

Orden dede de 2009, por la que se regula el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo, en su artículo 3 establece que las viviendas protegidas se destinarán a familias con recursos económicos limitados que reúnan los requisitos que, tanto para la composición de la unidad familiar como para la cuantía y determinación de los ingresos familiares, se establezcan en los diferentes programas que integran los planes de vivienda y suelo. Igualmente, establece que la selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la presente Ley.

En esta misma línea, el artículo 24 del Plan concertado de Vivienda y Suelo regula que la selección de las personas destinatarias de los alojamientos y de las viviendas, se realizará de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Además, señala que también se podrá realizar la selección mediante un registro público municipal de demandantes, siempre que se efectúe respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

En desarrollo de lo anteriormente expuesto, la Orden de 10 de noviembre de 2008, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, en su artículo 31 regula que los destinatarios de vivienda protegida podrán ser seleccionados mediante su inscripción en el Registro Municipal de Demandantes, siempre que las bases de constitución de dicho Registro se aprueben por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para lo que deberá acreditarse, el cumplimiento de los principios de publicidad, igualdad y concurrencia. Aprobadas dichas bases serán objetos de publicación en la página Web de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Además, el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, publicado en el BOE número 309, de 24 de diciembre, en su artículo 3 recoge que los demandantes de viviendas y financiación acogidas a este Real Decreto, deberán estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado de conformidad con lo que disponga la normativa de las Comunidades. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria sexta, la cual recoge que los Registros Públicos de Demandantes deberán estar en funcionamiento en el plazo de un año a contar desde la publicación de dicho Real Decreto.

Por todo lo anteriormente manifestado, se considera oportuno elaborar la presente norma al objeto de homogenizar el contenido, la estructura y el procedimiento de todos los registros municipales de demandantes que se constituyan en Andalucía.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, en relación con el artículo 44.2 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en el Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, con aprobación de la Consejería de Justicia y Administración Pública, y en el ejercicio de las competencias atribuidas por la disposición final tercera del Decreto 395/2008, de 24 de junio,

DISPONGO

ARTICULO 1.- Objeto, finalidad y contenido

1.-La presente Orden tiene por objeto regular el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, con el fin de:

a) Proporcionar información actualizada que permita a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén mediante los Planes Municipales de Vivienda.

b)Fijar los mecanismos de selección de los demandantes para la adjudicación de las viviendas protegida con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.- Deberán inscribirse en el Registro, quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida y cumplan los requisitos legalmente establecidos para ser destinatario de las mismas. Los datos incluidos serán los que aporta el solicitante y los obtenidos de oficio por la Administración.

3. Los ayuntamientos constituirán los Registros Municipales de Demandantes de conformidad con lo establecido en la presente Orden, y comunicarán sus bases de funcionamiento a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, que emitirá visto bueno sobre las mismas y procederá a su publicación en la WEB de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

ARTÍCULO 2.- Ámbito y estructura de los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas.

El Registro tiene carácter municipal, siendo gestionado por cada municipio de forma independiente. La base de datos de cada Registro Municipal se pondrá a disposición de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que coordinará y pondrá en relación los distintos registros en una base de datos única.

La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio desarrollará y pondrá a disposición de los Ayuntamientos andaluces una aplicación informática que permita la recogida y gestión de datos con objeto de obtener una base de datos común y actualizada permanentemente.

Cuando existan consorcios de vivienda, o se formalicen convenios con entidades de carácter supramunicipal, podrán establecerse actividades coordinadas para su gestión conjunta.

ARTICULO.-3.- Solicitud de inscripción

1.- La solicitud podrá presentarse por personas a título individual, o como miembros de una unidad familiar o unidad de convivencia, sin que pueda estar incluida una persona en más de una inscripción. En cualquier caso, deberá coincidir la adjudicación de la vivienda que se realice con la inscripción registrada.

2.- La solicitud deberá incluir una declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar, en su caso, y al menos los siguientes datos de cada uno de los miembros:

- a) Nombre y apellidos.
- b) Sexo.
- c) Numero de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que proceda legalmente.
- d) Grupo de especial protección en el que en su caso se incluya, de conformidad con los establecidos en los planes andaluces de vivienda, y documentación justificativa.
- e) Fecha de nacimiento.
- f) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.
- g) Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con la excepciones previstas reglamentariamente.

3.- La solicitud hará costar además:

- a) Declaración de su interés en residir en otros municipios, y en su caso, de otras solicitudes que hubiese presentado, indicando si el municipio en el que presenta la solicitud tiene carácter de preferencia.
- b) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción a compra.
- c) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con su composición familiar.

4.- La solicitud implica la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social, y por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras. Asimismo conllevará la autorización al órgano gestor para verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otras que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligado a acreditar el demandante.

5. El demandante presentará la solicitud en el Ayuntamiento donde tenga su residencia administrativa o donde tenga intención de residir.

El solicitante podrá presentar solicitudes subsidiarias en otros dos municipios en los que tenga interés en residir.

