ORDENANZA DE LAS BASES QUE REGULAN LA CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN BAZA (ORDENANZA Nº 33).

PUBLICADA EN EL BOP Nº 14, DE FECHA 22 DE ENERO DE 2010

Base 1: Objeto, finalidad y contenido

1.- Las presentes bases tienen por objeto regular el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en Baza, con el fin de:

a) Proporcionar información actualizada que permita al Ayuntamiento de Baza y a la Comunidad Autónoma de Andalucía 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 protegidas con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre y el Reglamento de Vivienda Protegida de la Co- munidad Autónoma de Andalucía.

2.- Las Viviendas Protegidas a que se refieren las presentes bases son las calificadas como tal por la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de que el Registro Municipal de Demandantes pueda servir para la gestión de promociones de viviendas acogidas a otros regímenes de protección

3.- Deberán inscribirse en el Registro, quienes deseen optar a la adjudicación de una vivienda protegida y cum- plan 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.

4. El Ayuntamiento de Baza comunicará la constitución del Registro y su régimen de funcionamiento a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, que emitirá visto bueno sobre el mismo y procederá a su publicación en la web de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Así mismo se publicará en la página web del Ayuntamiento de Baza y en la página web de su Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (Emuviba SL)

Base 2: Ámbito y estructura del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Baza.

1. El Registro tiene carecer municipal, siendo gestionado por la Empresa Pública de Vivienda y Suelo y Equipamiento de Baza SL, a través de encomienda de gestión del Ayuntamiento de Baza.

2. La base de datos del Registro Municipal de Vivienda y Suelo de Baza 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.

Plaza Mayor 4. BAZA
18800 Granada
958 700 395
958 700 650
www.ayuntamientodebaza.es

Base 3: Solicitud de inscripción

La solicitud en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida se puede realizar en el Ayuntamiento de Baza, en el domicilio de la Empresa Pública de Vivienda Suelo y Equipamiento de Baza S.L (Emuviba SL) o por alguno de los medios que establezca la Ley 30/1992. de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y Procedimiento Administrativo Común.

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.
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) Nacionalidad.
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 pre- vistas reglamentariamente.
i) Declaración de su interés en residir en otros municipios, y en su caso, de otras solicitudes que hubiese pre- sentado.
j) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con su composición familiar.
k) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción a compra.
l) Necesidad de una vivienda adaptada.

3.- 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.

4.- La solicitud se dirigirá al Ayuntamiento de Baza a través de su Empresa Pública de Vivienda, Suelo y Equipamiento.

El solicitante podrá también presentar su solicitud en otros dos municipios en los que tenga interés en residir.

5.- 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. Esta circunstancia se comunicará a ambas partes y la inscripción inicial se cancelara provisionalmente y no podrá ser seleccionada para un proceso de adjudicación en tanto se modifique o ratifique su composición.

Base 4: I inscripción

La inscripción en el Registro se practicará una vez completada la documentación y verificada por Emuviba SL.

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:

1. En función de sus ingresos.
2. Pertenencia a grupos de especial protección.
3. Preferencias sobre el régimen de tenencia.

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

Base 5: Modificación y actualización de datos

1.- Los demandantes están obligados a comunicar al Registro Municipal demandantes de Baza, adjuntando la documentación necesaria, las modificaciones de los da- tos que hubiesen aportado anteriormente que hagan referencia a lo dispuesto en su solicitud de inscripción, 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 de- mandante deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso.

3.- Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, el Ayuntamiento de Baza a través de Emuviba SL, 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 esta 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.

Base 6: Periodo de vigencia de la inscripción y cancelación en el Registro.

1.- La inscripción en el Registro tendrá una duración de tres años a contar desde la fecha de la misma o desde la última actualización de datos realizada por el demandante" (Art. 6.1. de la Orden de 1 de julio de 2009). 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 de- mandantes 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, entendiendo 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) Cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que el demandante deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso.
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 hubieren 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 da- tos en el Registro será gratuita.

Base 7: Adjudicación de vivienda protegida

La adjudicación de viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Municipal de Baza 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:

a) Sorteo entre los demandantes de vivienda en pro- piedad que cumplan los requisitos establecidos para cada programa. El sorteo será público y suficientemente publicitado mediante los siguientes medios:

1.- Publicación en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Baza con un plazo de al menos10 días previos a la realización del mismo.

2.- Si el número de solicitudes es, aproximadamente, igual o inferior a 30 se realizará comunicación personal a los solicitantes mediante llamada a los teléfonos existentes en la solicitud con una antelación de al menos 48 horas. Si el número de solicitantes es, aproximadamente, superior a30 se realizará mediante inserción publicitaria en algún medio de comunicación local con la suficiente antelación. En cualquier caso la fecha del sorteo debe aparecer en el anuncio de apertura de plazo de admisión de solicitudes y cuando se publican las listas de admitidos al mismo.

El sorteo se realizará, salvo motivo justificado, en dependencias municipales del Ayuntamiento de Baza, contando con un funcionario municipal legitimado como fedatario público. En caso de que el sorteo se realizara ante Notario, sus honorarios correrían a cargo de Emuviba.

El sorteo consistirá en el establecimiento de un orden entre los solicitantes para la selección de los adjudicatarios de las viviendas y para escoger las mismas.

