

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba

Núm. 85/2021

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la "Ordenanza Reguladora del Registro Municipal de Demandantes y de la Selección de adjudicatarios de Viviendas Protegidas en el municipio de Villanueva de Córdoba", cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

«ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES Y DE LA SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN EL MUNICIPIO DE VILLANUEVA DE CÓRDOBA.

Exposición de motivos.	PAG
Artículo 1. Objeto y principios rectores.	2
Artículo 2. Naturaleza, ámbito territorio, competencia municipal y gestión del Registro público de Demandantes de Vivienda Protegida.	3
Artículo 3. Responsabilidad sobre el Registro, obtención y comunicación de datos. Régimen de protección de datos.	3
Artículo 4. Cooperación con otras administraciones.	4
Artículo 5. Solicitud de inscripción como demandantes. Requisitos subjetivos.	5
Artículo 6. Presentación telemática.	5
Artículo 7. Causas de denegación de la solicitud de inscripción	7
Artículo 8. Plazo de resolución de la solicitud.	8
Artículo 9. Práctica de la inscripción de la solicitud en el Registro Público Municipal. Efectos.	8
Artículo 10. Periodo de vigencia de la inscripción, modificación de datos y cancelación en el Registro.	9
Artículo 11. Requisitos para la selección de la persona demandante de Vivienda.	11
Artículo 12. Sistema de adjudicación.	11
Artículo 13. Procedimiento de adjudicación.	12
Artículo 14. Certificaciones.	14
Artículo 15. Adjudicación y contrato.	14
Disposición adicional primera.	14
Disposición adicional segunda.	15
Disposición adicional tercera.	15
Disposición adicional cuarta.	15
Disposición final primera.	15
Disposición final segunda.	15
Disposición final tercera.	15
Disposición final cuarta.	15
Anexo 1. Baremo del Registro Público de Demandantes.	16

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 identifica como principio rector "el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas". En este marco se inserta el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, mediante el Decreto

1/2012 de 10 de enero (BOJA número 19, de 30 de enero de 2012), modificado por el D. 161, 2018, de 28 de agosto (BOJA número 172, de 5 de septiembre), donde además de establecer la regulación general de carácter mínimo de estos Registros, se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (BOJA número 54 de 19 de marzo de 2010).

Dicho Reglamento, tiene por objeto constituir y regular el funcionamiento de los Registros públicos Municipales de demandantes de vivienda protegida, cuya finalidad principal es la de proporcionar información sobre las necesidades de viviendas existentes en los municipios andaluces, así como establecer los mecanismos de selección para las adjudicaciones de viviendas protegidas en los municipios, introduciendo las siguientes novedades:

-Unifica los criterios para la cuantificación y cualificación de la demanda y establece los principios generales en la elección de las personas inscritas.

-Exceptúa del cumplimiento del requisito de no tener vivienda en propiedad, los supuestos en los que necesitan otra vivienda adaptada a sus circunstancias familiares en las causas establecidas legalmente.

-Incorpora nuevos modelos familiares y se amplía el concepto de unidad familiar.

-Incluye en la adjudicación a través del Registro otras viviendas protegidas en segunda transmisión.

-Exceptúa de la renuncia voluntaria los supuestos en los que no se haya obtenido el préstamo hipotecario, se haya causado alta en situación de desempleo ó si la vivienda no se ajusta a sus circunstancias familiares.

El Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba, consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, procede a la adaptación de la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

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, 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 de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

Por tanto corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, en su redacción dada por ley 11/1999 de 21 de abril, que incluye aprobación inicial, trámite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

DISPONGO

Artículo 1. Objeto y principios rectores

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Municipio de Villanueva de Córdoba.

Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la solicitud, modificación y cancelación de inscripciones en el Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas. 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.

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

Esta norma reguladora hace del Registro Público Municipal de Demandantes 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 prevean en los Planes Municipales de Vivienda.

Artículo 2. Naturaleza, ámbito territorial, competencia municipal y gestión del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

1. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un Registro Público cuyo ámbito territorial es el del Municipio de Villanueva de Córdoba, el fichero es de titularidad municipal y, está previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de la vivienda protegida.

2. El ámbito del Registro Público de Demandantes es el propio del término municipal de Villanueva de Córdoba.

3. La creación y titularidad del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda corresponde al Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba y la gestión y administración corresponden al Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba y al Departamento de Vivienda de la Diputación Provincial de Córdoba, en virtud de las competencias que para la organización y administración del servicio público de promoción y gestión de viviendas en la provincia, tiene atribuidas en base al Convenio de Colaboración firmado para la asistencia técnica al Municipio en la Gestión del Registro Municipal de demandantes de Vivienda Protegida con arreglo asimismo a lo establecido en la presente Ordenanza.

4. Con carácter específico, la dirección del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida la asume quien ostente la alcaldía del Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba.

Artículo 3. Responsabilidad sobre el registro, obtención y comunicación de datos. Régimen de protección de datos

1. Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por las personas demandantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por las entidades promotoras de vivienda protegida, y de oficio por el propio registro en colaboración con otras Administraciones Públicas. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán en soporte telemático o soporte papel. Para el caso de presentación de solicitudes por vía telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o normativa que venga a sustituirla.

2. Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda

que correspondan. El sistema utilizado en su organización será la aplicación informática facilitada por La Consejería de Vivienda y ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

3. Los datos del Registro Público de Demandantes 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, con el fin exclusivo de adjudicar las viviendas.

Podrán comunicarse datos no personales del Registro Público de Demandantes 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 podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

4. El Registro Público de Demandantes es un fichero sometido a medidas de protección de datos, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

5. El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. No obstante, se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por las personas demandantes en soporte papel o reproducciones de las mismas de modo que se garantice su autenticidad.

6. Las certificaciones o acreditaciones relativas a la fehacencia de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por el Secretario del Ayuntamiento o funcionario en quien delegue.

El Registro Público de Demandantes podrá expedir, a petición de las personas administradas con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

7. Las personas inscritas y las entidades promotoras no devengarán tasa, canon o precio público alguno por su relación con el Registro Público de Demandantes, que en todo caso será gratuito.

Artículo 4. Cooperación con otras administraciones

1. El Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, podrá recabar las certificaciones que correspondan, en virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a 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.

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

3. La solicitud implica la autorización al órgano gestor para recabar los datos de las Administraciones mencionadas en los números anteriores, así como de cualquier entidad pública o privada que, en el marco de las previsiones legales establecidas, pudiera facilitar información sobre los datos aportados por los demandantes, a efectos de este Registro.

Artículo 5. Solicitud de la inscripción como demandantes. Requisitos subjetivos

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad con capacidad jurídica y de obrar, 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. Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia, a excepción de los menores cuya guarda y custodia sea compartida por ambos progenitores.

En el supuesto de personas físicas incapacitadas, la solicitud se realizará con la asistencia del tutor, constandingo el incapacitado como titular.

2. La unidad familiar y/o de convivencia solicitante, deberá tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos y municipales, de vivienda y suelo.

3. Ninguno de los miembros de la unidad familiar o de la unidad de convivencia podrán ser titulares del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, con las excepciones previstas en la normativa autonómica en vigor.

4. La solicitud se presentará en cualquier momento, en soporte telemático o en soporte papel y ante el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Villanueva de Córdoba o en otros Registros habilitados al efecto.

5. Podrán inscribirse las personas que, teniendo otra vivienda en propiedad o siendo adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida, o sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género, o la familia se tenga que desplazar de su localidad de origen por motivos laborales y así lo hagan constar en la solicitud.

En estos casos, deberán transmitir o renunciar a la vivienda en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique, o bien ponerla a disposición del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Villanueva de Córdoba, que podrá de forma discrecional aceptar estas viviendas para proceder a su comercialización, o renunciar a la misma, lo que se notificará oportunamente a la persona interesada.

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

7. La solicitud, que se facilitará mediante el correspondiente modelo normalizado previsto en el Anexo 2 de la presente Norma, incluirá los siguientes datos y documentación de la persona solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

a) Nombre y apellidos, sexo, nacionalidad, domicilio, fecha de nacimiento de todas las personas incluidas en la solicitud, 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, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.

Cuando la solicitud la presente una unidad familiar o unidad de convivencia, en el caso de los menores la acreditación mediante el número del documento nacional de identidad podrá ser sustituido por el libro de familia.

b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.

c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, de la persona solicitante en un grupo de especial protección de confor-

midad con los planes andaluces de vivienda.

d) Declaración responsable de Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda. En caso de no tener obligación de realizar declaración de la renta, además presentarán la vida laboral y acreditación de ingresos.

e) 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 las excepciones previstas reglamentariamente.

f) Declaración del interés de la persona 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.

g) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar o de convivencia.

i) Necesidad de una vivienda adaptada.

j) Certificado de Empadronamiento expedido por el correspondiente Ayuntamiento.

k) Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas, no obstante la obligación de presentar la citada documentación, estarán exentas del cumplimiento de los requisitos de vinculación con el Municipio de Villanueva de Córdoba, para gozar de preferencia en la adjudicación de las viviendas.

l) Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.

Artículo 6. Presentación telemática

Podrán presentarla por vía telemática, aquellas personas que dispongan del sistema de firma electrónica incorporado al Documento Nacional de Identidad, para personas físicas, o de un certificado reconocido de usuario que les habilite para utilizar la firma electrónica avanzada, expedida por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre o por otra entidad prestadora del servicio de certificación y expedición de firma electrónica avanzada.

Respecto a las solicitudes que se hayan presentado por medios electrónicos, las personas solicitantes podrán aportar la documentación que en cada momento se requiera mediante la aportación del documento original electrónico, copia autenticada electrónicamente del documento o copia digitalizada de los documentos, cuya fidelidad con el original garantizarán mediante la utilización de firma electrónica reconocida. El Registro Público de Demandantes podrá solicitar del correspondiente archivo público el cotejo del contenido de las copias aportadas y, excepcionalmente, ante su imposibilidad, requerirá a la persona solicitante la exhibición del documento o información original. La aportación de tales copias implica la autorización a este Registro para que acceda y trate la información personal contenida en tales documentos.

La documentación que no pueda ser aportada por medios electrónicos con la solicitud telemática se deberá presentar en la forma prevista en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y se hará mención al justificante de confirmación de la recepción telemática de la solicitud, indicando el asiento de entrada de la solicitud en el Registro telemático único.

Si las solicitudes no fueran acompañadas de los documentos preceptivos, o estos no estuvieran verificados mediante firma electrónica, se requerirá a la persona interesada para que en el plazo de diez días hábiles acompañe los documentos precepti-

vos, o su verificación mediante la presentación del documento original, con la indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, mediante Resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Artículo 7. Causas de denegación de la solicitud de inscripción

Son causas para denegación de la solicitud:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos.

En este caso el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de 10 días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.

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

c) Asimismo, será causa de denegación la falsedad manifiesta en los datos o documentación aportada para la tramitación de la inscripción.

d) Cuando la persona integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrita 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.

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

f) Cuando no hayan transcurrido 3 años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados.

Artículo 8. Plazo de resolución de la solicitud

El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud en el plazo de 2 meses desde su presentación. En caso de que se deniegue, notificará a la persona solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo, notificándolo igualmente al demandante.

Artículo 9. Práctica de la inscripción de la solicitud en el Registro Público Municipal. Efectos

1. Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida a la persona demandante, se practicará la inscripción en el citado Registro, haciéndose constar en todo caso:

a) Los datos demandados en el artículo 5 de esta Norma Reguladora.

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

Los ingresos mínimos y máximos, calculados por referencia al número de veces el IPREM, que se tendrán en cuenta para la clasificación de los demandantes, serán los que en cada momento establezca la normativa vigente.

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

A estos efectos la inscripción de las personas demandantes se realizará atribuyendo a cada demandante un número correlativo que refleje el momento temporal en el que se realiza la inscripción. La numeración comenzará por el número 1 y continuará sucesivamente.

2. Una vez realizada la inscripción, la persona demandante estará habilitada para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando a las personas inscritas la condición de demandantes de vivienda protegida.

3. Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad durante la inclusión de la persona 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 incluida como demandante seleccionada o suplente en otra promoción paralela en el tiempo.

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad, durante el tiempo en el que la persona demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 10 de esta Ordenanza.

5. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime a la persona demandante inscrita de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinataria de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicataria.

Artículo 10. Período de vigencia de la inscripción, modificación de datos y cancelación en el Registro

1. La inscripción estará vigente durante un período de 3 años desde que fuera practicada o desde el momento en que se produzca una modificación por la persona demandante de alguno de los datos aportados. En los 3 meses anteriores a la finalización del período de vigencia señalado, la persona interesada podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

A estos efectos, el Registro Público de Demandantes comunicará esta circunstancia a las personas demandantes inscritas, con una antelación mínima de 3 meses, el término del plazo para la renovación.

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.

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 Público de Demandantes la modificación de los datos enumerados en el apartado 4 de artículo 5 de estas Normas Reguladoras. 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 que comunicarlos entre el 1 de julio al 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.

5. El Registro Público de demandantes garantizará la veracidad y exactitud de los datos, para lo que podrá realizar actualizaciones periódicas. Si la actualización supone una variación en la inscripción practicada relativa al grupo de acceso en el que había sido incluido la persona demandante, se comunicará a ésta.

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

a) Por la finalización del período 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 varias personas demandantes inscritas en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todas las personas inscritas mayores de edad la soliciten. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicite, conservando el asien-to todos sus efectos para las restantes personas inscritas mayo-res de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de conviven-cia a las que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.

c) Cuando las personas inscritas dejen de cumplir los requisi-tos necesarios para ser adjudicatarias de una vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a las personas interesadas.

d) Cuando las personas inscritas hayan renunciado voluntaria-mente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubie-sen sido seleccionadas. La persona demandante excluida no po-drá volver a ser inscrita hasta que transcurra el plazo de tres años desde la última oferta que le fue presentada.

A estos efectos se considerará que la renuncia no es volunta-ria al menos en los siguientes casos: cuando la vivienda para la que han sido seleccionadas no se corresponde con las caracterís-ticas de la persona demandante que constan en la inscripción re-gistral; cuando la persona demandante seleccionada rechaza la adjudicación, justificadamente, y antes de que el Registro comuni-que a la entidad promotora la relación de demandantes; o cuan-do la persona demandante seleccionada no pueda realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero.

e) Cuando se haya comunicado por la entidad promotora la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 14.2 de estas Normas Reguladoras.

7. Salvo cuando se haya realizado a petición de la persona in-teresada, la cancelación parcial o total de la inscripción practica-da se comunicará a las personas demandantes inscritas.

Artículo 11. Requisitos para la selección de la persona deman-dante de Vivienda Protegida

Se establecen los siguientes requisitos para la selección de las personas demandantes a las que se adjudicará una vivienda pro-tegida, se han de cumplir las siguientes condiciones:

a) La persona demandante tiene que estar inscrita en el Regis-tro Público de Demandantes, salvo las excepciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Vivienda protegida de la Co-munidad Autónoma de Andalucía.

b) La persona demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

c) Ninguno de los miembros de la unidad familiar o de la uni-dad de convivencia podrán haber sido condenados por sentencia firme en un procedimiento penal, por usurpación o daños en vi-viendas protegidas.

Artículo 12. Sistema de Adjudicación

a) Viviendas en régimen de compra-venta.

La prelación entre demandantes de vivienda en régimen de propiedad se establecerá de acuerdo con la mayor antigüedad en la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivien-das Protegidas en el municipio de Villanueva de Córdoba.

En caso de igualdad en la antigüedad en la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas en el municipio de Villanueva de Córdoba, prevalecerá la antigüedad de empadronamiento y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no

suplentes, se procederá al sorteo.

b) Viviendas en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra.

La prelación entre demandantes de vivienda en régimen de alquiler se establecerá respetando la puntuación obtenida de la aplicación del baremo que contempla las circunstancias persona-les, familiares y económicas de la composición familiar solicitante (Anexo I).

En dicho baremo se puntuará la antigüedad de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida y la fe-cha de empadronamiento en el municipio del solicitante o solici-tantes.

Igualmente se valorará que algún miembro de la unidad fami-liar pertenezca a grupos de especial protección y, así mismo, la necesidad de vivienda, entendiéndose como vivienda inadecuada la que no brinde:

-La seguridad de la tenencia: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la te-nencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo for-zoso, el hostigamiento o las amenazas.

-Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraes-tructuras: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimen-tos o eliminación de residuos.

-Asequibilidad: la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

-Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza segu-ridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protec-ción contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

-Accesibilidad: la vivienda no es adecuada sin o se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

-Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

-Adecuación cultural: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.

El acceso a la puntuación del baremo de ingresos, contenido en el Anexo I punto 6, se produce siempre que el nivel de esfuer-zo que ha de realizar la unidad familiar, de acuerdo con sus ingre-sos brutos, sea igual o superior al 30% de la renta anual del aloja-miento o vivienda protegida.

FÓRMULA:

$$\text{INGRESOS BRUTOS MÍNIMOS} \geq \frac{\text{RENTA ANUAL DE LA VIVIENDA PROTEGIDA}}{0,3}$$

De esta manera se obtienen los 15 puntos establecidos en el baremo, en los distintos tramos de los diferentes programas del Plan Estatal de Vivienda, estos 15 puntos se incrementarán con un máximo de 10 puntos adicionales resultantes de multiplicar por 10 el límite mínimo de cada tramo (de los distintos programas) y el resultado se dividirá por el número de veces el IPREM de la unidad familiar (UF) o de convivencia. De esta manera pondera-mos los ingresos brutos, obteniendo mayor número de puntos los solicitantes con menos ingresos dentro de cada tramo.

FÓRMULA:

LÍMITE MÍNIMO DE CADA TRAMO x 10
(INGRESOS BRUTOS UF / IPREM)

=PUNTOS ADICIONALES

En caso de cambios en la regulación de los distintos programas y niveles de ingresos, la puntuación por ingresos se revisaría siguiendo los mismos criterios.