6. Cuando alguno de los miembros que integran una solicitud figurara en una inscripción anterior, se denegará dicha solicitud en tanto no sea modificada la inscripción inicial.

ARTICULO 4. Inscripción

La inscripción en el Registro se practicará una vez completada la documentación y verificada por la administración municipal

La inscripción contemplará el grupo de acceso en el que la persona se incluye, de conformidad con los requisitos establecidos en el plan vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda.

Estos grupos de acceso clasificarán a los demandantes, al menos, en función de sus ingresos, pertenencia a grupos de especial protección y preferencias sobre el régimen de tenencia. También podrán establecer cupos según la superficie de la vivienda que requiera la composición y circunstancias familiares de los demandantes.

Los demandantes inscritos tendrán acceso en cualquier momento a los datos que figuren en su inscripción.

ARTÍCULO 5.- Modificación y actualización de datos

1.- Los demandantes están obligados a comunicar al Registro Municipal de Demandantes del municipio correspondiente, adjuntando en su caso la documentación necesaria, las modificaciones de los datos que hubieren aportado anteriormente que hagan referencia a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 3, en el plazo de tres meses desde que estas modificaciones hayan tenido lugar. También podrán comunicar y se incorporarán al registro, otros datos sobre circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a su inclusión en un programa determinado.

No será necesario comunicar modificaciones en los ingresos familiares cuando éstos supongan una variación inferior al 10 por ciento sobre los inicialmente declarados.

2.- El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar a:

a) La pérdida de la antigüedad del demandante en la inscripción en el plazo de tiempo que medie entre la falta de comunicación y su subsanación.

b) La cancelación de la inscripción, previa audiencia del solicitante, cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que el demandante deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso.

3.- Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, la administración local competente, de oficio, podrá solicitar periódicamente a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer la variación económica y patrimonial de la unidad familiar inscrita en el Registro, comunicando estas circunstancias al demandante, cuando suponga cambio en el grupo de acceso a la vivienda protegida en el que se hubiere ubicado.

4.- La inscripción en el Registro no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.

5.- El Registro Municipal de Demandantes actualizará las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuarse a las posibles modificaciones de los planes de vivienda.

ARTICULO 6.- Periodo de vigencia de la inscripción y cancelación en el registro.

1.- La inscripción en el Registro tendrá una duración de tres años. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

El Registro comunicará esta circunstancia a los demandantes inscritos en el tercer trimestre del tercer año.

2.- Procederá la cancelación de la inscripción en el registro por las siguientes causas:

- a) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiere procedido a la renovación.
- b) Resultar el demandante adjudicatario definitivo de una vivienda protegida, entendiéndose como tal la formalización de contratos de arrendamiento o de compraventa, o adjudicación en caso de cooperativas. Supondrá baja provisional la inclusión en una relación de adjudicatarios seleccionados.
- c) A petición del interesado.
- d) Conforme a lo expresado en el artículo 5.2.b
- e) Serán igualmente dados de baja aquellos solicitantes que, habiendo resultado adjudicatario en los correspondientes procedimientos, hayan renunciado voluntariamente en dos ocasiones a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de 3 años desde la última oferta que le fue presentada.

3.- La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro será gratuita.

ARTÍCULO 7.- Adjudicación de vivienda protegida

1. La adjudicación de viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Municipal que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido, y conforme al orden resultante de alguno de los siguientes sistemas o su combinaciones:

a) Baremación de las solicitudes presentadas conforme a los criterios que deben figurar en las bases de constitución del Registro y que deben justificarse en relación con los objetivos de los planes andaluces y estatales de vivienda.

Puede establecerse como criterio de baremación la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral con el municipio cuando la valoración recibida por la misma no supere la quinta parte de la que podría recibir por el resto de los conceptos.

b) Sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada programa.

c) En el caso de que no se hubiese establecido criterios específicos para la adjudicación, habrá de seguirse el orden de antigüedad establecido en el Registro entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos en el programa de que se trate.

Cuando los planes de vivienda y suelo establezcan para determinados programas criterios de preferencia, éstos tendrán prioridad sobre lo establecido en las letras a) b) y c), y sólo en caso de no existir demandantes que cumplan estos requisitos podrán adjudicarse a otros que no los cumplan.

2. Las bases de constitución de cada uno de los Registros podrán regular alguno de los sistemas de adjudicación señalados, justificando la elección del mismo y pudiendo establecerse sistemas diferenciados en función de los distintos programas de vivienda regulados en el plan andaluz de vivienda y suelo que esté vigente.

3. En las promociones se ubiquen en las Áreas de Oportunidad Residencial definidas por los Planes de Ordenación Territoriales, no podrá priorizarse su adjudicación a los demandantes empadronados en el municipio.

Se exceptúa del criterio de preferencia para las personas empadronadas en el municipio, en relación con los grupos de preferencia señalados en la normativa, las solicitudes de víctimas de violencia de género o terrorismo, o que se trate de emigrantes retornados. En este último caso la inscripción se realizará en el último municipio de la Andalucía en el que haya tenido residencia administrativa.

