inscritas en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública a los efectos de la convocatoria que se trate.

Artículo 11.- Composición de la Comisión Permanente de Adjudicación.

La citada Comisión estará compuesta por un Presidente, que será el Presidente del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. o persona en quien delegue; un Vicepresidente o persona en quien delegue; un Secretario, que lo será el Secretario del Consejo de Administración o persona en quien delegue, y un representante de cada uno de los grupos políticos representados en dicho Consejo, designados al efecto por su correspondiente portavoz, un representante de la Federación de las Asociaciones de Vecinos, un representante de la Organización de Consumidores y Usuarios de Ciudad Real, así como el Jefe de Negociado de Gestión de Vivienda de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L.

No obstante, podrán ser miembros de la Comisión Permanente de Adjudicación cualesquiera otras personas propuestas por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L., bien en razón de su especialización o en representación de colectivos u órganos administrativos competentes en los asuntos incluidos en el orden del día.

El resto de miembros de la Comisión Permanente de Adjudicación, integrados en la plantilla de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. podrán delegar su representación en cualquier persona de la misma, que tenga una categoría similar. Los representantes de los grupos políticos, podrán delegar su representación en las personas que tengan por conveniente, siempre que no formen parte del personal en activo de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L.

Artículo 12.- Convocatoria de la Comisión Permanente de Adjudicación.

La Comisión Permanente de Adjudicación será convocada por el Presidente, cuando existan razones justificadas para ello y, al menos, una vez al año. El Orden del día deberá estar a disposición de todos los miembros al menos cuarenta y ocho horas antes de la celebración de la reunión, entendiéndose válidamente convocada cuando asistan a la misma la mitad de sus miembros o sus representantes, siempre que esté presente el Presidente y el Secretario o en quienes hayan delegado. Al final de cada Sesión, el Presidente de la Comisión podrá convocar la siguiente reunión de la Comisión sin sujeción al plazo antedicho.

No obstante lo dispuesto anteriormente, el Presidente o en su caso, su



representante , podrá convocar reunión Extraordinaria para todos los asuntos señalados en el Orden del Día.

Artículo 13.- Competencias, Funcionamiento y Adopción de Acuerdos de la Comisión Permanente de Adjudicación.

1.- Todos los miembros de la Comisión tendrán voz y voto, bien sean miembros natos o delegados y los Acuerdos se tomarán, en todo caso, por mayoría simple, siendo dirimente el voto del Presidente en caso de empate.

El Secretario de la Comisión Permanente de Adjudicación levantará acta de cada sesión.

2.- La Comisión Permanente de Adjudicación examinará todas las solicitudes de inscripción y comprobará la relación motivada en la que estarán clasificadas tales solicitudes según se admitan a trámite o no en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública, haciendo en dicha relación las correcciones que sean precisas. Dicha relación o listado será objeto de publicación de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 d).

3.- Publicado el Listado, se abrirá un plazo de 10 días naturales, para que los interesados puedan hacer por escrito las alegaciones que estimen oportunas y subsanar los posibles defectos en su solicitud.

La Comisión Permanente de Adjudicación resolverá expresamente sobre dichas alegaciones y notificará su resolución de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.

Artículo 14.- Disolución de la Comisión Permanente de Adjudicación.

La Comisión Permanente de Adjudicación será disuelta por acuerdo del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L.

TÍTULO CUARTO: DE LA ADJUDICACIÓN.

Capítulo Primero: De los Requisitos.

Artículo 15. Requisitos del solicitante.

El solicitante y, en su caso su cónyuge, futuro cónyuge o persona que con él conviva en supuesto de uniones de hecho o situaciones similares deberán ser personas físicas, mayores de 18 años o emancipados, que cumplan los siguientes requisitos:

1.- No ser titulares, ni el solicitante ni aquellos que conformen su unidad familiar, del pleno dominio o del derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda sujeta a algún Régimen de Protección Pública, en cualquier parte del territorio español.



