



**ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL
DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ALCALÁ DE
GUADAÍRA
(BOP nº 32-09.02.2010)**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra aprobó en sesión plenaria celebrada el 21 de abril de 2005 la Ordenanza reguladora del procedimiento de selección de adquirentes de viviendas protegidas, que tiene por objeto la regulación, con carácter general, del procedimiento de selección por sorteo de adquirentes de viviendas protegidas acogidas a los distintos Regímenes de Protección Pública, promovidas por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra o entidades dependientes, o por particulares sobre terrenos adquiridos a éstos por cualquier título transmisivo con destino a la construcción de viviendas de protección pública, estableciendo las condiciones generales para todos los solicitantes, las normas de publicidad, la presentación de solicitudes así como el procedimiento a seguir, sin perjuicio de que en promociones o actuaciones concretas, se establezcan condicionantes específicos, y de conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica. Asimismo, la referida Ordenanza regula el funcionamiento del Registro de Demandantes de Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Sobre la base del funcionamiento del Registro, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra ha tenido conocimiento de la demanda de adquisición de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, facilitando a los inscritos la información de aquellas promociones en las que estén interesados, con anterioridad al inicio de los procesos de selección. Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ordenanza, el Ayuntamiento ha suscrito convenios con los promotores de viviendas para venta sometidas a regímenes de protección pública, no incluidos en el ámbito subjetivo del artículo 1, al objeto de tutelar el procedimiento de selección de los adquirentes de las viviendas mediante la aplicación de las disposiciones contenidas en la Ordenanza.

Con posterioridad a la aprobación y entrada en vigor de la referida Ordenanza, se han producido determinados cambios normativos en materia de vivienda sometida a algún régimen de protección pública y, en especial, a los criterios de selección de los adquirentes, que justifican, en última instancia, la redacción del presente documento.



La Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, establece que la selección de las personas destinatarias de Viviendas Protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la citada Ley.

El Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma Andaluza, en desarrollo de la anterior Ley, optó por la selección a través de sorteo entre los solicitantes de cada promoción de viviendas protegidas, si bien, en el apartado 7 de su artículo 13, estableció que *"el correspondiente plan de vivienda, respetando los principios establecidos en el artículo 12 (publicidad, igualdad y concurrencia), podrá establecer otros procedimientos de selección distintos del previsto en los apartados anteriores"*.

El Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en su artículo 3 preceptúa que para ser destinatario de una vivienda protegida y poder acogerse a la financiación y ayudas en aquél recogidas, a partir del 26 de diciembre de 2009 tendrá que estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado conforme dispongan las Comunidades Autónomas.

En nuestra Comunidad Autónoma, el artículo 23 de la Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de julio, establece que la selección de las personas destinatarias de alojamientos y viviendas protegidas, se realizará mediante los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, adjudicándose las viviendas entre aquellos demandantes inscritos que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido; debiendo obligatoriamente, por tanto, los interesados estar inscritos en dichos Registros, a partir del 26 de diciembre de 2009, para ser beneficiarios de una vivienda protegida.

Con el fin de regular el ámbito, contenido, estructura y procedimiento de selección de los destinatarios de viviendas protegidas, a través de dichos Registros Públicos Municipales, la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio ha emitido la Orden de 1 de julio de 2009. Esta norma tiene por objeto homogeneizar el procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de



viviendas protegidas de todos los registros municipales de demandantes que se constituyan en Andalucía, dejando libertad a cada municipio para que elabore y apruebe las bases de funcionamiento de su registro, si bien esas bases deberán ajustarse al contenido de la mencionada Orden, por lo que la Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Consejería debe informar de la adecuación de las mismas a la repetida Orden.

Se hace, pues, necesario adaptar el contenido de la Ordenanza municipal vigente reguladora del procedimiento de selección de adquirentes de viviendas protegidas, a la Orden antes referida, optándose por elaborar un texto íntegro de la Ordenanza que sustituya a la anterior, incluido el título de la misma, que pasará a denominarse Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

El presente documento de modificación de la Ordenanza vigente, 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, 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 normas 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 citada Ley de Bases, 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 y que el artículo 92.2 b) del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece como competencia propia de los Ayuntamientos *“la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial”*.

Por tanto, corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la modificación de la Ordenanza vigente mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 Ley 7/1985, que incluye aprobación inicial, trámite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

ARTÍCULO 1.- OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES

11. La presente ordenanza municipal tiene por objeto regular el



funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Alcalá de Guadaíra, modificando así la regulación contenida en la Ordenanza reguladora del procedimiento de selección de adquirentes de viviendas protegidas aprobada en sesión plenaria celebrada el 21 de abril de 2005.

2

12. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la inscripción en el citado 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 y demás normas de aplicación.

3. Finalmente, la Ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas un instrumento de información actualizada que debe permitir al Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra y a 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 el Plan Municipal de Vivienda.

ARTÍCULO 2.- NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, COMPETENCIA MUNICIPAL Y GESTIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

11. El Registro Público de Demandantes es un fichero de titularidad municipal y de carácter público, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de viviendas protegidas.

12. El ámbito del Registro Público de Demandantes es el propio del Municipio de Alcalá de Guadaíra.

23. Las competencias de gestión y administración del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas corresponden al Ayuntamiento. El Ayuntamiento, en su caso, podrá utilizar instrumentos para la gestión directa o indirecta del Registro Público de Demandantes o para la gestión conjunta, a través de entidades supramunicipales, o bien de entidades instrumentales de la propia Corporación.

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



11. La responsabilidad sobre el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Alcalá de Guadaíra, recae en el Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias. Con carácter específico, la dirección del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y podrá ser delegada en la forma legalmente prevista. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ejercerse ante el Alcalde o persona a favor de la cual se hubiera efectuado la delegación. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación y cancelación se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

12. Los datos tratados en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por los administrados demandantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores de vivienda protegida, y de oficio por el propio Registro en colaboración con otras Administraciones. 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 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

13. Los datos inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan.

14. Los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de coordinar una base de datos común. Asimismo se pondrán a disposición de los agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo.

Podrán comunicarse datos no personales del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas 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.

15. El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas



Protegidas es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

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

17. Las certificaciones o acreditaciones de los datos resultantes de la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas serán expedidas por el Secretario del Ayuntamiento o funcionario en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, por la que se aprueba el Estatuto Básico del Empleado Público.

2

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

18. Los trámites relativos al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas son gratuitos. No se devengará tasa, canon o precio público alguno por las relaciones derivadas de las personas inscritas y los promotores con el Registro Público de Demandantes.

ARTÍCULO 4. COOPERACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES

11. Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Alcalá de Guadaíra pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoja las inscripciones realizadas.

12. En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro Público Municipal de Demandantes Viviendas Protegidas podrá recabar todas las certificaciones que corresponda emitir a los organismos competentes, entre otros, 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.

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

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

11. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Alcalá de Guadaíra, las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el Municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

La solicitud, ya de persona física, ya de unidad familiar o unidad de convivencia, y ya presentada física o telemáticamente, deberá estar debidamente suscrita por todos los interesados con carácter previo a la resolución a que se refiere el apartado sexto del presente artículo.

12. La solicitud se podrá presentar en soporte papel en la sede del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas o vía telemática a través de la web que se le habilite o en que se integre dicho Registro.

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

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

0 a) Nombre y apellidos, fecha de nacimiento, sexo, nacionalidad, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda, de la persona física



que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia, así como domicilio o correo electrónico a efectos de notificaciones.

1

0 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.

0 c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un cupo o grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda y con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

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

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 por la normativa de vivienda aplicable.

0 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.

0 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. Igualmente manifestación sobre si aceptaría acceder a una vivienda protegida en régimen de cooperativa.

1

0 h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda.

1

2 i) Necesidad de una vivienda adaptada.

0 j) Municipio en el que se encuentra empadronado y, en el supuesto de no encontrarse empadronado en Alcalá de Guadaíra, documentación acreditativa de tener puesto de trabajo con carácter permanente en un centro ubicado en Alcalá de Guadaíra o realizar actividad profesional o empresarial radicada en el Término Municipal.



5. Son causas de denegación de la solicitud:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos salvo los referidos en la letra j) del apartado anterior y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 8.1.c para la selección del demandante de vivienda protegida.

En este caso el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole 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, resulte que los solicitantes no cumplen con los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda protegida de conformidad con la normativa vigente.

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

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

0 e) Cuando no haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 7.6 d) de este Reglamento por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados.

1

6. El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas resolverá la solicitud en el plazo de treinta días desde su presentación. Dicho plazo quedará suspendido desde que el Registro solicite los certificados y datos a los organismos competentes para la verificación de los declarados por el solicitante, reanudándose una vez se reciban. En caso de que no se admita, notificará al solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción en



los términos previstos en el siguiente artículo.

