

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Fernán Núñez

Núm. 4.321/2013

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de 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:

#### MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

##### 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 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.

Dicho Decreto desarrolla el artículo 16 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y procede también a modificar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que fue aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba dicho Reglamento y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

El Ayuntamiento de Fernán Núñez consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones del Decreto 1/2012, de 10 de enero, procede a la adaptación de la Ordenanza Municipal del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Fernán Núñez al citado precepto legal.

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 Fernán Núñez el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la modificación de la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, que incluye aprobación inicial, tramite de información pública, re-

solución de alegaciones y aprobación definitiva.

1. Artículo 5.4. Se cambia el apartado 4 del artículo 5 quedando la redactado de la siguiente forma:

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, sexo, dirección, nacionalidad, fecha y lugar de nacimiento, 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.

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) En su caso, la inclusión del solicitante o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda, acompañando documentación para su justificación.

d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo vigente al tiempo de presentación de la solicitud. Dichos ingresos se justificarán mediante la presentación de copia de la Declaración de I.R.P.F. de todos los miembros de la unidad familiar que tengan obligación de su presentación, en el caso que no estén obligados a realizar la citada declaración presentará la vida laboral y acreditación de ingresos.

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 motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.

f) 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.

g) 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.

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

i) Necesidad de una vivienda adaptada.

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

k) Certificado de empadronamiento con fecha de alta, en el caso de que estuviese empadronado en el municipio.

2. Artículo 5.5. Se incluye un nuevo apartado al artículo 5, que dice:

Para su inscripción, las personas incluidas en la solicitud deben de cumplir los siguientes requisitos establecidos por la normativa vigente:

- Tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes de vivienda y suelo, de acuerdo con el régimen de acceso.

- Que ninguno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia sea titular de pleno dominio de 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 que legalmente se establezcan.

Podrán inscribirse también las personas que, teniendo otra vi-

vienda en propiedad o siendo adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa del 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 la vivienda que tienen en propiedad, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique. En el caso de poseer una vivienda protegida en régimen de alquiler, deberá renunciar a la misma, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha anteriormente citada. Ante la dificultad de cumplimiento de la obligación de transmitir, se podrá poner la vivienda a disposición del Ayuntamiento, para su oferta a aquellas personas inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

### 3. Artículo 8

El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud de inscripción en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en dicho Registro. En caso de que no se admita, notificará al solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

4. Artículo 11. 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 Público de Demandantes.

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, con los cupos en los que se integre.

2. Verificado los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán, respetando siempre los cupos si los hubiere, de acuerdo con el orden de preferencia de las personas demandantes, elaborado con el baremo de puntuación, según Anexo.

En dicho baremo se puntuará la antigüedad en el registro, la antigüedad de la fecha de empadronamiento o el tiempo de vinculación laboral en el municipio inmediatamente anterior a la selección, la proximidad con la promoción de la vivienda, circunstancias personales, familiares y económicas de la composición familiar solicitante.

En cuanto a la puntuación por la antigüedad en el Registro, en el caso de que un matrimonio, unidad de convivencia o pareja de hecho que había presentado una solicitud, se separase con posterioridad, ambos pasan a ser dos inscripciones diferentes, si cada uno manifestase su interés, conservando cada uno la misma antigüedad que aparecía conjuntamente.

En el caso de que un hijo alcance la mayoría de edad, incluido en la inscripción con sus padres, y que muestre interés en una vivienda protegida, habrá que modificar la inscripción de sus padres, excluyéndolo y realizar una nueva inscripción a su nombre, no respetando antigüedad alguna.

Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas retornadas obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro.

Cuando la persona adjudicataria seleccionada no haya podido acceder efectivamente a la vivienda por encontrarse en situación

transitoria de desempleo, o haber sido rechazada la financiación por la entidad financiera en caso de compraventa, a la persona adjudicataria se le podrá ofertar la posibilidad de acceder a otra vivienda, en venta o alquiler, en un momento posterior, sin necesidad de participar nuevamente en un proceso de selección.

A los solos efectos de baremar la composición familiar se tendrán en cuenta no solo las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sino todas aquellas por la que se tenga o pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, siempre que no se encuentren inscritos en otra solicitud.

En situación de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con algún miembro 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.

### 6. Artículo 12

1. La persona titular o promotor de las viviendas solicitará al correspondiente Registro Público Municipal la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada, aportando copia del documento de calificación provisional o definitiva de las viviendas. Se deberá aportar además nota simple registral acreditativa de la propiedad de las viviendas, salvo cuando la solicitud se formule por la persona promotora que figura en la calificación.

En el caso de cooperativas de vivienda protegida, se estará a lo previsto en el punto de este artículo.

2. En el plazo de 30 días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes 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 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 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes.

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 el promotor, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

Además, la relación ordenada de demandantes podrá fijar cupos y los criterios de preferencia en la elección de la vivienda por los demandantes seleccionados.

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 los demandantes seleccionados su inclusión en la relación ordenada, con el fin de que en el plazo máximo de 30 días hábiles, desde su notificación, comuniquen su aceptación o rechazo justificado, interpretándose la falta de respuesta como renuncia a la adjudicación.

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

5. Los demandantes que se encuentren relacionados como suplentes en una primera relación, y en el transcurso de esa adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, dichos suplentes pasaran a formar parte de

esta nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

En el momento que el Registro nombre solicitantes que sean al mismo tiempo titulares y suplentes en varias promociones, mandará nuevos suplentes con el fin de cubrir el número de suplentes exigidos.

#### 7. Artículo 14.1

1. La entidad promotora realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o arrendamiento con opción a compra de las viviendas, 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.

#### 8. Artículo 14.3

Selección de miembros de cooperativas.

En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de su constitución solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el punto 1 de este artículo, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas cuya construcción se prevé:

- a. Número y ubicación.
- b. Tipología, superficie media y anejos o locales en su caso.
- c. Programa en el que se tiene previsto financiar las viviendas y precio previsto para los distintos componentes de la promoción, incluidos los no protegidos.
- d. Situación urbanística y titularidad del suelo, así como previsión de plazos de inicio de la construcción de las viviendas protegidas.
- e. Estudio de viabilidad económica de la promoción.

14.3.1. La adjudicación se realizará en primer lugar entre las personas demandantes inscritas en los Registros Públicos Municipales que hayan manifestado su interés en formar parte de una cooperativa de viviendas. En caso de no existir suficientes demandantes se adjudicarán entre el resto de las personas inscri-

tas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación establecidos en este artículo 9.

14.3.2. La persona promotora de la cooperativa podrá resultar adjudicataria de una vivienda protegida siempre que sea seleccionada de conformidad con esta norma.

14.3.3. Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 10.6.d) de esta Ordenanza.

#### 9. Artículo 14.5

Cuando la persona adjudicataria seleccionada no haya podido acceder efectivamente a la vivienda por encontrarse en situación transitoria de desempleo, y/o haber sido rechazada la financiación por la entidad financiera en caso de compraventa, se le ofertará la posibilidad de acceder a otra vivienda, en venta o alquiler, en un momento posterior, sin necesidad de participar nuevamente en un proceso de selección, durante un periodo máximo de 5 años, a contar desde la fecha de notificación por parte de la entidad financiera del rechazo de la financiación de la vivienda.

#### 10. 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 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 o disposición que lo sustituya y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales y autonómicas de vivienda y suelo.

#### 11. Supresión de la Disposición Adicional 3ª

Lo que se hace público para general conocimiento.

Fernán Núñez a 21 mayo de 2013.- La Alcaldesa, Fdo. Elena Ruiz Bueno.