Reglamentos

Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A, de 20 de diciembre de 2018

Versión: Última actualización publicada el 15/02/2021

Identificador: ANM 2021\315

Tipo de Disposición: Reglamentos

Fecha de Disposición: 20/12/2018

Permalinks:
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/reg/2019/01/04/(1)/con/20210215/spa/html
- https://sede.madrid.es/eli/es-md-01860896/reg/2019/01/04/(1)/con/20210215/spa/pdf

Afectada por:
- Modificados artículos 7.1, 14.2 b) y c), 15.4, 22.1 y 22.2 b); añadidos artículo 14.3 y disposición adicional por el Reglamento 1/2021, de 26 de enero, por el que se modifica el Reglamento para la adjudicación de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 20 de diciembre de 2018. ANM 2021\11

Afecta a:
- Deroga 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, S.A., de 30 de octubre de 2012. ANM 2016\175

Reglamento para la adjudicación de las Viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 20 de diciembre de 2018

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Según lo dispuesto en los artículos 4.1 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 el Municipio 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 derecho 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, priorizando el 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 como solicitantes de una de las posibles viviendas públicas disponibles, participando en los diferentes procesos de adjudicación 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 del Municipio de Madrid con más dificultades para el acceso a la misma, 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 considerarán:

- 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 considerará 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 género 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 encontraran 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.

- 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.

- 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.

- Renta objetiva de la vivienda: será la que resulte en aplicación de la normativa específica en materia de vivienda protegida con independencia del régimen de protección o no de la misma, a la que se adjudicará un precio de renta que corresponda con el módulo vigente en el momento de la transmisión.

- Conflictividad social: proceso de incumplimiento por las personas adjudicatarias o miembros de su unidad convivencial o acompañantes, de las normas de comportamiento y convivencia que deben regir la vida en comunidad, mediante actuaciones o actividades molestas, nocivas, peligrosas, ilícitas y/o que afecten a la normal y adecuada convivencia mediante daños a personas, bienes, apropiación de espacios comunes, etc.

- Personas en situación de vulnerabilidad residencial: unidad familiar o convivencial que tengan problemas para acceder o mantener un derecho de uso, por cualquier título admitido legalmente, a una vivienda habitual digna y adicionalmente aquellos que residan en una vivienda insegura, entendiendo una vivienda sin título legal (vivir temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria, vivir en una vivienda sin contrato de arrendamiento -se excluyen los ocupas-, etc.) y aquellos que tengan una notificación legal de abandono de la vivienda, así como aquellos que vivan en una vivienda inadecuada, entendiendo vivir en una estructura temporal o chabola, vivir en una vivienda no apropiada según la legislación estatal y/o vivir en una vivienda masificada, todo ello conforme a la tipología ETHOS según dictamen del Comité Económico y Social Europeo de octubre de 2011.

- Personas en situación de extrema exclusión residencial: unidad familiar o convivencial sin techo, entendiendo aquellas que vivan en un espacio público (sin domicilio), pernocten en un albergue y/o forzado a pasar el resto del día en un espacio público, así como la unidad familiar o convivencial sin vivienda, entendiendo aquellas con estancia en centros de servicios o refugios (hostales para sin techo que permiten diferentes modelos de estancia), aquellas que vivan en refugios para mujeres, en alojamientos temporales reservados a los inmigrantes y a los demandantes de asilo, en instituciones: prisiones, centros de atención sanitaria, hospitales sin tener donde ir, etc. y/o en alojamientos de apoyo (sin contrato de arrendamiento), todo ello conforme a la tipología ETHOS según dictamen del Comité Económico Social y Europeo de octubre de 2011.

- Tipología ETHOS: es la tipología europea de las personas sin hogar, que clasifica las distintas categorías de la exclusión residencial, según dictamen del Comité Económico y Social Europeo de octubre del 2011, según lo reflejado en Anexo I.

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 tiene como objetivo principal la recogida de datos económicos, sociales o familiares que permita la efectiva 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 aquellos que pudieran ser obtenidos de oficio para verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos. Los datos de los registrados únicamente podrán ser utilizados para participar en los procedimientos de adjudicación de vivienda, sin que puedan ser tratados o 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 RPSV 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.

Los datos de los demandantes serán tratados en fichero actualizado ante la Agencia Española de protección de datos o en cualquier otro registro de titularidad pública que establezca la normativa de aplicación en materia de protección de datos.

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 pudieran tener derecho a la misma de acuerdo con la normativa vigente 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 que regula el régimen de vivienda protegida, salvo en los casos de que el inmueble sobre el que ostente algún derecho no esté adaptado a las condiciones de accesibilidad necesarias para su normal uso.

c) Acreditar vínculo suficiente del demandante con el municipio de Madrid por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Acreditar el empadronamiento en el municipio de Madrid durante un año ininterrumpido e inmediatamente anterior a la fecha de inscripción en el RPSV.

- 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.

- O acreditar el desempeño de su actividad laboral principal de forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en Madrid durante los dos 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.

- En el caso de las personas retornadas que residieran en Madrid en el momento de su salida de España, deberán acreditar empadronamiento por el plazo de un año inmediatamente anterior a la fecha de salida, siempre que se solicite la inscripción en el RPSV dentro del año siguiente de su retorno a Madrid.

- Se exceptuará del cumplimiento del requisito de empadronamiento:

a) A aquellas mujeres víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual cuando, como consecuencia de la misma, se hayan visto obligadas a cambiar su residencia. En este caso deberá acreditarse dicha situación 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.

b) A aquellas personas que tengan reconocida la condición de refugiado o asilado político en nuestro país debidamente acreditada en los términos establecidos en la Ley 12/2009, de 30 de octubre, Reguladora del Derecho de Asilo y Protección Subsidiaria.

d) No ser arrendatario o arrendataria de una vivienda de propiedad o gestionada por EMVS o por cualquier otra administración o entidad pública.

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 incontenidos.

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.

e) Por encontrarse ocupando una vivienda o inmueble de la EMVS o del Ayuntamiento de Madrid, sin título legítimo para ello en el momento de la solicitud o con posterioridad a la misma. Dicha ocupación conllevará la inadmisión de toda solicitud en un plazo de dos años a contar desde la fecha de desalojo, salvo abandono voluntario de la misma debidamente acreditado o por encontrarse en una situación de excepcional necesidad contrastada mediante informe de los servicios sociales de la EMVS.

Tampoco podrán inscribirse en el RPSV durante un plazo de dos años, quienes habiendo estado ocupando una vivienda de titularidad o gestión de la EMVS o del Ayuntamiento de Madrid, hayan sido lanzados o hayan abandonado la misma tras el procedimiento judicial por ocupación sin título suficiente, salvo que se encuentren en una situación de excepcional necesidad contrastada mediante informe de los servicios sociales la EMVS.

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), así como en formato papel en la sede de la EMVS.

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 presente Reglamento y demás normativa que resulte de aplicación, se le requerirá para que, en un plazo de diez días hábiles, 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, previa resolución, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica en materia de 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 interesados 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.

Modificado artículo 7.1 por el Reglamento 1/2021, de 26 de enero, por el que se modifica el Reglamento para la adjudicación de las Viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 20 de diciembre de 2018.

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 cuatro 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.

Dicha inscripción, tal y como establece el artículo 3 del presente Reglamento, da derecho a participar en los correspondientes procedimientos de adjudicación, sin perjuicio de las posteriores comprobaciones que por parte de la EMVS se realicen para acreditar el cumplimiento de los requisitos para el acceso a las viviendas adjudicadas.

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

a) Por el transcurso del plazo de cuatro 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 los datos actualizados resultantes de la nueva realidad en la unidad familiar o convivencial.

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. Asimismo, 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 concurra 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, así como aquellas personas que sin convivencia previa manifiesten responsablemente su pretensión de futura convivencia en común basada en relación de afectividad.

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.

No obstante, las unidades familiares o convivenciales que se configuren conforme a este punto no podrán formar parte de otras unidades familiares o convivenciales, 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 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 filiares, 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

Adjudicación 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/as 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, combinables entre sí y no excluyentes, para segmentar la adjudicación de viviendas a personas de entre todas las situaciones personales, económicas o sociales consignadas en el Registro y 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.

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 residencial.

- 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.

- Personas en extrema exclusión residencial.