En caso de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con alguna persona que pertenezca a los grupos de especial protección, y de persistir el empate se decidirá por antigüedad en el Registro y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

Las personas adjudicatarias de una promoción que por cualquier causa no llegara a buen fin tendrán preferencia para las próximas promociones para las que cumplan los requisitos.

Artículo 13. Procedimiento de adjudicación

1. Una vez obtenida la calificación provisional de vivienda protegida, la entidad promotora solicitará al Registro Municipal de Demandantes correspondiente la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada.

Cuando la calificación provisional se haya obtenido mediante resolución expresa, ésta acompañará la solicitud. El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de vivienda protegida.

2. En el plazo de 10 días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes elaborará una relación con tantas personas demandantes como viviendas a adjudicar, en la que las personas demandantes estén ordenadas de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 11. 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 11.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por la entidad promotora, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritos en el registro de demandantes.

Para la elección de vivienda entre las personas demandantes seleccionadas el registro fijará los criterios de preferencia, primando, en caso de no fijarlos, el orden de la relación ordenada de demandantes, siempre respetando el número de dormitorios solicitado.

3. 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 Público de Demandantes comunicará a las personas demandantes seleccionadas su inclusión en la relación ordenada a fin de que, en el plazo de 5 días, comuniquen su aceptación o rechazo justificado, interpretándose la falta de respuesta como muestra de conformidad.

4. Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de 30 días desde la solicitud de la entidad promotora, el Registro Público de Viviendas la comunicará a la entidad promotora solicitante y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

5. En caso de concurrencia en el tiempo de diferentes promociones las personas suplentes de la promoción más antigua serán llamadas como titulares o suplentes en la promoción posterior. En el momento que el registro nombre solicitantes que sean al mismo tiempo titulares y suplentes o suplentes en varias pro-

mociones, recabará y remitirá nuevos suplentes a fin de cubrir el número de los exigidos.

Artículo 14. Certificaciones

Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero del artículo once, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado a favor de la persona demandante seleccionada, titular, 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 Público de Demandantes.

b) Vigencia de 6 meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

d) Ingresos familiares ponderados calculados en nº de veces el IPREM.

e) Nº de expediente de Calificación en el que figure como demandante titular de vivienda.

Artículo 15. Adjudicación y contrato

1. Una vez finalizada la selección, la entidad promotora consumará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehacientemente a las personas demandantes seleccionadas, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Transcurridos 10 días desde el requerimiento, la entidad promotora comunicará al registro las personas demandantes seleccionadas que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes. Igualmente, las personas suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidas y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

Asimismo, la entidad promotora podrá convocar en un solo acto a todos las personas demandantes seleccionadas para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si la persona demandante seleccionada no acude al acto de requerimiento o no envía representante legal o con poder notarial, se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, la entidad promotora procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

También se considerarán excluidos las personas demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso la entidad promotora 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, la entidad promotora 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 Público de Demandantes.

2. En el plazo de 10 días desde la formalización de la compraventa, la entidad promotora lo comunicará al Registro Público de Demandantes. Este procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Así mismo el registro comprobará si la persona adjudicataria definitiva figura como suplente en alguna otra promoción, procediendo en dicha circunstancia a comunicar a las entidades promotoras su baja como suplente y designar una nueva persona suplente al objeto que siempre cuenten las promociones con el doble de suplentes que de personas adjudicatarias provisionales. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que la entidad

promotora 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 Público de Demandantes.

3. El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas.

4. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda.

5. La adjudicación deberá coincidir con la unidad familiar y demás personas de la unidad de convivencia, mayores de edad, incluidos en la inscripción registral.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

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, grupos de especial protección, ingresos familiares, etc.), se estará lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de vivienda y a las remisiones que la misma realice a otras normativas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Una vez La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio ponga a disposición del Ayuntamiento de Villanueva de Córdoba la aplicación informática para la gestión del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas, y en caso de ser necesario se revisarán los términos de las presentes Normas Regulatoras, en aquellos aspectos que procedan.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. El modelo de solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, se incorpora en las presentes Normas como Anexo 2.

DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA. 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 de las personas demandantes de vivienda protegida que se han establecido en las presentes Normas Regulatoras 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 las personas adjudicatarias 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 autonómicas 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 Público Municipal de Córdoba 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 Norma, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA. La presente Norma Regulatora 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.

Villanueva de Córdoba, 13 de enero de 2021. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Dolores Germana Sánchez Moreno.