ARTÍCULO 8.- Procedimiento

1. Obtenida la calificación provisional de vivienda protegida, el promotor solicitará al Registro Municipal de Demandantes correspondiente la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada.

2. En el plazo de 30 días el Registro comunicará al promotor una relación ordenada de demandantes que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme al artículo anterior, una vez verificada su aceptación.

La persona responsable del Registro en el momento de la selección como adjudicatario, emitirá certificación sobre el cumplimiento de éste de los requisitos que permiten el acceso a las viviendas protegidas de la promoción de que se trate, y sobre sus condiciones específicas en base a los datos que figuren en el Registro. Esta certificación tendrá una validez de 6 meses en las condiciones que establezca el correspondiente plan andaluz de vivienda.

Dicha relación incluirá un número de demandantes suplentes igual doble al de viviendas a adjudicar, y será comunicada a los demandantes seleccionados y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a efectos de su publicación en su página WEB.

Transcurrido este plazo sin que el promotor haya recibido la relación de demandantes seleccionados, el promotor comunicará esta circunstancia a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio que instará al Registro la emisión de la comunicación.

Si en el plazo de 15 días, contados desde la fecha de la comunicación del promotor a la correspondiente Delegación Provincial, el Registro no facilita la relación solicitada, el promotor podrá adjudicar libremente las viviendas siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritos en el Registro Municipal de

Demandantes dos meses antes de la fecha de la solicitud de demandantes presentada por la persona promotora en el citado Registro.

3. El promotor podrá proceder a la adjudicación de las viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación, en caso de cooperativas, conforme al apartado anterior.

En caso de que existan renunciaciones o el adjudicatario no dé respuesta a los requerimientos del promotor en el plazo de 10 días, éste podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes. Agotada la lista de suplentes sin adjudicar todas las viviendas, el promotor podrá adjudicarlas libremente entre quienes cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritos en el Registro Municipal de Demandantes o solicitar a dicho Registro una nueva relación.

El promotor comunicará al Registro la adjudicación de las viviendas en el plazo de 10 días desde que la misma tenga lugar. Esta información será puesta por el Registro a disposición de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

4. En ningún caso el Registro podrá demandar cantidad alguna al promotor de las viviendas por la realización de las gestiones que suponen el proceso de selección de los adjudicatarios.

5. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio pondrá a disposición de los Registros Municipales de Demandantes información sobre las solicitudes y concesiones de calificación provisional de vivienda protegida en ese municipio a fin de que éstos puedan prever las actuaciones que deben realizar para su adjudicación.

ARTÍCULO 9. Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Municipal de Demandantes.

Se excepcionan de la obligación de adjudicación mediante el Registro Municipal de Demandantes:

- a) Las actuaciones que tengan como objeto la permuta o el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
- b) Los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos en los que se justifique que se trata de residencia temporal.
- c) La adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia.

El promotor de la actuación presentará la justificación de la excepción y el método con que se adjudicarán las viviendas, junto con la solicitud de calificación provisional en la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. La resolución de la citada calificación provisional supondrá la autorización de la forma de adjudicación propuesta y será comunicada al Registro Municipal del correspondiente municipio.

ARTÍCULO 10. Constitución de cooperativas

Las cooperativas de vivienda protegida seguirán el procedimiento establecido en esta Orden, realizando la persona promotora de la iniciativa una comunicación al Registro, que

procederá en la misma forma establecida en el artículo 8, salvo en lo que se refiere a la necesidad de obtener previamente calificación provisional.

No se entenderá renuncia por parte de los demandantes inicialmente seleccionados el que rechacen constituirse en cooperativa para la promoción de viviendas.

ARTÍCULO 11.- Régimen de protección de datos

1.-Las medidas de seguridad del registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

2.- Podrán comunicarse datos agregados del registro a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efecto de adecuar sus promociones a la demanda existente. En los mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

Disposición transitoria primera. Adaptación de los registros municipales existentes.

Los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas que se hubiesen autorizado antes de la publicación de esta Orden podrán mantener sus bases de funcionamiento hasta el 26 de diciembre de 2009, fecha en que deberán estar adaptadas a lo dispuesto en esta Orden.

Disposición transitoria segunda. Gestión y comunicación telemática de los datos

Los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas que soliciten a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura la conformidad de sus bases de constitución a partir de la publicación de esta Orden, les será de aplicación su contenido salvo en lo que se refiere a la gestión y comunicación telemática de datos que será exigible a partir de que se ponga a disposición la herramienta informática a que se refiere el artículo 2. No obstante podrán seguir autorizándose de conformidad con lo establecido en la Orden de 10 de noviembre de 2008, las bases de constitución de los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas en la que se acredite la aprobación por el órgano municipal competente antes de la publicación de la presente Orden.

Disposición final segunda. Desarrollo normativo.

Se faculta al Viceconsejero de Vivienda y Ordenación del Territorio para dictar las instrucciones que estime necesarias para la ejecución y desarrollo de la presente orden.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla,... de de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio