

**ORDENANZA DEL
REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL
DE DEMANDANTES DE
VIVIENDA PROTEGIDA DE
CONIL DE LA FRONTERA**

Aprobada por el Pleno Municipal el 30 de Enero de 2014

ORDENANZA MUNICIPAL POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CONIL DE LA FRONTERA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que “Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten”. Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 del Estatuto identifica como principio rector “el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas”. En este marco se inserta la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA, núm. 137 de 16 de julio) por la que se regula la selección de adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dicha Orden parte de la regulación prevista en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo (BOJA núm 227, de 21 de noviembre de 2005), en el Decreto 266/2009, de 9 de junio, por el que se modifica el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio (BOJA núm 125, de 30 de junio de 2009) en 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 (BOJA núm 235, de 26 de noviembre de 2008) así como en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE núm 309, de 24 de diciembre de 2008).

El Ayuntamiento de Conil de la Frontera consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones de la Orden de 1 de julio de 2009 citada, procedió a la creación

del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Conil de la Frontera, mediante acuerdo de pleno de 25 de Febrero de 2010.

La presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria, es decir, la capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las Leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley sin que, en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las leyes. A ello ha de añadirse que, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.d) de la LBRL, los Municipios, en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos previstos en la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

Por tanto corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Conil de la Frontera el ejercicio de la potestad reglamentaria.

El 30 de Enero de 2012 se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el decreto 1/2012 de 10 de Enero por el que se aprueba el reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que, además de otras modificaciones de menos interés regula la incorporación al Registro de personas que ya sean propietarios de vivienda en determinadas condiciones. Asimismo, atendiendo a la experiencia del Registro de anteriores procesos de selección de adjudicatarios, se han añadido aclaraciones que han parecido necesarias, así como una modificación de la baremación en cupo general en la que se relativiza la preponderancia de las rentas más bajas y un cambio en los grupos de especial protección.

Debe tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, que incluye aprobación inicial, tramite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES

1. La presente ordenanza municipal tiene por objeto regular el funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Municipio de Conil de la Frontera (en adelante el Registro).
2. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la inscripción en el Registro, la selección de los demandantes para una determinada promoción de viviendas y la adjudicación de las mismas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.
3. Finalmente, la ordenanza hace del Registro un instrumento de información actualizada que debe permitir 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 puedan prever en los Planes Municipales de Vivienda.

ARTÍCULO 2.- NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, COMPETENCIA MUNICIPAL Y GESTIÓN DEL REGISTRO DE VIVIENDA PROTEGIDA.

1. El Registro es un fichero de titularidad municipal y de carácter público previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y la adjudicación de las viviendas protegidas.
2. El ámbito del Registro es el propio del Municipio de Conil de la Frontera.
3. Las competencias de gestión y administración del Registro se encomiendan a la Empresa Municipal de vivienda y suelo del Ayuntamiento de Conil de la Frontera, Roche, Sociedad Anónima Municipal (en adelante ROSAM), en virtud de las competencias que para la organización y administración del servicio público concreto tiene atribuidas en virtud de sus estatutos y mediante encomienda de gestión del Ayuntamiento de Conil de la Frontera, que se realiza mediante esta ordenanza.

ARTÍCULO 3.- RESPONSABILIDAD SOBRE EL REGISTRO, OBTENCIÓN Y COMUNICACIÓN DE DATOS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE DATOS.

1. La responsabilidad sobre el Registro recae, en el marco de la gestión del servicio público, en ROSAM. Con carácter específico, la dirección del Registro la

asume quien ostente su gerencia, independientemente de la competencia que ostenta la Alcaldía y la Presidencia del Consejo de Administración de aquella sociedad, en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 d) de la Ley de Bases de Régimen Local y de los estatutos sociales.

2. Para el ejercicio del derecho de acceso al Registro, su rectificación y/o cancelación se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

3. Los datos tratados en el Registro se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por los administrados demandantes de una vivienda protegida, de las presentadas por los promotores de vivienda protegida y de oficio por el propio Registro, en colaboración con otras Administraciones. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán por vía telemática o en soporte papel. Para el caso de presentación de solicitudes por vía telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

4. Los datos inscritos en el Registro serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan.

5. Los datos del Registro se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de coordinar una base de datos común. Asimismo se pondrán a disposición de los agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo. Con este objeto se comunicarán datos no personales 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 estos mismos términos se facilitarán los datos a los agentes económicos y sociales más representativos que lo soliciten.

6. El Registro es un fichero sometido a medidas de seguridad de 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.

7. El Registro se gestionará por medios telemáticos. No obstante, se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los administrados en soporte papel.

8. Las certificaciones o acreditaciones fehacientes de los datos obrantes de la inscripción en el Registro serán expedidas por la persona responsable del Registro. El Registro podrá expedir, a petición de los administrados con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

9. El Registro es gratuito. Las personas inscritas y los promotores no devengarán tasa, canon o precio público alguno por su relación con el Registro.

ARTÍCULO 4. COOPERACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES

1. Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoge las inscripciones realizadas. Para este fin el Registro utilizará la aplicación informática para la recogida y gestión de datos dispuesta por la Consejería de Fomento y Vivienda.

2. En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro podrá recabar las certificaciones que corresponda emitir a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y 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.

3. Del mismo modo, de acuerdo con las solicitudes presentadas, el Registro podrá verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes, datos sobre la titularidad de inmuebles registradas por la Dirección General del Catastro, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.

ARTÍCULO 5.- SOLICITUD DE LA INSCRIPCIÓN COMO DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL REGISTRO.

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro, las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad, con independencia del derecho de cada uno de ellos de solicitar su

inscripción individual o en unión de otras personas, alegando las razones que le asistan para ello que, de ser legítimas y creíbles, deberá ser aceptado por el Registro.

2. La solicitud se presentará por vía telemática o en soporte papel en el Registro ubicado en las oficinas de ROSAM, sitas en Conil de la Frontera en Av. Dolores Ibarruri, 2 D o a través de la pagina web que se habilite o en la que se integre dicho registro.

3. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.

4. La solicitud, que se facilitará mediante el correspondiente modelo normalizado, incluirá los siguientes datos y documentación del solicitante o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

a) Nombre y apellidos, fecha de nacimiento, sexo, nacionalidad, número de documento nacional de identidad (o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda), de la persona física que solicita la inscripción a título individual o de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.

b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades. Así mismo, podrán incluirse en la unidad familiar las personas dependientes que, aunque no convivan, su cuidado corresponda a algún miembro de la unidad familiar.

c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección, de conformidad con los planes andaluces de vivienda.

d) Ingresos anuales, de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo vigente al tiempo de presentar la solicitud.

e) Declaración responsable de no ser titular de 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 de los motivos que justifiquen la necesidad de vivienda, si bien deben estimarse las excepciones previstas reglamentariamente.

Alternativamente, en caso de ser adjudicatario de una vivienda en régimen de alquiler y necesite cambiar la vivienda por diferentes causas, o desee la mejora de

la misma en superficie ó número de habitaciones, deberá justificarse en declaración responsable.

f) Podrán inscribirse quienes teniendo una vivienda en propiedad, necesiten otra adaptada a sus circunstancias familiares, como aumento de la composición familiar, discapacidad con movilidad reducida, dependencia, víctimas de terrorismo o violencia de género, o tengan necesidad de trasladar la residencia por motivos laborales y así lo hagan constar en la solicitud.

En caso de resultar adjudicatario de una vivienda deben transmitir la vivienda anterior en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de la escritura de compraventa de la nueva vivienda. No obstante lo anterior, en el caso de que no se haya podido vender en el plazo citado por causa justificada podrá ser objeto de ampliación.

g) Se aplicarán excepciones a la limitación de no disponer de otra vivienda en los siguientes casos:

1. Quienes hayan adquirido por título de herencia una cuota de pleno dominio sobre una vivienda igual o inferior al 25 por ciento, siempre que el valor no exceda del 30 por ciento del precio máximo de venta de la vivienda protegida de régimen general.

2. Quienes tengan una vivienda en propiedad que haya sido declarada, mediante resolución judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.

h) Se permite el acceso al Registro con carácter provisional a las víctimas de violencia de género o terrorismo y a los demandantes que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por aumento de su composición familiar, discapacidad o dependencia.

i) Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia. Asimismo, si procediera, documentación que justifique su empadronamiento en el municipio, o su vinculación laboral con el mismo.

j) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente, si bien deberá indicarse la preferencia.

k) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia. Se podrá indicar en la solicitud más de una opción, simultáneamente, si bien deberá indicarse la preferencia.

l) Necesidad de una vivienda adaptada.

m) Interés de formar parte de una cooperativa de viviendas.

n) Se podrá aportar documentación administrativa de tener un puesto de trabajo de carácter permanente en un centro ubicado en Conil de la Frontera o realizar actividad profesional o empresarial en la localidad.

5. La solicitud incluirá, además, la autorización al Registro para verificar los datos incluidos en la misma ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía. Así mismo conllevará autorización para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre la titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.

6. Son causas de denegación de la solicitud:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos.

En este caso el Registro, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos para que, en su caso, los subsanen en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndoles de que si no lo hacen se les tendrá por desistidos de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.

b) Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro resulte que los solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos previstos de acceso a la vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

c) Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se excepcionarán las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.

d) Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.

e) Cuando no hayan transcurrido los plazos establecidos en el artículo 7.6.d) de esta ordenanza por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados.

7. El Registro procederá en el plazo de quince días hábiles desde la presentación de la solicitud de inscripción a pedir los certificados y datos a los organismos competentes para la verificación de lo declarado por los solicitantes y resolverá la solicitud en el plazo de 30 días desde la recepción de los certificados y documentos para las verificaciones. En caso de que no se admita la solicitud, notificará al solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

ARTÍCULO 6.- PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL. EFECTOS

1. Una vez recibidos de los organismos competentes los certificados y los documentos precisos para la verificación de los datos del demandante, el registro procederá en el plazo de 30 días hábiles desde la recepción de aquellos, y siempre que el solicitante cumpla los requisitos de vivienda protegida, a practicar la inscripción en el correspondiente registro haciéndose constar en todo caso:

a) Los datos demandados en el artículo 5.4 de esta Ordenanza.

b) La clasificación del demandante en uno o varios grupos de acceso en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, pertenencia a un cupo o grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia de la vivienda y a su número de dormitorios.

c) La fecha en la que se realiza la inscripción del demandante.

A estos efectos, la inscripción de los demandantes se realizará atribuyendo a cada demandante un número que refleje el momento en el que se realiza la inscripción, consistente en fecha y hora de la misma, y con independencia de las adaptaciones precisas en función de las necesidades informáticas. No obstante, seguirá vigente lo previsto en la disposición transitoria segunda de las ordenanzas aprobadas por el Pleno Municipal el 25 de Febrero de 2010 respecto a la antigüedad de los

inscritos en el registro de demandantes de vivienda protegida existente en Conil de la Frontera con anterioridad al que se regula con estas ordenanzas.

2. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, conforme a lo establecido en esta ordenanza, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

3. Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad, durante la inclusión del demandante en una relación de demandantes seleccionados. No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni impide que paralelamente pueda ser incluido como demandante seleccionado o suplente en otra promoción paralela en el tiempo.

Asimismo, en el caso de que la adjudicación de la vivienda no se realizara por causas imputables al promotor, el demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad, durante el tiempo en el que el demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 7 de esta Ordenanza.

5. La inscripción practicada 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 adquiriera la condición de adjudicatario.

6. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

ARTÍCULO 7.- PERIODO DE VIGENCIA DE LA INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN DE DATOS Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.

1. La inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

A estos efectos, el Registro comunicará en el tercer trimestre del tercer año esta circunstancia a los demandantes inscritos, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior.

2. Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar y obtener gratuitamente la información sobre los datos que han sido inscritos. La información se podrá obtener mediante visualización de los datos o mediante documento escrito legible.

3. Las personas inscritas tienen el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos.

4. Las personas inscritas, mediante la documentación oportuna, tienen la obligación de comunicar al Registro la modificación de los datos enumerados en el apartado cuarto del artículo 5 de esta ordenanza. La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10%.

El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.

5. El Registro garantizará la veracidad y exactitud de los datos, para lo que podrá realizar actualizaciones periódicas. Para ello solicitará periódicamente a los organismos competentes en cada caso, los datos necesarios para conocer la situación de los demandantes inscritos en el citado Registro. Si la actualización supone una variación en la inscripción practicada relativa al grupo de acceso en el que había sido incluido el demandante, se comunicará a éste.

6. La cancelación de la inscripción en el Registro se producirá por las siguientes causas:

a) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.

b) Por ejercicio del derecho de cancelación de la persona inscrita. Cuando la inscripción recoja a varios demandantes inscritos en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos mayores de edad la soliciten. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicite, conservando el asiento todos sus efectos para los restantes inscritos mayores de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.

c) Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados.

d) Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurran, desde que se hubiese procedido a la cancelación de la inscripción, los plazos siguientes:

1. Tres años para actuaciones de programas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra.

2. Dos años para actuaciones de programas en venta.

A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria al menos en los siguientes casos:

a. Cuando las características de la vivienda no se correspondan con las solicitadas por la persona interesada o justifiquen la renuncia, lo que será valorado discrecionalmente por el Registro.

b. Cuando el demandante seleccionado no pueda realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero o haber sufrido una situación de desempleo.

c. Cuando transcurran más de seis meses sin que se haya formalizado el contrato. En estos casos, podrá ofertársele otra vivienda en un momento posterior hasta que se promueva otro proceso de selección.

e) Cuando se haya comunicado por el promotor la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 9.7 de esta Ordenanza.

7. Salvo cuando se haya realizado a petición del interesado, la cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a los demandantes inscritos.

ARTÍCULO 8.- CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA.

1. Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida, se han de cumplir las siguientes condiciones:

a) El demandante debe estar inscrito en el Registro.

b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, para pertenecer a los cupos o grupos de especial protección en los que se integre, (futura unidad familiar, menores de 35 años, mayores de 65 años, familias

monoparentales, familias numerosas, integración social, realojo, general, víctimas de violencia de género, víctimas del terrorismo, mejora de vivienda, personas procedentes de rupturas de unidades familiares, inmigrantes retornados, minusválidos con necesidad de vivienda adaptada, personas con problemas de movilidad y familias con personas en situación de dependencia. Asimismo, incurrir en alguna de las circunstancias especiales siguientes: Convivencia de más de una unidad familiar en la misma vivienda; desahucio administrativo o judicial, con urgente necesidad de realojo; habitar una vivienda de alquiler cuya renta anual sea mayor del 25 % de la renta familiar; hacinamiento; habitar una vivienda declarada en ruina; habitar una vivienda que carezca de servicios básicos de higiene; habitar una vivienda con problemas de seguridad estructural y constructivas acreditadas, que puedan derivar en ruina. Los promotores podrán establecer reservas de viviendas para varios cupos conjuntamente, debiendo en cualquier caso respetarse la reserva legal establecida en el art. 111 del Decreto 293/2009 de 7 de Julio, de la Junta de Andalucía por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

c) El demandante, o alguna de las personas que compongan la unidad familiar o de convivencia, debe acreditar estar empadronado en el término municipal de Conil de la Frontera con una antigüedad mínima de un año a contar desde el inicio del proceso de selección para la promoción de viviendas protegidas de que se trate, si bien en el caso de que el solicitante tenga una antigüedad en el padrón municipal menor de un año, o no esté empadronado en el municipio, deberá tener con carácter permanente puesto de trabajo o realizar actividad profesional o empresarial en el término municipal, excepto cuando se trate de víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas.

2. Verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán:

En Arrendamiento: Para cada cupo (o reserva de viviendas para varios cupos conjuntamente) que hubiera podido fijarse para la promoción a propuesta del promotor se adjudicarán las viviendas de acuerdo con la baremación resultante de los criterios recogidos en el anexo 1 (o 2 en el caso del cupo de mejora), que habrán de ser justificados.

En situación de empate en la puntuación entre solicitudes, prevalecerá la de la composición familiar con mayor número de menores a su cargo. De persistir el empate prevalecerá la antigüedad en el Registro.

En Venta (o para formar parte de una cooperativa en el caso de que se constituya por un promotor): Previa asignación de número a los solicitantes, mediante sorteo, a celebrar en dependencias municipales (pabellón polideportivo o Casa de la Cultura), mediante extracción de bolas y ante Notario.

3. Cuando los planes de vivienda y suelo para determinados programas tengan criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad y a ellos tendrá que adaptarse la selección de los demandantes para la adjudicación de las viviendas y, solo en caso de no existir demandantes que cumplan con dichos requisitos, se podrán adjudicar las viviendas a otros demandantes inscritos según el orden de preferencia que corresponda.

4. En el programa de vivienda de promoción pública para la integración social y al objeto de fomentar la integración y cohesión social, habrá de tenerse especialmente en cuenta las reservas de viviendas destinadas a familias con especiales dificultades definidas en el programa, para lo que deberán emitirse los correspondientes informes técnicos por los servicios sociales municipales, que culminarán en una lista ordenada, adjudicándose el resto de viviendas a los otros demandantes no integrados en esa reserva.

ARTÍCULO 9.- VIVIENDAS OBJETO DE ADJUDICACIÓN.

Además de las viviendas protegidas de nueva construcción, el Registro podrá adjudicar las siguientes viviendas:

- a) Segundas o posteriores cesiones en caso de alquileres.
- b) Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, transcurrido el plazo reglamentario, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de adquisición preferente.
- c) Viviendas protegidas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento de ejecución forzosa y no cumplan los requisitos para acceder a una vivienda protegida.
- d) Otras viviendas cedidas o puestas a disposición del Registro.

ARTÍCULO 10.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

1. La persona titular de las viviendas citadas en el artículo 9, lo que deberá acreditar mediante las correspondientes notas simples registrales, o el promotor de vivienda protegida, solicitará al Registro una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción. En todo caso, se considerará siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente.

El deber previsto en el párrafo anterior respecto a la calificación provisional se exceptúa para quien promueva la constitución de cooperativas de vivienda protegida o para las que estén ya efectivamente constituidas, pero no para las sociedades promotoras de cooperativas.

2. El promotor solicitará tantas relaciones ordenadas de demandantes como cupos pudieran haberse fijado, que en cualquier caso deberán de respetar los impuestos por la normativa de viviendas.

3. En el plazo de dos meses desde la solicitud, salvo causa justificada, el Registro elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes.

Si el Registro no remitiese la relación en el plazo anteriormente fijado, el promotor o persona titular de las viviendas citadas en el artículo 9 comunicará tal extremo a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que instará al Registro a la emisión de la comunicación.

Si en el plazo de 15 días, contados desde la fecha de la comunicación de la persona promotora a la correspondiente Delegación Provincial, el Registro no facilitará la relación solicitada, podrá adjudicar las viviendas siempre que las

personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para acceso a las mismas y acrediten su inscripción en un Registro.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante se adjudicarían libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se inscriban en el Registro.

4. Elaborada la relación ordenada de demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, en el plazo de 5 días, el Registro comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación ordenada, lo que podrá hacer mediante cualquier medio, incluyendo la exhibición en el tablón de anuncios.

Se excluirá de la relación ordenada, sin que se considere renuncia voluntaria a los efectos del artículo 7.6.d) de esta Ordenanza, a los demandantes que en el plazo de 5 días rechacen expresamente su inclusión en la relación ordenada o no confirmen la exactitud de los datos requeridos para la inclusión en la relación ordenada.

5. Elaborada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud del promotor, el Registro la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería de Fomento y Vivienda.

6. El orden de los demandantes de un determinado proceso de selección de adjudicatarios se mantendrá para la adjudicación de todas las viviendas de igual régimen para las que se solicite una lista de demandantes, mientras que no se convoque un nuevo proceso de selección, lo que quedará a criterio del Registro.

7. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro emitirá certificado conjunto a favor de los demandantes seleccionados titulares con el siguiente contenido mínimo:

a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro.

b) Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.

c) Número del expediente de calificación provisional.

La certificación tendrá vigencia de seis meses, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

8. El promotor realizará la venta o el alquiler mediante el correspondiente contrato de compraventa, arrendamiento, para lo que habrá de requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Transcurridos diez días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

Asimismo, el promotor podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acudiera al acto de requerimiento o no enviara representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá, en la forma prevista en el párrafo anterior, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

También se considerarán excluidos los demandantes que, habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso el promotor procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

Agotada la relación de suplentes, el promotor podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro.

En el plazo de diez días desde la adjudicación, el promotor la comunicará al Registro. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Fomento y Vivienda. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 9 de la Orden de 1 de julio de 2009 que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro.

9. El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas, con la salvedad de que quien promueva la constitución de la misma

podrá solicitar del Registro la correspondiente relación de demandantes, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional.

Quien promueva la cooperativa podrá también resultar adjudicatario de una vivienda protegida siempre que sea seleccionado de conformidad con el procedimiento establecido en esta ordenanza.

El rechazo de los demandantes previamente seleccionados a constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas no se considerara renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 7.6. d) de esta ordenanza.

10. Las personas mayores de edad que integren la unidad de convivencia serán titulares del contrato de compraventa o de arrendamiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-

1. En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Especialmente se hace constar que, en los conceptos mencionados y no definidos en el mismo (como unidad familiar, unidad de convivencia, pareja de hecho, familia numerosa, grupo de especial protección, ingresos familiares...), se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de vivienda y a las remisiones que la misma realice a otras normativas.

Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.

2. Dado que en la presente ordenanza se ha hecho referencia a diferentes normas de vivienda o de otras materias, en el caso de modificación de las mismas se aplicaran directamente las que las sustituyan, una vez resulten de aplicación a los supuestos recogidos al amparo de esta ordenanza, independientemente de que se proceda, si fuera preciso, a la modificación de ésta.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- El Registro dispondrá de la aplicación informática, elaborada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para la gestión del mismo, y en caso de ser necesario se revisarán los términos de la presente Ordenanza Municipal, en aquellos aspectos que procedan.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- El registro dispondrá de modelos normalizados, en soporte papel e informático, de solicitudes y demás tramites

relacionados con su funcionamiento, que serán de uso obligatorio para su presentación ante el mismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA UNICA.- Los procedimientos de selección de demandantes que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente al inicio del procedimiento.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.- Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respeto siempre a lo establecido en la Orden de 1 de julio de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales y autonómico de vivienda y suelo.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.- La existencia y funcionamiento de la Base de Datos Común del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.- Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.- La presente Ordenanza entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal.

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CONIL DE LA FRONTERA
PROPUESTA DE BAREMACION PARA LA ADJUDICACION DE VIVIENDA EN REGIMEN DE ALQUILER

Conceptos		Puntos	
1 Vivienda. Máximo 40 puntos			
1	Esfuerzo para disfrutar de vivienda en alquiler	0	Menos de 25,00% de ingresos
	Renta anual de la vivienda=400 €*12=4,800€	2	Entre 25,01% y 26,00% de ingresos
	% = 4,800 € / Ingresos Familiares Ponderados	4	Entre 26,01% y 27,00% de ingresos
		6	Entre 27,01% y 28,00% de ingresos
		8	Entre 28,01% y 29,00% de ingresos
		10	Entre 29,01% y 30,00% de ingresos
		12	Entre 30,01% y 31,00% de ingresos
		14	Entre 31,01% y 32,00% de ingresos
		16	Entre 32,01% y 33,00% de ingresos
		18	Entre 33,01% y 34,00% de ingresos
		20	Entre 34,01% y 35,00% de ingresos
		22	Entre 35,01% y 36,00% de ingresos
		24	Entre 36,01% y 37,00% de ingresos
		26	Entre 37,01% y 38,00% de ingresos
		28	Entre 38,01% y 39,00% de ingresos
		30	Entre 39,01% y 40,00% de ingresos
		32	Entre 40,01% y 41,00% de ingresos
		34	Entre 41,01% y 42,00% de ingresos
		36	Entre 42,01% y 43,00% de ingresos
		38	Entre 43,01% y 44,00% de ingresos
		40	Más de 44,01 % de ingresos
2 Hijos			
2	Hijos menores de 25 años	4	Por el primero
		2	Por cada uno de los restantes
3 Discapacidad			
3	Discapacidad	1	Menos del 33%,
		3	Hasta el 65%
		5	Más del 65%
4 Especial protección. Máximo 8 puntos			
4,1	Personas en situación de dependencia	1	Dependencia moderada
		2	Dependencia severa
		4	Gran dependencia
4,2	Personas procedentes de ruptura de unidad familiar	4	
4,3	Familia monoparental	4	
4,4	Víctima de violencia de genero	4	
4,5	Víctima del terrorismo	4	
4,6	Emigrante retornado	4	
5 Empadronamiento. Máximo 15 puntos			
5	Empadronamiento	1	Por año
6 Antigüedad en el Registro Máximo 12 puntos			
6	Antigüedad	2	Por año

7	Ingresos familiares ponderados	0	Menos de 0.6 IPREM
		1	Más de 0.6 y menos de 0.7 IPREM
		2	Más de 0.7 y menos de 0.8 IPREM
		3	Más de 0.8 y menos de 0.9 IPREM
		4	Más de 0.9 y menos de 1 IPREM
		5	Más de 1 y menos de 1.1 IPREM
		6	Más de 1.1 y menos de 1.2 IPREM
		7	Más de 1.2 y menos de 1.3 IPREM
		8	Más de 1.3 y menos de 1.4 IPREM
		9	Más de 1.4 y menos de 1.5 IPREM
		10	Más de 1.5 y menos de 1.6 IPREM
		9	Más de 1.6 y menos de 1.7 IPREM
		8	Más de 1.7 y menos de 1.8 IPREM
		7	Más de 1.8 y menos de 1.9 IPREM
		6	Más de 1.9 y menos de 2.0 IPREM
		5	Más de 2.0 y menos de 2.1 IPREM
		4	Más de 2.1 y menos de 2.2 IPREM
		3	Más de 2.2 y menos de 2.3 IPREM
		2	Más de 2.3 y menos de 2.4 IPREM
		1	Más de 2.4 y menos de 2.5 IPREM
		0	Más de 2.5 IPREM

Puntuación Máxima 100 puntos

Ingresos familiares corregidos= Base imponible x F1 x F2 x F3

LIMITE DE $F1 \times F2 \times F3 = 0,70$

Base imponible. Ingresos familiares del periodo impositivo inmediatamente anterior a la solicitud, con plazo de presentación vencido.

F1. Coeficiente corrector establecido en función del número de miembros de la unidad familiar.

Número de miembros de la unidad familiar

Miembros	F1
1	1,00
2	0,90
3 ó 4.....	0,85
5 o más.....	0,80

F2. Factor corrector que corresponde a las familias cuyos ingresos sean percibidos por más de un miembro de la unidad familiar, siempre que la aportación mayor no supere el 70 % del total. **Su valor es 0,90.**

F3. Factor corrector por estar incluido alguno de sus miembros en alguno de los grupos de especial protección. **Su valor es 0,90** y puede aplicarse tantas veces como se pertenezcan a diferentes grupos, pero no por los demás miembros que pertenezcan al mismo grupo.

**REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE CONIL DE LA FRONTERA
PROPUESTA DE BAREMACION PARA EL CUPO DE MEJORA O CAMBIO DE VIVIENDA EN ALQUILER**

	Conceptos	Puntos	
1	Vivienda. Máximo 40 puntos		
1	Hacinamiento	7	Desde 14,01 m2 Util a 15 m2 Util por persona
		10	Desde 13,01 m2 a 14,00 m2 Util por persona
		13	Desde 12,01 m2 a 13,00 m2 Util por persona
		16	Desde 11,01 m2 a 12,00 m2 Util por persona
		19	Desde 10,01 m2 a 11,00 m2 Util por persona
		22	Desde 9,01 m2 a 10,00 m2 Util por persona
		25	Desde 8,01 m2 a 9,00 m2 Util por persona
		28	Desde 8,01 m2 a 9,00 m2 Util por persona
		31	Desde 7,01 m2 a 8,00 m2 Util por persona
		34	Desde 6,01 m2 a 7,00 m2 Util por persona
		37	Desde 5,01 m2 a 6,00 m2 Util por persona
		40	Hasta 5 m2 Util por persona
2	Composición familiar		
2,1	Solicitantes	3	Por cada uno, con un máximo de 2 solicitantes
2,2	Hijos menores de 25	4	Por el primero
		2	Por cada uno de los restantes
2,3	Ascendientes	3	Por cada uno, con un máximo de 2 ascendientes
3	Discapacidad Sobrevenida		
3	Discapacidad	8	Menos del 33%,
		14	Hasta el 65%
		20	Más del 65%
4	Dependencia		
4	Dependencia	4	Dependencia moderada
		7	Dependencia severa
		10	Gran dependencia
5	Antigüedad. Máximo 12 puntos		
5	Antigüedad	2	Por año

Puntuación Máxima 100 puntos