El mecanismo de sorteo Consistirá en la extracción de tantos números (asignados aleatoriamente en las listas de solicitantes con carácter provisional), como viviendas haya, ordenada por cupos. Igualmente, para elaborar la lista de reserva se extraerá por cupos un número correspondiente al de "corte", sorteando la dirección, ascendente o descendente, por la que empieza a contarse. Este mismo orden sería de aplicación a los cupos especiales, tales como familias numerosas y discapacitados, en el supuesto de que hubiese viviendas reservadas para estos colectivos.

Tras la celebración del sorteo por el fedatario público se elaborará la relación de adjudicatarios provisionales. Conjuntamente se confeccionará una lista del resto de solicitudes presentadas que respetará el orden preestablecido, al objeto de conformar una lista de espera para su aplicación en los casos de renuncia, de denegación del préstamo cualificado por la Entidad financiera o de exclusión por no reunir alguno de los adjudicatarios provisionales los requisitos exigidos en la normativa de aplicación a que se encuentre acogida la promoción correspondiente. El resultado del sorteo deberá publicarse en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Baza y notificada a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a efectos de su

Plaza Mayor 4. BAZA
18800 Granada
958 700 395
958 700 650
www.ayuntamientodebaza.es

publicación en su página web, así como notificado individualmente por el promotor a cada uno de los adjudicatarios provisionales.

El Ayuntamiento de Baza comunicará a la Delegación Provincial las exclusiones que resulten tras el sorteo de las listas provisionales y la lista de espera.

Una vez confeccionada la lista definitiva de adjudicatarios y la vivienda por ellos elegida, que se hará en un plazo máximo de tres meses, será notificada a la Delegación Provincial en el plazo máximo de diez días.

b) Baremación entre los demandantes de vivienda en alquiler o en alquiler con opción a compra que cumplan los requisitos establecidos para cada programa, según anexo 1.

Cuando los planes de vivienda y suelo establezcan para determinados programas criterios de preferencia, estos tendrán prioridad.

Base 8: Procedimiento

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

2. En el plazo de 30 días el Registro comunicara al pro- motor una relación ordenada de demandantes que cum plan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados mediante sorteo en el caso de promociones de venta y baremación en el caso de promociones en régimen de alquiler o en régimen de alquiler con opción a compra, 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 permitan 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 en número al menos igual 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 pro- motor comunicará esta circunstancia a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio que podrá instar al Registro la emisión de la comunicación o facilitar al promotor la relación de adjudicatarios que obtendrá de la base común de datos.

Transcurridos 15 días desde esta nueva comunicación, sin que se haya facilitado la relación solicitada, el promotor podrá adjudicar libremente las viviendas siempre que los adjudicatarios

cumplan los requisitos establecidos para el acceso, y se hallen inscritos en el Registro Municipal de Demandantes.

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

En caso de que existan renuncias o el adjudicatario no dé respuesta a los requerimientos del promotor en el plazo de 10 das, éste podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes.

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 Baza a fin de que éstos puedan prever las actuaciones que deben realizar para su adjudicación.

Base 9: Excepciones a la obligación de inscripción en 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 per- muta o el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, la 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 de Baza.

Base 10: Adjudicación de viviendas procedentes del ejercicio de tanteo y retracto

La adjudicación de viviendas procedentes del ejercicio de tanteo y retracto se realizará de conformidad con lo establecido en la orden por la que se regula el Registro Municipal de demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Base 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.- Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras Administraciones Públicas cuando éstas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, exclusivamente con esta finalidad y afectando la comunicación únicamente a los solicitantes interesados en dicho proceso de adjudicación. En los mismos términos podrán comunicarse los datos del Registro estrictamente indispensables a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a los efectos indicados en el artículo 1 de esta Orden.

3.- La CVOT pondrá a disposición del Registro Municipal de Demandante la información que conste en sus bases de datos sobre la titularidad de vivienda protegida de los demandantes que soliciten su inscripción en ese Registro.

ANEXO 1. BAREMO PARA DETERMINAR LA RELACIÓN PREFERENCIAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER Y EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA (máximo 20 puntos)

1. Composición Familiar (máximo 5 puntos)

Nº de miembros de la Unidad Familiar: Puntos
2: 1
3: 2
4: 3
5 o más: 5

2. Ingresos anuales Unidad Familiar (máximo 7 puntos)

- Iguales o superiores a 0 IPREM e inferiores a 1.25 IPREM: 7
- Iguales o superiores a 1.25 IPREM e inferiores a 1.50 IPREM: 5
- Iguales o superiores a 1.50 IPREM e inferiores a 2.5 IPREM: 3

3. Unidad Familiar con algún miembro con discapacidad (máximo 4 puntos)

- 1 miembro con discapacidad igual o superior al 33% e inferior al 66%: 1
- 2 o más miembros con discapacidad igual o superior al 33% e inferior al 66%: 2
- 1 miembro con discapacidad igual o superior al 66%: 2
- 2 o más miembros con discapacidad igual o superior al 66%: 4

4. Familias monoparentales: 2

5. Mujeres víctimas de violencia de género: 2

AYUNTAMIENTO DE BAZA

Plaza Mayor 4. BAZA
18800 Granada
958 700 395
958 700 650
www.ayuntamientodebaza.es