2.- No ser titulares del pleno dominio o del derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda libre, en todo el territorio nacional, cuando el valor comprobado de dicha vivienda libre, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio de venta de las viviendas objeto del presente programa de actuación de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda, S.L. Este valor se elevará al 60% en los siguientes casos (art. 3 R.D. 2066/2009 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012):

- Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda mayor por incremento de número de miembros de la unidad familiar
- Personas mayores de 65 años y personas con discapacidad.
- Víctimas de violencia de género o terrorismo.
- Familias monoparentales con hijos.
- Personas separadas y divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
(supuestos recogidos en el apartado 2 del art.1 del RD. 2066/2009)

Este valor se elevará al 80% cuando se trate de la adquisición de las viviendas de **precio tasado** (art. 13, Decreto 38/2006).

Se excepcionará el cumplimiento de este requisito cuando la titularidad corresponda en virtud de herencia o legado, a algún hijo menor de edad o incapacitado judicialmente, o cuando cualquiera de los miembros sea titular mortis-causa de la nuda propiedad sobre una vivienda, o cotitular mortis- causa del dominio, con alguna persona ajena a la unidad familiar.

No obstante, lo expuesto anteriormente, aquellos **solicitantes con familia numerosa o discapacidad con movilidad reducida permanente que precisen**, estando inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda de Protección Pública a fecha de Cierre Coyuntural previsto para cada Convocatoria y para cumplir todos los requisitos exigidos en el art. 13 del Decreto 38/ 2006 de 14 de abril, **la venta de una vivienda anterior** de la que sea titular el solicitante o cualquier miembro que conforme su unidad familiar y cuyo valor según el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales **exceda del 60 % permitido** podrá aceptarse su **inclusión en el listado de admitidos** a Sorteo de dichos solicitantes siempre que reúnan las siguientes **condiciones**:

1) La vivienda anterior no dispone de más de 70 metros cuadrados útiles o un máximo de 14 m2 por miembro de unidad familiar para solicitantes con familia numerosa o bien la vivienda anterior no se encuentra adaptada en el caso de solicitantes con discapacidad con movilidad reducida permanente.

2) Compromiso formal de venta de la vivienda, debiendo hacer efectiva la misma antes de la firma del contrato privado de compraventa, y nunca en un plazo superior a 3 meses desde la aceptación de su condición de adjudicatario, salvo causa justa, a criterio de la Comisión Permanente de Adjudicación. Dicho compromiso deberá reflejar que dicha venta no se realizará a un familiar en primer grado en línea directa, ascendente o descendente



3.- No haber obtenido previamente financiación cualificada al amparo de Planes Estatales o Regionales de Vivienda, durante los diez años anteriores a la fecha de solicitud de vivienda en el presente programa de actuación.

No será preciso cumplir esta condición:

a) Cuando la nueva solicitud de financiación cualificada se deba a la adquisición de una vivienda, para destinarla a residencia habitual y permanente en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular

b) Cuando se trate de una familia numerosa que acceda a una vivienda de mayor superficie de la que poseía por haber incrementado el número de miembros de la unidad familiar.

c) Cuando se deba a la necesidad de vivienda adaptada por discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar del solicitante.

d) Cuando se trate de mujeres víctimas de violencia de género o víctimas del terrorismo.

e) En los supuestos de pérdida de titularidad o del derecho de uso y disfrute de la vivienda debida a extinción de condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra parte.

En todo caso, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

4.- Tener y justificar unos ingresos familiares que no excedan de (art.3 R.D. 2066/2008 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012).

- a) 2,5 veces el IPREM Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) para Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial.
- b) 4,5 veces el IPREM para Viviendas de Protección Oficial de Régimen General.
- c) 6,5 veces el IPREM para Viviendas de Protección Oficial de Régimen Concertado.
- d) 7,5 veces el IPREM para Viviendas de Precio Tasado. (art. 8.2)

Los ingresos se determinarán según establece el art. 4 del R.D 2066/2008 de 12 de diciembre).

Los adjudicatarios deberán tener unos ingresos mínimos, en los que la suma de los rendimientos íntegros de trabajo y de actividades económicas, así como el importe de las prestaciones por incapacidad permanente absoluta o gran invalidez del conjunto de los titulares de la actuación protegida definidos por la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas sea igual a una vez el IPREM”



5.- Estar empadronado en el municipio de Ciudad Real o acreditar un puesto de trabajo en el término municipal ininterrumpidamente desde, al menos, 3 meses de antigüedad anteriores a la fecha de cierre coyuntural del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda Protegida a que se refiere el Art. 17.b) del presente Reglamento.

6.- Todos los solicitantes así como sus cónyuges, futuros cónyuges o parejas de hecho así como todos los miembros que conformen su unidad familiar mayores de edad han de estar debidamente inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública dependiente de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. (art. 3.2.R.D. 2066/2008)

A los efectos de lo dispuesto en este apartado será suficiente que el solicitante y, en su caso su cónyuge, futuro cónyuge o persona que con él conviva en supuesto de uniones de hecho y situaciones similares, acredite el cumplimiento de este requisito o de las circunstancias laborales que lo suplen.

Artículo 16. Requisitos de la unidad familiar.

A los efectos de este Reglamento, se considerará unidad familiar o convivencial :

a) Los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiese, los hijos menores (no emancipados) o incapacitados legalmente, que estén empadronados en el mismo domicilio. Las personas solteras, viudas, separadas o divorciadas y, si los hubiese, los hijos menores de edad, con excepción de los emancipados, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil, que estén empadronados y residan en el mismo domicilio.

A petición del solicitante, sus hijos solteros y mayores de edad así como los menores emancipados que convivan y estén empadronados en el mismo domicilio, con al menos un año de antigüedad anterior a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda Protegida, podrán ser considerados integrantes de la unidad familiar.

b) Las uniones de hecho, con una convivencia estable de, al menos, un año anterior a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda Protegida, salvo que tengan descendencia familiar en común, o figuren inscritos en el Registro de Parejas de hecho, en cuyo caso no se exigirá justificar dicho plazo de convivencia.

c) Los hermanos del solicitante, menores de edad o incapacitados, que convivan con él a fecha de solicitud de alta en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda Protegida y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.

d) Los ascendientes, directos o por afinidad, siempre que convivan y estén empadronados con el solicitante con una antigüedad de al menos un año de antigüedad anterior a la fecha de inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda Protegida.



e) En los casos de personas discapacitadas que requieran ayuda de una tercera persona y se acredite esta circunstancia por el Centro Base u organismo correspondiente, dicha tercera persona se considerará un miembro más únicamente a efectos de asignación de vivienda en cuanto a tipología.

f) Las parejas que, aun sin convivencia previa, pretendan contraer matrimonio o establecer análoga relación de afectividad. A estos efectos se considerará unidad convivencial los hijos no comunes en los términos previstos en el apartado a) del presente artículo. Esta unidad convivencial únicamente será admisible en aquéllas promociones en régimen de venta.

g) Familias numerosas, reconocidas como tales por la legislación vigente.

Capítulo Segundo: De la Adjudicación.

Artículo 17. Selección de Solicitantes.

Los solicitantes de vivienda que cumplan los requisitos exigidos en los artículos precedentes, se integrarán en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública.

La selección de adjudicatarios de las viviendas ofertadas por la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. en el marco de su Plan Municipal de Vivienda, se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) La Comisión Permanente de Adjudicación de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. acordará, de conformidad con lo previsto en el párrafo primero del artículo 3 del presente Reglamento, la oferta de las viviendas que conformen la correspondiente convocatoria.

b) Dicho acuerdo de la Comisión determinará, entre otros aspectos, la fecha del cierre coyuntural del Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública, a los efectos de la convocatoria de que se trate. La referida fecha de cierre, no podrá extenderse más allá de los tres meses posteriores a la fecha de adopción del acuerdo de Convocatoria por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L., con independencia de las posibles prórrogas que éste pudiera aprobar.

c) La Comisión Permanente de Adjudicación aprobará y publicará el listado de solicitantes inscritos y no inscritos en el mencionado Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública, a la fecha de cierre determinada por dicha Comisión de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L.

d) Los solicitantes incluidos en el listado a que se hace referencia en el apartado anterior podrán, dentro de los 10 días naturales siguientes a su



publicación, presentar sus alegaciones en caso de disconformidad con los datos contenidos en los mismos. Dichas alegaciones deberán ser razonadas y fundadas en el presente Reglamento y normas que lo desarrollen.

La Comisión Permanente de Adjudicación resolverá expresamente sobre dichas alegaciones y notificará su resolución en la forma prevista en el artículo 3 del presente Reglamento.

La lista definitiva de solicitantes contendrá, al menos, los siguientes datos:

- Datos personales del solicitante.
- Número de orden asignado a los solos efectos del sorteo de adjudicación correspondiente.
- Número de dormitorios elegidos y posibles cupos en los que se encuadra, en su caso.

Artículo 18.- Procedimiento de Adjudicación.

La selección final de los adjudicatarios de las viviendas de promoción pública se llevará a cabo mediante el sistema de sorteo.

El sorteo se celebrará en acto público, con la asistencia de fedatario público señalado al efecto y formarán parte del mismo todos los solicitantes que figuren en la lista definitiva confeccionada de conformidad con el artículo anterior.

La fecha y lugar del sorteo se publicará en los tablones de anuncios de la propia Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real S.L., en al menos un periódico local y en la página Web de dicha empresa.

El sorteo se efectuará por el sistema de bombos u otros procedimientos que garanticen la transparencia del mismo.

Cada solicitante que figure en la lista definitiva de solicitantes entrará a formar parte del sorteo mediante la asignación de un número de forma expresa a los solos efectos del sorteo, según lo previsto en el artículo anterior.

El sorteo se realizará entre todos los debidamente registrados, atendiendo a los cupos específicos de las viviendas objeto de las correspondientes convocatorias, así como por el número de dormitorios.

Al final del sorteo se extraerán en concepto de reservas un número de papeletas equivalente al cincuenta por ciento de viviendas sorteadas en cada cupo o por el número de dormitorios, que configurará el orden de prelación de reservas para el caso de bajas de adjudicatarios provisionales. La validez de dichos reservas tendrá una duración hasta la fecha de concesión de la Calificación Definitiva de la última promoción incluida en esta convocatoria, no obstante la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. podrá prorrogar su vigencia en caso de la existencia de viviendas vacantes.



No obstante, teniendo en cuenta que en determinados cupos, un número escaso de solicitantes concursarán para determinados tipos de viviendas, se eleva hasta el 100 % el porcentaje de reservas referido en el este artículo, en aquellos casos en que se sorteen no más de 15 viviendas.

Si a pesar de ello, la lista de reservas quedase desierta, se continuará por el orden de número siguiente consecutivo al último reserva del cupo que hubiese renunciado su condición de adjudicatario.

Para el caso de que se agotase la lista de reservas de un determinado cupo de demandantes, se continuará la adjudicación de las viviendas que quedasen desiertas con aquella lista de reservas correspondientes al cupo que más solicitantes tenga, siempre que se opte por el mismo número de dormitorios y dentro de la misma Convocatoria.

Por último, si agotados los cauces mencionados, no pudiese concluir la adjudicación definitiva de las Viviendas ofertadas que conforman cada Convocatoria se continuará por la listas de reservas del cupo originario de que se trate relativas a otras Convocatorias por orden cronológico, comenzando siempre por la Primera, llevando a cabo el mismo procedimiento anteriormente mencionado, a fin de completar la adjudicación definitiva de las todas las viviendas promovidas por la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real.

Artículo 19. Notificación.

La Comisión Permanente de Adjudicación notificará personalmente a los adjudicatarios definitivos y a los reservas, el resultado del proceso de selección, mediante correo certificado o por cualquier otro medio fehaciente. Dicha notificación contendrá, al menos, los siguientes datos:

- a) Identificación del promotor y sus datos de contacto (en el caso de Empresas Promotoras Privadas Colaboradoras con el Plan Municipal de Vivienda).
- b) Datos identificativos de la vivienda y su superficie útil.
- c) Precio y condiciones económicas de la adjudicación en régimen de venta y renta, fianza y garantías adicionales, en caso de arrendamiento.
- d) Modelo de contrato de arrendamiento, en su caso.

Si la notificación a que se refiere este artículo no hubiera sido posible, después de intentada por dos veces, se procederá de la forma prevista en el último párrafo del artículo 3 de este Reglamento.

Artículo 20. Aceptación y formalización de la adjudicación.

El adjudicatario deberá comunicar a la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L., por término de 10 días naturales, a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación o publicación en el tablón de anuncios, en su caso, a que se alude en el artículo anterior la



aceptación o renuncia de la adjudicación. Transcurrido el plazo sin dicha comunicación, se le tendrá por renunciado de su condición de adjudicatario.

Una vez que haya sido aceptada la adjudicación y cumplidas dentro del plazo que se señale al efecto, las condiciones que, en su caso, reglamentariamente se determinen en desarrollo del presente Reglamento, se entenderá definitivamente consolidada la adjudicación y por concluido el procedimiento que dio lugar a la misma, momento a partir del cual la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. o las Empresas Promotoras Privadas Colaboradoras con el Plan Municipal de Vivienda formalizarán el contrato correspondiente.

La renuncia del solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar a la vivienda adjudicada supondrá la renuncia total a la misma, no admitiéndose en ningún caso renunciaciones parciales, salvo conformidad expresa de la parte renunciante de ceder a la parte no renunciada su titularidad. Dicha renuncia implicará la baja en el registro, salvo petición expresa de permanencia por parte del interesado, renovándose su solicitud a fecha de petición de nueva alta.

La permanencia en el Registro tendrá lugar, en todo caso, previa solicitud formal por parte del interesado cuando dicha renuncia se deba a ruptura de la unidad familiar debidamente justificada pudiendo solicitar nueva inscripción cualquier miembro de la misma por separado, cuando el plazo previsto desde la notificación de adjudicación a la fecha prevista de entrega de llaves sea inferior a un año o cuando la vivienda ofertada se ubique en la pedanía de las Casas, Valverde o la Poblachuela.

En la adjudicación en régimen de venta el contrato privado de compraventa y, en su caso, la Escritura Pública de Compraventa, se suscribirá a favor de todos los mayores de 18 años que concurren en la solicitud de vivienda. No obstante, será potestativo de los padres la intervención de los hijos mayores de edad siempre que los ingresos de éstos, a efectos del cálculo de los ingresos familiares, no superen el 20% de los obtenidos por todos los miembros de la unidad convivencial.

La renuncia, posterior al pago de cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa por parte del adjudicatario, podrá conllevar una penalización económica, cuya cuantía se determinará por acuerdo del Consejo de Administración.

En la adjudicación en régimen de arrendamiento, una vez aceptada la vivienda los adjudicatarios deberán formalizar el correspondiente contrato de arrendamiento, dentro de los tres meses siguientes al que se comunicó a la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. dicha aceptación, previo ingreso de las cantidades que en concepto de primera mensualidad de renta, fianza y, en su caso,



garantías adicionales, se establezcan. Transcurrido dicho plazo y no habiendo hecho efectivas las cantidades señaladas, ni constituyendo la garantía adicional exigida, en su caso, se entenderá que renuncia a la adjudicación definitiva de la vivienda.

Capítulo Tercero: De la nulidad de la adjudicación, de la resolución de los contratos y limitaciones a la facultad de disponer.

Artículo 21.- Causas de nulidad de la adjudicación.

Serán causas nulidad, y darán lugar a la revocación de la adjudicación de vivienda con protección pública las establecidas en el artículo 62 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común. En particular, en virtud de lo establecido en el apartado f) de dicho precepto, serán nulas las adjudicaciones en los siguientes supuestos:

- a) Cuando por circunstancias sobrevenidas el adjudicatario o cualquier miembro de la unidad convivencial haya dejado de cumplir alguno de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de vivienda.
- b) Cuando el adjudicatario incumpla la obligación a que se refiere el apartado 4 del artículo 7 de este Reglamento.

Artículo 22.- Causas de resolución de los contratos.

Serán causas de resolución:

- a) Las causas de nulidad contempladas para adjudicación, cuando los hechos causantes se produzcan o se hayan conocido por la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. con posterioridad a la firma del contrato correspondiente.
- b) Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la unidad convivencial adjudicataria, salvo que existan causas debidamente justificadas y que hayan dado lugar a la correspondiente autorización expresa por parte de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L.
- c) No aportar, previo requerimiento de la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L., la documentación que acredite el cumplimiento de requisitos.

Artículo 23.- Destino y Ocupación de la vivienda.

La vivienda se deberá destinar a residencia habitual y permanente, y deberá ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega.



Artículo 24.- Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer y a la descalificación.

La duración del régimen legal de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas en dicho decreto, será de 30 años, sin posibilidad de descalificación voluntaria (art. 6 R.D. 2066/2008).

Según establece la Legislación Vigente, los adjudicatarios, no podrán transmitir las viviendas intervivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de formalización de la adquisición, salvo excepciones previstas expresamente en la propia Ley aplicable y siempre previa cancelación del préstamo convenido y, en su caso, reintegro de las ayudas directas obtenidas.

Las viviendas, al estar sujetas a regímenes de protección pública y gozar de los beneficios de la legislación vigente al respecto, en tanto dure su régimen, estarán sujetas al derecho de tanteo y, en su caso, de retracto a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Las limitaciones establecidas se harán constar expresamente en los contratos y, posteriormente en las escrituras (art. 5 R.D. 2066/2008).

En el caso de que la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha no ejerza los citados derechos, la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. podrá ejercerlos durante el período de vigencia de la calificación como vivienda sujeta a regímenes de protección pública, y en cualquier caso hasta transcurridos 10 años contados desde la firma de la escritura pública de compraventa.


Mientras dure el régimen legal de protección, el precio máximo de venta o posteriores transmisiones será el fijado por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, una vez actualizado por el I.P.C. general, con el límite absoluto de dos veces el valor inicial de compra o adjudicación.

Artículo 25.- Financiación Cualificada.

Todos los futuros adjudicatarios se acogerán obligatoriamente, por subrogación, a los préstamos cualificados concedidos por las entidades de crédito a la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. o a las Empresas Promotoras Privadas Colaboradoras con el Plan Municipal de Vivienda en el ámbito de los convenios suscritos con el Ministerio de Vivienda (art.12 R.D.2066/2008)

Artículo 26.- Reserva de Viviendas para personas con Movilidad Reducida Permanente y otros Cupos.

Conforme a la legislación vigente en cada promoción, la Empresa Municipal de la Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L. y las Empresas Promotoras Privadas Colaboradoras con el Plan Municipal de Vivienda reservarán el número de viviendas legalmente establecido para personas con movilidad reducida permanente.



Los interesados en acceder a dichas viviendas deberán estar inscritos en el “Registro Provincial de Demanda de Vivienda Adaptada para Personas en Situación de Movilidad Reducida Permanente para Viviendas de Protección Oficial” creado al efecto mediante Orden de 17-12-1998 (DOCM Número 64 de 31-12-1998), y situado en la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Por otro lado, los resultados que arroje el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública podrán determinar para cada convocatoria concreta la reserva de viviendas para otros colectivos susceptibles de especial protección.

Disposición Adicional Primera

Los datos personales del solicitante y de su unidad familiar facilitados a la Empresa Municipal de Suelo, Urbanismo y Vivienda de Ciudad Real, S.L., incluyendo igualmente los resultantes de procesos informáticos derivados de los registrados, serán incluidos en sus ficheros automatizados con la finalidad de ser utilizados por dicha empresa en la gestión, tramitación y valoración de la inscripción en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda con Protección Pública, así como para la obtención de datos genéricos para informes estadísticos. El solicitante o cualquier miembro de su unidad familiar podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación de datos y oposición, previstos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal.