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

1. En la inscripción del solicitante en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se hará constar en todo caso:

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

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

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

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

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

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

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

15. La inscripción practicada 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.

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

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

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

A estos efectos, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas comunicará esta circunstancia a los demandantes inscritos, telemáticamente o por cualquier otro medio que permita tener constancia de la notificación, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior.

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

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

14. Las personas inscritas, mediante la documentación oportuna, tienen la obligación de comunicar al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas la modificación de los datos enumerados en el apartado Cuarto del artículo 5 de esta Ordenanza. La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10% sobre los inicialmente inscritos.

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

15. El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, con el fin de mantener actualizados los datos, podrá



realizar revisiones periódicas. Para ello solicitará periódicamente, a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer la situación de los demandantes inscritos en el citado Registro. Si la revisión supone una variación en la inscripción practicada relativa al cupo o grupo de acceso en el que había sido incluido el demandante, se comunicará a éste.

16. La cancelación de la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se producirá por las siguientes causas:

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

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

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

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

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

- Cuando la vivienda para la que han sido seleccionados no se corresponda con las características del demandante que constan en la inscripción registral.
- Cuando el demandante seleccionado no pueda realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero.
- Cuando el rechazo sea para la constitución en cooperativa



para la promoción de viviendas.

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

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

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

0 a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

0 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.

0 c) El demandante debe acreditar alguna de estas circunstancias:

1

- Estar empadronado en el Término Municipal de Alcalá de Guadaíra, con una antigüedad mínima de tres años inmediatamente anteriores a la fecha de inicio del proceso de selección para la promoción de viviendas protegidas de que se trate.
- Haber estado empadronado en el municipio de Alcalá de Guadaíra al menos durante cinco años, en cualquier momento anterior.
- Desempeñar su actividad laboral principal en un centro de trabajo de Alcalá de Guadaíra durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de inicio del proceso de selección.
- Realizar con carácter permanente una actividad profesional o empresarial en el término municipal, acreditándolo mediante la correspondiente declaración censal de ejercicio de la actividad, durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de inicio del proceso de selección.

A los efectos anteriores, se entenderá por fecha de inicio del proceso



de selección para la promoción de viviendas protegidas, la fecha de elaboración por el Registro de la relación ordenada de demandantes conforme a la solicitud efectuada por el promotor. El período de tres años deberá ser inmediatamente anterior a la fecha de inicio del cómputo antes señalado.

Los demandantes víctimas de terrorismo o violencia de género y los emigrantes retornados o que quieran retornar a Alcalá de Guadaíra, están exentos de cumplir las condiciones exigidas en el presente apartado c).

2.- Verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán de acuerdo con los cupos establecidos en este apartado, siempre que no contradigan lo dispuesto por la normativa en materia de vivienda, teniendo en cuenta como criterio de prelación, dentro de cada cupo, la mayor antigüedad en la inscripción. Se determinará para cada promoción de viviendas protegidas, el número de viviendas asignado a cada uno de ellos. Los cupos serán los siguientes:

- a) Cupo de familias numerosas. Integrado este cupo por las viviendas de cuatro o más dormitorios destinadas a unidades familiares que acrediten su condición de familias numerosas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre. En el supuesto de que existiera menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarían a integrarse en el cupo general.
- b) Cupo para jóvenes. Integrado este cupo por los demandantes menores de 35 años.
- c) Cupo para mayores. Integrado este cupo por los demandantes mayores de 65 años.
- d) Cupo de demandantes que, directamente o algún miembro de su unidad familiar o de convivencia, padezca problemas de adecuación de las viviendas en que residan a sus circunstancias personales por encontrarse impedidos físicamente para trasladarse tanto en el interior como al exterior de ella por la existencia de barreras arquitectónicas que no se pueden salvar técnicamente. Tendrán que acreditar dichas circunstancias de forma suficiente pudiendo el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas realizar las comprobaciones pertinentes mediante los informes sociales o técnicos que considere convenientes.



- e) Cupo de demandantes víctimas de violencia de género o de terrorismo y de demandantes en los que concurren las circunstancias y requisitos necesarios para relacionar la situación especialmente problemática de necesidad de vivienda con las consecuencias derivadas de la situación de maltrato o terrorismo producido. En estos casos será preceptivo que se acredite la situación indicada de violencia de género, por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 30.1 de la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género, y, en caso de víctimas de terrorismo, mediante certificado de la Dirección General de Apoyo a Víctimas de Terrorismo del Ministerio del Interior.

En cualquier otro caso, la situación indicada se acreditará mediante resolución judicial o, excepcionalmente y hasta tanto no se dicte una resolución judicial, mediante informe del Ministerio Fiscal de cuyo contenido se desprenda que existen indicios de que el demandante se encuentra en la situación alegada o certificado acreditativo de atención especializada, por un organismo público competente en función de la situación de maltrato alegado.

- e) Cupo de personas dependientes y las unidades familiares o de convivencia que las tengan a su cargo. En estos casos será preciso que se haya acreditado la situación con los certificados de los organismos oficiales acreditativos de dicha situación, conforme a lo establecido en el Decreto 168/2007, de 12 de junio.
- f) Cupo de personas con discapacidad oficialmente reconocida y las unidades familiares o de convivencia que las tengan a su cargo. En estos casos será preciso que se haya acreditado la situación con los certificados de los organismos oficiales acreditativos de dicha situación, conforme a lo establecido en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre.

Se incluirá en este cupo a las personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico. Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 1/1999 de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida. Tendrán preferencia los demandantes que sean usuarios de silla de ruedas y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que padeciendo movilidad reducida permanente en



los desplazamientos o en la deambulaci3n, acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado expedido por la Consejería competente en materia de integraci3n social de personas con discapacidad. Para la adjudicaci3n de estas viviendas se tendr3 en cuenta lo establecido en el art3culo 113 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, antes citado. La discapacidad referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integren la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda.

- g) Cupo de familias monoparentales con hijos a cargo.
- h) Cupo de demandantes procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares que acrediten documentalmente que, tras un proceso de separaci3n legal, divorcio, anulaci3n de matrimonio o disoluci3n de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentran privados del uso de la vivienda familiar por adjudicaci3n al otro c3nyuge mediante resoluci3n judicial firme. Los demandantes tendr3n que acreditar encontrarse al corriente del pago de las pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- i) Cupo de emigrantes retornados que acrediten dicha condici3n mediante certificaci3n emitida por las Áreas o Dependencias Provinciales de Trabajo y Asuntos Sociales de las Delegaciones o Subdelegaciones del Gobierno, respectivamente, correspondientes al domicilio del demandante.
- j) Cupo de familias en situaci3n o riesgo de exclusi3n social. Deber3 resultar acreditada con el correspondiente informe en tal sentido de los servicios t3cnicos y sociales.
- k) Cupo general que estar3 formado por el resto no integrantes de ninguno de los cupos anteriores.

3. La prelación entre demandantes se establecer3 de acuerdo con la mayor antigüedad en la inscripci3n en cada cupo.

4. Cuando los planes de vivienda y suelo establezcan para determinados programas criterios de preferencia espec3ficos, los mismos tendr3n prioridad y a ellos tendr3 que adaptarse la selecci3n de los demandantes para la adjudicaci3n de las viviendas y s3lo en caso de no existir demandantes que cumplan con dichos requisitos, se podr3n adjudicar las viviendas a otros demandantes inscritos seg3n el orden de preferencia que corresponda. En el programa de viviendas de promoci3n p3blica para la integraci3n social habr3 que



tener especialmente en cuenta las reservas de viviendas destinadas a familias con especiales dificultades, definidas en el programa, adjudicándose el resto a los otros demandantes no integrados en esa reserva, al objeto de fomentar la integración y cohesión social.

ARTÍCULO 9.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

1. El promotor de vivienda protegida solicitará al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida. A estos efectos el promotor deberá acompañar copia de la calificación provisional y descripción de la composición de las viviendas, según número de dormitorios. Todo ello se presentará por el promotor en soporte papel e informático, conforme a modelo normalizado facilitado por el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas. Se exceptúa de esta obligación la solicitud de miembros para la constitución de cooperativa de viviendas.

2. En el plazo de 10 días desde la solicitud, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes.

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.

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 Municipal de Demandantes comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación ordenada.



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 Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería competente en materia de vivienda.

5. Respecto de los demandantes que se encuentren relacionados como suplentes en una primera relación, si en el transcurso de la adjudicación, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, dichos suplentes pasaran a formar parte de esta nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

6. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas emitirá certificado a favor del demandante seleccionado 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 Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

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

c) Número del expediente de calificación provisional.

d) Pertenencia a un grupo especial de protección, conforme a la normativa aplicable en materia de vivienda.

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

7. El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento, arrendamiento con opción a compra o adjudicación en el caso de cooperativas, debiendo comunicar a los demandantes seleccionados por cualquier medio admitido en derecho que permita tener constancia de la recepción de la misma, el lugar, fecha y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Transcurridos diez días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir, en la misma forma indicada en



el párrafo anterior, a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en diez días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

Asimismo, el promotor podrá convocar, igualmente por cualquier medio admitido en derecho que permita tener constancia de la recepción de la notificación, en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar, fecha y hora de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requerimiento o no envía representante, se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el promotor procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

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

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

En el plazo de diez días desde la adjudicación, el promotor la comunicará al Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería competente en materia de vivienda. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en la normativa de aplicación que exime de la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

8. El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas, con la salvedad de que la persona promotora de la constitución de la misma, solicitará del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, la correspondiente relación de



demandantes, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-

11. En todo lo no previsto en la presente ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Especialmente se hace constar que, respecto de los conceptos mencionados y no definidos (tales como unidad familiar, unidad de convivencia, pareja de hecho, familia numerosa, grupos de especial protección, ingresos familiares...), se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de vivienda o en la que proceda en función del concepto de que se trate.

2

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

12. Las referencias que en la presente Ordenanza se hace, directa o indirectamente, a normas concretas en materia de vivienda u otras, se entenderán realizadas en todo caso a las normas que en cada caso resulten vigentes, aun cuando hayan modificado el contenido de aquéllas, independientemente de que se proceda, si fuese preciso, a la modificación de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-

Todos los plazos señalados por días en la presente Ordenanza se entienden referidos a días naturales.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.-

El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas dispondrá de modelos normalizados, en soporte papel e informático, de las solicitudes y demás trámites relacionados con su funcionamiento, que serán de uso obligatorio para su presentación ante el mismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-

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 TRANSITORIA SEGUNDA.-

11. Con carácter excepcional y como medida coincidente con la constitución y puesta en funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, no se otorgará antigüedad a los interesados en inscribirse que presenten su solicitud en los primeros tres meses desde la puesta real en funcionamiento del mismo y que resulten inscritos conforme a los artículos 6 y 7 de esta ordenanza. Asimismo se incorporarán a dicho Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, sin antigüedad y previa comunicación y aceptación de los interesados, aquellos solicitantes de viviendas que constan registrados en el actual Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

A estos efectos, se considera como puesta en funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas la fecha entrada en vigor de la presente Ordenanza conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Cuarta.

12. Para establecer la prelación entre todos los demandantes inscritos por haber presentado la solicitud de inscripción conforme se dispone en el apartado anterior de esta Disposición Transitoria o por encontrarse ya inscritos en el actual Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, se realizará un sorteo público ante Notario, del que resultará el número de orden de inscripción general en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas. A estos efectos se entenderá por demandante inscrito aquel solicitante que haya resultado inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas por haberse verificado los datos conforme a los artículos 6 y 7 de esta Ordenanza. Este sorteo se celebrará en el plazo de seis meses desde la puesta en funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

13. Los interesados en inscribirse que presenten su solicitud transcurridos esos tres meses indicados en el apartado Primero de esta Disposición Transitoria, se inscribirán, una vez verificados sus datos y conforme a lo establecido en esta Ordenanza, por orden de antigüedad, tras los demandantes inscritos participantes en el sorteo reseñado en el apartado anterior.

14. Hasta la celebración del sorteo referido en el apartado Segundo de esta Disposición Transitoria, si algún promotor solicita al Registro



Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas una relación ordenada de demandantes, conforme al artículo 9 de esta ordenanza, el citado Registro facilitará un listado con los que hasta ese momento se encuentren inscritos, conforme a los criterios y cupos establecidos en el artículo 8 de esta Ordenanza, con la salvedad de la antigüedad en la inscripción, determinándose el orden de prelación en cada cupo mediante sorteo público que se realizará ante Notario.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.-

Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se podrán revisar en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el Municipio, con respeto siempre a lo establecido en las normas 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 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 de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Alcalá de Guadaíra de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.-

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

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.-

Esta Ordenanza, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en la sesión celebrada con carácter ordinario el día 29 de enero de 2010, entrará en vigor cuando sea publicado íntegramente su texto en el "Boletín Oficial de la Provincia" y haya



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

transcurrido el plazo de quince días hábiles que establece el artículo 65 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, significándole que con la citada publicación se da cumplimiento a la exigencia legal 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.

Alcalá de Guadaíra 29 de enero de 2010