4. De cada uno de los grupos de demanda, por acuerdo del Consejo de Administración de la EMVS, podrán establecerse subgrupos, mediante la combinación de uno o varios grupos de demanda con los siguientes criterios socio económicos, combinables entre sí:

- Número de menores a cargo de la unidad familiar o convivencia.

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

- Ingresos de la unidad familiar o convivencia.

Una vez establecidos los subgrupos de demanda y las viviendas asignadas a cada uno, por acuerdo del Consejo de Administración, se seleccionarán las posibles unidades adjudicatarias recurriendo a sorteo público ante notario en el caso de concurrir situaciones de idénticas condiciones.

5. El grupo de solicitantes considerados en situación de vulnerabilidad residencial, se determinará a través de la tipología 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).

Los/las profesionales con competencia en servicios sociales de la EMVS definirán, mediante informe previo, la oferta para el grupo de personas en situación de vulnerabilidad residencial, siguiendo la tipología ETHOS. Posteriormente, la selección de los participantes se hará de acuerdo a lo establecido en el apartado 4 del presente artículo.

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. La oferta contendrá, al menos:

a) Número e identificación de las viviendas objeto del proceso de adjudicación, indicando, tipología, distrito municipal en el que se encuentran ubicadas, y grupo de demanda a la que va dirigida.

Para la oferta de viviendas y con el fin de conseguir una mayor heterogeneidad, se valorarán las características de las familias ya residentes en las promociones objeto de adjudicación y características del entorno, utilizándose el grupo de demanda general para aquellos supuestos en que ya preexistan mayoritariamente perfiles de otros grupos.

b) En caso de que exista una demanda de solicitudes superior al número de viviendas asignadas para los grupos establecidos, dichas personas solicitantes quedarán en situación de reserva hasta la publicación de las adjudicaciones, perdiendo en ese momento su condición de reserva. Si, por el contrario, existiese mayor número de viviendas asignadas a cada grupo de demandantes, las viviendas restantes serán incorporadas al Grupo de Demanda General, exceptuando las viviendas adaptadas para movilidad reducida.

Grupo de Demanda	**% mínimo sobre total viviendas ofertadas**
Personas en situación de vulnerabilidad residencial	18%
Menores de 35 años Mayores de 65 años	20% (conjuntamente)
Familias monoparentales	5%
Familias numerosas	5%
Personas con discapacidad	4%
Víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual	5%
Extrema exclusión residencial	3%

c) Con el objetivo de incorporar aquellas solicitudes inscritas en la oferta correspondiente, se establece como fecha de cierre del proceso el último día hábil del mes anterior a la publicación de la oferta.

3. Sin perjuicio de que el Consejo de Administración pueda aprobar y publicar ofertas de viviendas conforme a lo establecido anteriormente, la Comisión Permanente de Adjudicación asignará, con carácter general, las viviendas que en cada momento estén disponibles, sin necesidad de que se cierre la oferta anterior.

Modificado artículo 14.2 b) y c) y añadido artículo 14.3 por el Reglamento 1/2021, de 26 de enero, por el que se modifica el Reglamento para la adjudicación de las Viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 20 de diciembre de 2018.

Rectificado error artículo 14.2 b). BO. Ayuntamiento de Madrid 30/01/2019 núm. 8326 pág. 4-6.

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 todos 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 esta 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 esta tampoco concurran 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 aprobará la adjudicación de las viviendas a favor de las personas que resulten seleccionadas de acuerdo con lo previsto en el artículo 22.1 del reglamento, excepto en aquellos procedimientos en que sean declaradas desiertas, por lo que para el resto de personas solicitantes finalizará el procedimiento, reincorporándose al RPSV para los siguientes procesos.

Modificado artículo 15.4 por el Reglamento 1/2021, de 26 de enero, por el que se modifica el Reglamento para la adjudicación de las Viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 20 de diciembre de 2018.

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 renuncias 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 la 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.

Los decretos mencionados anteriormente procederán exclusivamente de los Delegados de las Áreas competentes en la materia, basados en causas excepcionales y/o de urgencia.

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.

Los acuerdos o convenios citados anteriormente que se vayan a suscribir por la EMVS deberán ser autorizados previamente por su Consejo de Administración.

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 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 de cinco años, salvo que la legislación aplicable establezca un plazo superior, 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.

A través de los Servicios Sociales de la EMVS se apoyará la transición al mercado normalizado del alquiler durante un periodo de seis meses de aquellos adjudicatarios de vivienda que por la mejora de su situación socioeconómica dejen de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 4 del presente Reglamento.

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:

- 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.

- 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 de las actuaciones necesarias para la resolución del contrato.

La EMVS, a través de sus profesionales, emitirá una valoración inicial de la situación, así como la propuesta de Diseño de Intervención Social.

En caso de acreditarse el incumplimiento de los objetivos establecidos en el Diseño de Intervención Social, se emitirá el preceptivo informe en el plazo de 1 mes, habilitándose las acciones legales que procedan de conformidad con la legislación aplicable.

CAPÍTULO VII

De la Comisión Permanente de Adjudicación

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

1. Corresponde a la Comisión Permanente de Adjudicación analizar y aprobar los asuntos sometidos a su deliberación por los servicios técnicos competentes.

De cada adjudicación realizada se dará cuenta al Consejo de Administración en la siguiente reunión que se celebre.

2. Son competencias de la Comisión Permanente de Adjudicación:

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

b) Aprobar las propuestas de adjudicación de las viviendas 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.

Modificado artículo 22.1 y 22.2 b) por el Reglamento 1/2021, de 26 de enero, por el que se modifica el Reglamento para la adjudicación de las Viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 20 de diciembre de 2018.

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 adicional. *Delegación de competencias por el Consejo de Administración.*

La Comisión Permanente de Adjudicación solo podrá ejercer las competencias previstas en los artículos 14.3, 15.4, 22.1 y 22.2 b), cuando hayan sido previamente delegadas por el Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en los Estatutos de la EMVS y en la legislación aplicable en materia de sociedades de capital.

Añadida disposición adicional por el Reglamento 1/2021, de 26 de enero, por el que se modifica el Reglamento para la adjudicación de las Viviendas gestionadas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de 20 de diciembre de 2018.

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

Tipología Ethos

a) Sin techo:

1. Vivir en un espacio público (sin domicilio)

2. Pernoctar en un albergue y/o forzado a pasar el resto del día en un espacio público.

b) Sin vivienda:

3. Estancia en centros de servicios o refugios (hostales para sin techo que permiten diferentes modelos de estancia).

4. Vivir en refugios para mujeres.

5. Vivir en alojamientos temporales reservados a los inmigrantes y a los demandantes de asilo.

6. Vivir en instituciones: prisiones, centros de atención sanitaria, hospitales sin tener donde ir, etc.

7. Vivir en alojamientos de apoyo (sin contrato de arrendamiento).

c) Vivienda insegura:

8. Vivir en una vivienda sin título legal (vivir temporalmente con familirares o amigos de forma involuntaria, vivir en una vivienda sin contrato de arrendamiento, se excluyen los ocupas, etc.).

9. Notificación legal de abandono de vivienda.

10. Vivir bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja.

d) Vivienda inadecuada:

11. Vivir en una estructura temporal o chabola.

12. Vivir en una vivienda no apropiada según la legislación estatal.

13. Vivir en una vivienda masificada.

ANEXO II

Tipología adecuada de vivienda

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

(*) Todas las unidades familiares o convivenciales podrán a su vez optar si lo requieren a viviendas adaptadas de movilidad reducida.

Rectificado error Anexo II. BO. Ayuntamiento de Madrid 30/01/2019 núm. 8326 pág. 4-6.

ANEXO III

Compromiso social común en el uso de un vivienda de la EMVS

El objetivo de la firma de este compromiso común es poner en conocimiento de los adjudicatarios de viviendas de la EMVS las recomendaciones y normas cuyo cumplimiento la EMVS considera necesario tanto para el mejor disfrute posible de la vivienda por el adjudicatario como para favorecer la buena convivencia vecinal.

La EMVS, como instrumento de gestión del parque público, tiene obligación de velar por los derechos de la ciudadanía así como por el mantenimiento y conservación de su patrimonio.

Con la firma de este documento se pretende garantizar el equilibrio de los derechos y obligaciones de los residentes en las viviendas ubicadas en las promociones públicas.

D.....en representación de la EMVS.

D/D.ª_____

VIVIENDA_____

RECONOZCO Y ME AVENGO:

1. Que junto al presente documento, he recibido el manual de uso y mantenimiento de la vivienda de la que soy adjudicatario/a. Me comprometo a cumplir las indicaciones reflejadas en dicho documento.

2. Que tengo derecho a una atención personalizada sobre cuantas consultas curse relacionado con la vida del contrato de arrendamiento.

3. Que la vivienda que se me ha adjudicado es para uso exclusivo como residencia habitual y permanente para mí y para mi unidad de convivencia, no estando permitido el uso de la vivienda para otras actividades que no sean específicamente residenciales.

4. Que el uso de la vivienda es personal e instransferible y por ello en ningún caso está consentida la ocupación temporal o permanente de la vivienda por cualquier persona ajena a la unidad de convivencia fijada en el momento de la adjudicación. Igualmente, está prohibida la cesión o subarriendo de la misma.

5. Para cualquier tipo de obra y/o modificación en la vivienda o zonas comunes es de obligado cumplimiento contar con la autorización expresa de la EMVS.

6. Que me comprometo a facilitar las visitas de inspección que se realicen por el personal de la EMVS, a fin de comprobar el uso, mantenimiento y conservación adecuadas de la vivienda, e informar de la identidad de los ocupantes que se encuentren en la misma, así como de cualquier otra incidencia.

7. Que teniendo conocimiento de que el pago de la renta de la vivienda es obligatorio, en caso de que se produjese una situación de impago o previsión del mismo deberá informar de esta circunstancia a la EMVS para valorar una alternativa a la misma.

8. Que cualquier circunstancia que pueda afectar al normal desarrollo de la relación de arrendamiento, debo ponerla en concomiento de la EMVS por escrito, a fin de que sea oportunamente atendida por los servicios correspondientes.

9. Que existen unas normas de convivencia en la Comunidad de vecinos/as que me comprometo a respetar, favoreciendo, espeicalmente, el correcto usol de los elementos comunes del inmueble así como las relaciones con los demás vecinos/as.

10. Que en el caso de tener animales domésticos en la vivienda, pondré especial cuidado en que su presencia no moleste a la vecindad, y en cumplir las siguientes normas:

- No se permite que los animales anden sueltos por las zonas comunes.

- Los dueños de los animales 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.

- Los animales deberán llevarse con cadena o correa, e ir provistos de bozal, cuando el temperamento del animal así lo aconseje.

- Se prohíbe la permanencia continuada de los animales en las terrazas, debiendo pasar la noche en el interior de las viviendas.

- Las personas adjudicatarias de la vivienda podrán ser denunciadas si su mascota ladra por la noche.

- Deberán cumplir la obligación de recoger los excrementos de su mascota de las zonas comunes y colindantes utilizadas como espacio de paseo con los animales.

- La tenencia de animales lleva consigo el cumplimiento de la legislación vigente contra el maltrato animalo y la tenencia responsable, pudiendo actuar la EMVS de oficio en caso de detectar riesto o desatención para con las mascotas que estén bajo mi cuidado o el de mi unidad convivencial.

11. En aras de una buena convivencia vecinal tengo derecho y me comprometo en caso de que fuese partícipe de alguna incidencia o conflicto, a colaborar con las/os profesionales de la EMVS en la resolución de los mismos, así como a participar y aceptar el diseño de intervención social que me propongan.

12. Que me comprometo a facilitar cuanta documentación se me requiera para verificar el cumplimiento de las condiciones que originaron la adjudicación de la vivienda, en especial, acreditar, cuando así me fuera requerido, los ingresos económicos de la unidad de convivencia.

13. Que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este Compromiso Social Común será causa de resolución de contrato o no renovación del mismo.

Reconozco expresamente haber leído y haber sido informado/a de todos cuantos aspectos recoge el presente Compromiso Social Común, comprometiéndome a su cumplimiento.

Documento de carácter informativo. La versión oficial puede consultarse en el Boletín del Ayuntamiento de Madrid o en el Boletín de la Comunidad de Madrid.