

ORDEN de 1 de julio de 2009, 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 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.

El artículo 24 del Plan concertado de Vivienda y Suelo, en su redacción dada por 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, establece que la selección de las personas destinatarias de los alojamientos y las viviendas protegidas, se realizará mediante los Registros Públicos Municipales de Demandantes de vivienda protegida respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Por su parte, 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 Público 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 acogidos a este Real Decreto, deberán estar inscritos 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 procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas de 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

Artículo 1. Objeto y finalidad.

1. La presente Orden tiene por objeto regular el procedimiento de selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, estableciendo los requisitos de acceso al mismo, 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. Para ser adjudicatario de una vivienda protegida será necesario estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas y cumplir los requisitos legalmente establecidos para ser destinatario de las mismas.

Artículo 2. Ámbito, contenido y estructura de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas

1. A los efectos señalados en el artículo anterior, cada Ayuntamiento pondrá en funcionamiento un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, de acuerdo con la presente Orden. Las bases de funcionamiento del mismo, así como las modificaciones llevadas a cabo sobre estas, serán comunicadas a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, que una vez emitido informe sobre las mismas, procederá a su publicación en su caso en la web de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2. Los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas tienen ámbito municipal, siendo gestionados por cada ayuntamiento de forma independiente.

3. La base de datos de cada Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, mediante copia electrónica, se pondrá a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que coordinará y pondrá en relación los distintos registros en una base de datos única.

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

Artículo 3. Solicitud de inscripción.

1. Para estar inscrito en un Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas será necesario presentar una solicitud.

2. La solicitud podrá formalizarse 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 el mismo Registro. En cualquier caso, deberá coincidir la adjudicación de la vivienda que se realice con la inscripción registrada.

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

a) Nombre y apellidos.

b) Sexo.

c) Nacionalidad.

d) Número del documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que proceda legalmente.

e) 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.

f) Fecha de nacimiento.

g) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.

h) 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.

4. La solicitud hará constar 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 o alquiler con opción a compra.

c) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con su composición familiar.

d) Necesidad de una vivienda adaptada.

5. La solicitud conlleva 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.

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

7. Dicha solicitud y con el mismo contenido se podrá presentar en otros dos Registros de municipios en los que tenga interés en residir.

Artículo 4. Inscripción.

1. La inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se practicará una vez completada y verificada la documentación a que se refiere el artículo anterior, previa resolución dictada por la persona responsable del mismo.

2. 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.

3. 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.

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

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

6. La inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas 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.

Artículo 5. Modificación y actualización de datos

1. Las personas inscritas en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas están obligadas a mantener actualizada la información que figura en el mismo.

2. La modificación de los datos contenidos en la solicitud, a que se refiere el artículo 3.3, deberá ser comunicada al Registro, debiendo justificarse mediante la aportación de la documentación acreditativa de los mismos, en el plazo de tres meses desde que dicha modificación haya tenido lugar.

3. También deberán comunicar y se incorporarán al registro otros datos sobre circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a su inclusión en un programa determinado.

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

5. El incumplimiento del deber establecido en los apartados anteriores podrá dar lugar, previa audiencia del solicitante, 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, cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que el demandante deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso.

6. Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, la persona responsable del Registro solicitará 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 esta circunstancias al demandante, cuando suponga cambio en el grupo de acceso a la vivienda protegida en el que se hubiere ubicado.

7. La persona responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas actualizará las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuarse a las posibles modificaciones de los planes de vivienda.

Artículo 6. Período de vigencia de la inscripción y cancelación en el registro.

1. La inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas tendrá una duración de tres años, a contar desde la fecha de la misma o desde la última actualización 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. El responsable del Registro comunicará a los demandantes inscritos, con una antelación mínima de tres meses, el término del plazo para la renovación.

2. Procederá la cancelación de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas en los siguientes supuestos:

a) A petición del interesado.

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

c) En el caso a que se refiere el artículo 5.5.b.

d) Cuando el demandante resulte adjudicatario definitivo de una vivienda protegida, entendiéndose como tal la transmisión de la propiedad, uso o disfrute de la misma a través de la suscripción de los correspondientes contratos de arrendamiento o de compraventa, o de la adjudicación en caso de cooperativas.

e) Cuando 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, desde la última oferta que le fue presentada, el plazo que determinen las bases del Registro.

3. La inclusión de un demandante inscrito en una relación de adjudicatarios seleccionados, conllevará la cancelación provisional de la inscripción.

4. 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 Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas 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 de adjudicación resultante de alguno de los siguientes sistemas o sus 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 municipales, autonómicos y estatales de vivienda.
 - b) Sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada programa.
 - c) En el caso de que no se hubiesen 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.
2. Cuando los planes de vivienda y suelo establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad sobre lo establecido en las letras a) b) y c) del apartado anterior, y sólo 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.
3. 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.
4. En el caso de que para la selección se exija estar empadronado u otro tipo de vinculación con el municipio, estarán exentas de dicho requisito las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas.

Artículo 8. Procedimiento de selección de adjudicatarios.

1. Obtenida la calificación provisional de vivienda protegida, el promotor solicitará al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas correspondiente la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada.
2. En el plazo de 30 días, desde dicha solicitud, la persona responsable del Registro remitirá al promotor una relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme al artículo anterior, y una vez verificada su aceptación.
3. Dicha relación incluirá un número de demandantes suplentes igual al doble del de viviendas a adjudicar.
4. La persona responsable del Registro notificará la expresada relación a los demandantes seleccionados y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a efectos de su publicación en su página web.
5. Igualmente, la persona responsable del Registro, en el momento de la selección, expedirá una certificación a cada uno de los seleccionados sobre el cumplimiento 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.
6. Transcurrido el plazo indicado en el apartado 2 sin que el promotor haya recibido la relación de demandantes seleccionados, dicho 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.
7. 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 las mismas y se hallen inscritos en el Registro dos meses antes de la fecha de la solicitud de demandantes presentada por la persona promotora en el citado Registro, previo certificado presentado al efecto por los posibles adjudicatarios.
8. El promotor adjudicará las viviendas, de conformidad con el apartado anterior, mediante contrato de compraventa, arrendamiento o mediante adjudicación en caso de cooperativas.

9. En caso de que existan renunciaciones, entendiéndose también por esta el supuesto de que el adjudicatario no de 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 solicitar a dicho Registro una nueva relación o adjudicarlas libremente entre quienes cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

10. 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 trasladada a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio por el responsable del Registro.

11. En ningún caso se podrá exigir cantidad alguna al promotor de las viviendas por la realización de las gestiones que supone el proceso de selección de los adjudicatarios.

12. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio facilitará a los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas 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 Público Municipal de Demandantes.

1. Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones de emergencia en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, las siguientes:

- a) Las actuaciones que tengan como objeto 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.

2. 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 conllevará la autorización de la forma de adjudicación propuesta y será comunicada al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del correspondiente municipio.

Artículo 10. Selección de miembros de cooperativas.

1. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de la constitución de la misma solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 8, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional. La persona promotora de la cooperativa podrá resultar adjudicataria de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad con esta norma.

2. En el supuesto anterior, si los demandantes inicialmente seleccionados rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implica renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 6.2.e).

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 efectos 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 adicional única. Aplicación informática.

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.

Disposición transitoria primera. Adaptación de los registros públicos municipales existentes.

1. Los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas, cuyas bases se hubieran informado favorablemente por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, al amparo del artículo 31 de la Orden de 10 de noviembre de 2008, antes de la publicación de esta Orden, deberán adaptarse a la misma antes del 26 de diciembre de 2009.

2. Después de la entrada en vigor de la presente Orden, se podrán aprobar las bases de constitución de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida al amparo del artículo 31 de la Orden citada en el apartado anterior, respecto de las que se acredite la aprobación de las mismas por el órgano municipal competente antes de la publicación de la presente Orden y ello sin perjuicio de su adaptación a la misma antes del 26 de diciembre de 2009.

Disposición transitoria segunda. Gestión y comunicación telemática de los datos.

Los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas que soliciten a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura el informe 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 del 26 de diciembre de 2009.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en la presente orden y, expresamente, el artículo 31 de 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.

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo normativo.

Se faculta a la persona titular de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura para dictar las instrucciones que estime necesarias para la ejecución y desarrollo de la presente Orden.

Disposición final segunda. 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, 1 de julio de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio