

PROTOCOLO DE ACTUACIÓN RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ADQUIERENTES EN PRIMERA TRANSMISIÓN Y PRIMER ACCESO EN ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN SUELOS MUNICIPALES. 27.01.2020

La Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, regula en su artículo 64 el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León como instrumento para contribuir a garantizar a los ciudadanos los principios de igualdad, concurrencia y publicidad en el acceso a una vivienda de protección pública, a fin de eliminar cualquier tipo de fraude en las primeras y posteriores transmisiones de dichas viviendas.

Los procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios contemplados en el artículo 64. bis de la cita Ley, bajo los principios señalados, se limitan a regular dicha selección mediante un sorteo entre las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.

El Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, comprometido en realizar una política de vivienda clara y transparente pretende mejorar los procedimientos de selección de los adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública promovidas de forma directa o sobre suelo enajenado o cedido por el Ayuntamiento de Valladolid o por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda S.L.

Para ello, se debe garantizar la información, publicidad y transparencia de todos los procedimientos de selección de estas viviendas, por cuantos medios sean precisos, respetando el estricto cumplimiento de la normativa contenida en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales.

La finalidad del presente Protocolo es dar un paso más en la apuesta de este Ayuntamiento por la lucha contra el fraude mediante un procedimiento específico de sorteo para seleccionar, de entre los demandantes convocados, a los compradores y/o arrendatarios de viviendas protegidas, basado en los principios de transparencia, objetividad y publicidad.

Igualmente, es objetivo de este Protocolo facilitar al ciudadano un procedimiento sencillo y rápido, de tal manera que con la simple inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, cualquier ciudadano puede participar en todos y cada uno de los sorteos de viviendas protegidas que se hagan sobre suelo enajenado o cedido por el Ayuntamiento de Valladolid o por la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo S.L.

PRIMERA. - Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente protocolo tiene por objeto regular el procedimiento de selección de

posibles adquirentes en primera transmisión y primer acceso en arrendamiento de las viviendas protegidas promovidas en el municipio de Valladolid sobre suelo enajenado o cedido por el Ayuntamiento de Valladolid o por la Sociedad de Suelo y Vivienda S.L., a fin de hacer efectivo el principio de igualdad en el acceso a la vivienda, mediante un procedimiento de selección con sujeción a los principios de concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia. Podrán incorporarse al mismo libre y voluntariamente aquellos promotores que lo soliciten, para la gestión de las listas en promociones privadas de particulares.

2. Este protocolo será aplicable tanto para promotores privados como para promociones que lleve a cabo la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, y regirá:

2.1.- Para las promociones de venta, hasta la transmisión de todas las viviendas de la promoción o agotar la lista definitiva.

2.2.- Para las promociones en alquiler, hasta el primer alquiler de todas las viviendas de la promoción o agotar la lista definitiva.

3. No obstante, para promociones municipales, cuando concurran circunstancias excepcionales con el fin de solucionar necesidades perentorias y acutantes de vivienda que afecten a personas o colectivos específicos de población, la selección de adquirentes y arrendatarios podrá hacerse de forma directa entre aquellas personas que cumplan los requisitos de acceso a una vivienda de protección. En este caso, será imprescindible el informe favorable de la Concejalía de Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.

En todo caso, la gestión del presente protocolo será llevada a cabo por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.

SEGUNDA. - Selección de demandantes

1. La selección de los posibles adquirentes o arrendatarios de viviendas incluidas en el ámbito de aplicación del presente Protocolo, dentro de una o varias promociones de viviendas o fases de las mismas, se efectuará mediante sorteo público ante notario. Los gastos derivados del mismo serán a cargo del promotor.

2. El sorteo permitirá ordenar a los demandantes y seleccionar a los adquirentes/arrendatarios provisionales. El orden de aquellos determinará el del llamamiento para la elección de la vivienda.

3. La selección del demandante como adquirente o arrendatario provisional no genera derecho alguno hasta que no quede debidamente acreditado que reúne todos los requisitos exigidos para acceder a la vivienda. Este extremo se realizará en el visado del contrato de compraventa o arrendamiento por la autoridad administrativa competente.

TERCERA. - Cupos

La convocatoria por la que se inicie el procedimiento de selección de posibles adquirentes o arrendatarios podrá establecer, además del cupo general o específico según la tipología de la vivienda, cupos especiales de reserva de viviendas para colectivos de especial protección, de conformidad con la normativa vigente en cada momento.

Para cada cupo se seguirá el presente protocolo de entre los solicitantes que reúnan los requisitos de cada uno y por el orden de la lista definitiva.

CUARTA. - Certificación del Registro Público de Demandantes.

Todos los participantes en el procedimiento de adjudicación deberán estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León. A tal efecto, el Director General competente en materia de vivienda expedirá certificación acreditativa de las personas inscritas en el Registro y que demanden una vivienda en el municipio de Valladolid.

A los efectos del presente protocolo, se entenderá como vigentes y válidos a efectos de notificación los datos consignados en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de la Junta de Castilla y León.

QUINTA. - Procedimiento de selección de posibles adquirentes o arrendatarios:

5.1. Iniciación

1. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda iniciará el procedimiento de selección de posibles adquirentes y arrendatarios de las viviendas concretando, al menos, los siguientes extremos:

- a) Emplazamiento del solar/edificio
- b) Número de viviendas con su descripción, superficie aproximada y anejos vinculados o no, con expresión de la mención de vivienda de protección pública.
- c) Cupos de reserva, en su caso, de viviendas para finalidades específicas.
- d) Régimen de cesión, ya sea para su adquisición en propiedad o en arrendamiento, con o sin opción de compra.
- e) Precio de venta/arrendamiento
- f) Entidad que, en su caso, garantiza las cantidades entregadas a cuenta.

2. La convocatoria será publicada en los tablones de anuncios del Ayuntamiento de Valladolid y de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda S.L., así como en la página Web de esta. (www.smviva.com).

5.2. Alegaciones

En el plazo, como mínimo de 10 días hábiles, se podrán formular alegaciones, de tal manera que aquellas unidades familiares que estando incluidas en la convocatoria quisieran renunciar a participar en el sorteo lo puedan hacer. Asimismo, se incluirán para el sorteo aquellas unidades familiares que, antes de que se cumpla el plazo de alegaciones señalado, estén inscritos en el Registro de Demandantes y se cumplan el resto de requisitos fijados en la misma.

5.3. Elaboración de la lista definitiva.

1. Resueltas las alegaciones que en su caso pudieran plantearse, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda publicará la lista definitiva previa al sorteo notarial de cada promoción.
2. Con la publicación de la lista previa al sorteo notarial, se publicará anuncio donde se fijará la fecha, hora y lugar en que tendrá lugar el sorteo destinado a ordenar a los demandantes incluidos en cada lista.
3. El sorteo será público y se celebrará ante notario en las oficinas de la sociedad municipal hasta completar el aforo de las instalaciones.
4. El sorteo permitirá seleccionar de entre los demandantes convocados, a los adquirentes o arrendatarios provisionales por orden de prelación, debiendo respetarse el mismo en la selección concreta de la vivienda dentro de la promoción, teniendo en cuenta los posibles cupos de la misma. La lista definitiva tras el sorteo notarial se publicará por la sociedad municipal garantizando los derechos derivados de la Ley de Protección de Datos de carácter personal.
5. La selección del demandante como adquirente o arrendatario provisional no genera derecho alguno hasta que no quede debidamente acreditado en el expediente que reúne todos los requisitos exigidos para acceder a la propiedad/ al arrendamiento de la vivienda protegida. Acreditado ante el promotor el cumplimiento de los requisitos, se procederá a formalizar el correspondiente contrato de compraventa o arrendamiento, sin perjuicio del posterior visado del contrato por parte del órgano competente competente en materia de vivienda de la Junta de Castilla y León.
7. Las viviendas de protección pública se destinarán, de conformidad con la Ley 9/2009, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León exclusivamente a residencia habitual y permanente de sus adquirentes o arrendatarios y, en su caso, de los miembros de su unidad familiar, debiendo ser ocupadas en el

plazo de tres meses desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa/arrendamiento. Por tanto, es obligación del promotor trasladar la misma al adquirente o arrendatario, en sus respectivos contratos, con advertencia expresa de que, en caso de incumplimiento de dicha obligación por parte del adquirente o arrendatario faculta a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid para iniciar las actuaciones oportunas ante la autoridad competente. La acreditación de la misma se realizará, al menos, mediante certificado de empadronamiento en el domicilio donde radique la vivienda adquirida o arrendada.

8. La imposibilidad de formalizar el contrato de compraventa o arrendamiento con un comprador o arrendatario provisionalmente seleccionado se considerará a los efectos de este protocolo como renuncia a los efectos de la cláusula sexta “Cumplimiento del protocolo”.

SEXTA. CUMPLIMIENTO DEL PROTOCOLO.

6.1.- La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, facilitará al promotor fracciones del listado definitivo cuyo número no supere cinco veces el número de viviendas de la promoción, para garantizar su cumplimiento de conformidad con el presente protocolo y facilitar la verificación del mismo. No se facilitará una nueva relación de interesados hasta que no se haya acreditado por aquel el cumplimiento de la lista facilitada inicialmente.

6.2.- En todo caso, el promotor deberá acreditar ante la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, los siguientes extremos:

1. **El uso exclusivo de la lista definitiva** de demandantes de viviendas facilitada por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.
2. Que se ha **comunicado** a cada interesado, su derecho de acceso a la vivienda por estricto orden de prelación a cada demandante.
3. Que se ha permitido la elección de la vivienda por riguroso orden de **prelación** de conformidad con la lista definitiva.
4. Por cada tramo de lista facilitada al promotor, éste deberá acreditar que se ha respetado el orden de la lista definitiva, de tal forma que no se podrá acudir a un interesado ubicado en posición posterior si no se ha acreditado la negativa a su adquisición o arrendamiento, su desistimiento o su aceptación de las personas que se encuentran en posición preferente; y así sucesivamente.
 - Dicha comunicación deberá realizarse por escrito, bien por correo electrónico facilitado por el interesado, bien por correo certificado con acuse de recibo y se deberá conservar su acreditación para verificación de la sociedad municipal.
 - Dicha comunicación deberá contener información suficiente y clara de la promoción, de su promotor, así como el número que ocupa en el listado y plazo para poder acudir a las oficinas de la promotora para obtener el resto de la información principal de la promoción.
 - En el supuesto de que el interesado no pudiese asistir en los días asignados para facilitar la promotora la documentación comercial relativa a la promoción, se le enviará la misma mediante correo electrónico.

- Aquellas personas que reciban la documentación comercial por las vías establecidas en el apartado anterior, deberán expresar de manera manifiesta su intención o no de compra/alquiler, bien mediante firma de documento en las oficinas de información, o vía correo electrónico autorizado por el interesado en el plazo no superior a cinco días hábiles.
 - Todos los interesados en recibir información cumplimentarán una ficha de datos donde se recogerá sus datos personales, número de orden del sorteo y sus intenciones de compra/alquiler y firmarán el documento de Protección de Datos.
 - La información suministrada por el promotor, en el supuesto de venta de vivienda, deberá contener una información básica de la promoción en la que necesariamente deberá identificarse el promotor y la promoción, las condiciones económicas de la transmisión, las características esenciales de la vivienda ya anejos vinculados, la información jurídica del inmueble y la información administrativa, en los términos la Ley 9/2009, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - En el supuesto de arrendamientos deberá aportarse la información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda y básicas del contrato de conformidad con la Ley 9/2009, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.
 - La promotora deberá convocar de manera que pueda acreditarlo ante la sociedad municipal, con suficiente antelación al interesado para ofrecer la vivienda por orden de la lista definitiva. Deberá hacer constar cualquier impedimento o retraso del interesado que haya devenido en posponerlo de su orden, dándose por justificado el cumplimiento del protocolo en este sentido. En el momento de información de la vivienda como paso previo a su selección, la promotora deberá justificar la relación los pisos vacantes, así como los previamente seleccionados por los interesados con mejor puesto en la lista definitiva.
 - En todo caso, en el supuesto de transcurrir diez días hábiles, desde el día siguiente al de la última comunicación de la promotora, sin que la promotora tenga noticias del posible interesado se tendrá por desistido de su derecho, debiendo acreditar documentalmente el ofrecimiento y el transcurso del plazo para dar por cumplido a estos efectos el protocolo y poder continuar con el listado para siguientes llamamientos.
 - Una vez elegida la vivienda no cabrá posibilidad de poder cambiar por otra.
 - Aquellas personas que, encontrándose interesadas en la promoción y así lo hayan manifestado expresamente por escrito, no han seleccionado vivienda por no estar interesados por su ubicación, orientación, tamaño, etc..., podrán volver a ser llamados por el riguroso orden de preferencia de la lista definitiva en el supuesto de resultar viviendas disponibles motivadas por renuncias.
5. Deberá presentar las **notificaciones** realizadas a cada demandante de vivienda, acreditando que se le ha ofrecido vivienda, los términos y condiciones de dicho ofrecimiento en condiciones de igualdad y seguridad jurídica,

informando de las características principales de la promoción, la vivienda, los materiales y las condiciones de pago, en los términos de la Ley 9/2010.

6. Deberá presentar en las oficinas de la sociedad municipal la **relación de beneficiarios** con indicación de la vivienda concedida y el número último al que se ha llegado en el procedimiento de selección de la lista definitiva.
7. Igualmente deberá acreditar el cumplimiento de los mismos criterios en el supuesto de **cupos** establecidos en la cláusula tercera del presente protocolo en relación con los mismos.

6.3.- Las viviendas que, siguiendo el presente protocolo, no hayan podido ser adjudicadas en su convocatoria agotada la lista definitiva, podrán ser vendidas o arrendadas por su promotor a cualquier persona que cumpla los requisitos de acceso a una vivienda de protección pública.

6.4.- En todo caso, evidenciado un incumplimiento grave del presente protocolo, el promotor deberá restituir el listado al momento del incumplimiento, rescindiendo posibles contratos efectuados sin tener en cuenta aquel, y con independencia de sus posibles responsabilidades, debiendo a partir de ese momento repetir el procedimiento de selección de conformidad con el protocolo y dando la posibilidad de elegir nuevamente desde ese momento a los interesados que figuren por orden en la lista definitiva. Todo ello con independencia del régimen sancionador establecido en la cláusula siguiente.

SÉPTIMA. INCUMPLIMIENTO DEL PROTOCOLO. RÉGIMEN SANCIONADOR.

7.1.- La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, podrá requerir al promotor, en cualquier momento, la documentación necesaria para acreditar la justificación del cumplimiento del mismo.

7.2.- Cualquier incumplimiento del presente protocolo podrá conllevar la apertura de un expediente sancionador contradictorio, con audiencia de las partes.

7.3.- Será instructor del expediente, la Gerencia de la Sociedad, proponiendo la sanción al Consejo de Administración de la sociedad quien acordará la misma.

7.4.- Las sanciones se graduarán en función del grado de incumplimiento del protocolo, la reiteración de los incumplimientos, su no subsanación y la culpa o el dolo que conlleve.

7.5.- Se entiende por incumplimiento leve cuando existan varios incumplimientos, especialmente en el proceso de selección de manera involuntaria que afecten al orden de llamada o de selección de la vivienda; grave, cuando se evidencia reiteración intencionada en los mismos y muy grave cuando además del supuesto anterior, no se haya producido su subsanación. En ningún caso la sanción derivada del posible incumplimiento puede compensar el mismo.

7.5.- Las sanciones serán multas coercitivas que se detraerán del aval bancario solidario a primer requerimiento, que el promotor de la promoción deberá presentar a favor de la sociedad por importe del tres por ciento del precio de adjudicación de la

parcela, para el cumplimiento del presente protocolo. Las sanciones leves podrán implicar una multa inicial de hasta el uno por ciento del precio de adjudicación; las graves de hasta el dos por ciento y las muy graves hasta del tres por ciento de aquel.

7.6.- La reiteración manifiesta del incumplimiento del presente protocolo en la gestión de la lista de beneficiarios para una promoción objeto del mismo podrá considerarse como esencial pudiendo, y con independencia de las sanciones y/o responsabilidades establecidas anteriormente, ser sancionado con:

7.6.1.- Resolución del contrato de compraventa con recuperación de la parcela a favor de la administración municipal.

7.6.2.- Inhabilitación del promotor durante dos años para sucesivas cesiones y/o adquisiciones de parcelas municipales con destino a la construcción de vivienda protegida.

OCTAVA. - VIGENCIA

El presente protocolo entrará en vigor desde su aprobación por el Consejo de Administración de la sociedad y publicación en la página web de la sociedad.