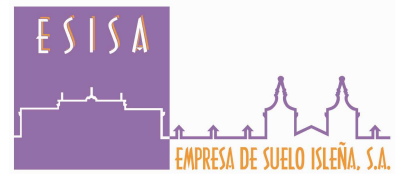




**Ayuntamiento de
San Fernando**



ORDENANZA DEL REGISTRO PÚBLICO
MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE
VIVIENDA PROTEGIDA.

SAN FERNANDO (CADIZ)

Aprobada definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 28 de septiembre de 2012



**Ayuntamiento de
San Fernando**

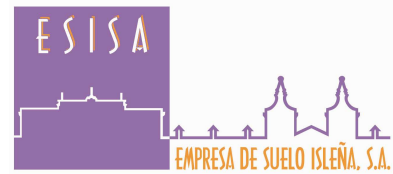


INDICE:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	3
ARTÍCULO 1.- OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES.-	6
ARTÍCULO 2.- NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, COMPETENCIA MUNICIPAL Y GESTIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.-	6
ARTÍCULO 3.- RESPONSABILIDAD SOBRE EL REGISTRO, OBTENCIÓN Y COMUNICACIÓN DE DATOS. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE DATOS.-	7
ARTÍCULO 4.- COOPERACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES.-	8
ARTÍCULO 5.- SOLICITUD DE LA INSCRIPCIÓN COMO DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES.-	9
ARTÍCULO 6.- PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD EN EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL. EFECTOS.-	12
ARTÍCULO 7.- PERIODO DE VIGENCIA DE LA INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN DE DATOS Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.-	14
ARTÍCULO 8.- CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA.-	16
ARTÍCULO 9.- VIVIENDAS CUYA ADJUDICACION SERA COMPETENCIA DEL REGISTRO MUNIICIPAL	21
ARTICULO 10.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDIACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.-	22
DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-	27
DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.-	27
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.-	27
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-	27
DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.-	27
DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.-	27
DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.-	27
DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.-	28
ANEXO I: CRITERIOS DE BAREMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES.-	29



**Ayuntamiento de
San Fernando**



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE SAN FERNANDO (CADIZ).-

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".

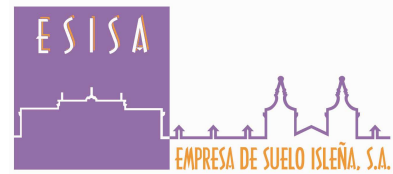
La ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía, establece en su artículo 5 la obligación de la Administración, de hacer efectivo el ejercicio del derecho a la vivienda para las personas que entre otros requisitos, estén inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Así mismo, el artículo 16 determina que los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, son los instrumentos básicos para la determinación de las personas solicitantes de viviendas protegidas, obligando a los ayuntamientos a crear y mantener el Registro de manera permanente, teniendo este carácter de base pública de datos.

La Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Decreto 1/2012 de 10 de Enero, por el que se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma Andaluza, establece que la selección de las personas destinatarias de Viviendas Protegidas se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento por el que se regulan los Registros Públicos Municipales, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia, con las excepciones establecidas en dicha normativa.

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 aquel recogidas, a partir del 26 de diciembre de 2009, el interesado tendrá que estar inscrito en un registro público de demandantes, creado y gestionado conforme dispongan las Comunidades Autónomas.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



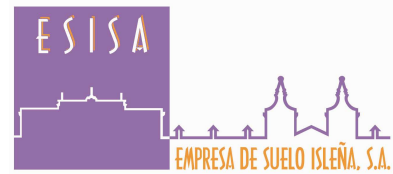
En nuestra Comunidad Autónoma, el artículo 23 de la Orden de 7 de julio de 2009, (BOJA 5 de agosto), por la que se publica el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, 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 Obras Públicas y Vivienda publicó en el Boja de 30 de Enero de 2012, 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. Dicha 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.

El Ayuntamiento de San Fernando 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, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, procede a la modificación de la ordenanza que regula el funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, en relación a lo definido en la Disposición transitoria primera, donde se especifica, que los Ayuntamientos que constituyeron el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de conformidad con la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de julio de 2009, por la que se regulaba la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida en la Comunidad Autónoma de Andalucía, adaptarán sus bases reguladoras a lo establecido en el Reglamento que aprueba este Decreto en el plazo de seis meses a contar desde su entrada en vigor.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



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.

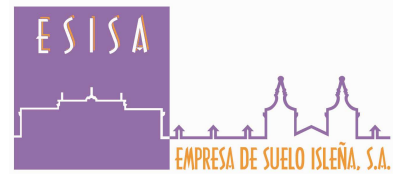
Por tanto corresponde al Pleno del Ayuntamiento de San Fernando el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, que incluye aprobación inicial, trámite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

Asimismo en la ley de autonomía local de Andalucía en su artículo 9.2 sobre competencias municipales, se establece la obligación por parte de los Ayuntamientos de planificar, programar y gestionar viviendas y participar en la planificación de la vivienda protegida, incluyéndose la adjudicación de las viviendas protegidas.

En cuanto a las competencias de gestión y administración del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se ha considerado conveniente que se asuman y se ejerciten por la Empresa Municipal de la Vivienda de San Fernando (ESISA), sociedad de capital íntegramente municipal, perteneciente, por tanto, al Sector Público, y que, conforme al artículo 85 de la LBRL, gestiona y presta los servicios públicos competencias del Ayuntamiento de San Fernando en materia de vivienda.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



ARTÍCULO 1.- OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES

- 1)** La presente ordenanza municipal tiene por objeto constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de San Fernando y regular su funcionamiento, como instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de vivienda protegida, en desarrollo del artículo 16 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- 2)** Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la inscripción 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, la Ley de 8 de marzo de 2010, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012 de 10 de Enero.
- 3)** Finalmente, la ordenanza 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 a las necesidades de las personas de forma equitativa, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en el Plan Municipal de Vivienda, documento que se mantendrá actualizado en función de las fluctuaciones experimentadas por el Registro Municipal.

ARTÍCULO 2.- NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, COMPETENCIA MUNICIPAL Y GESTIÓN EL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

- 1)** 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 vivienda protegida.
- 2)** El ámbito del Registro Público de Demandantes es el propio del Municipio de San Fernando.
- 3)** Las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden a la Empresa Municipal de Vivienda "Empresa de Suelo Isleña, S.A." en virtud de las competencias que para la organización y administración del servicio público concreto, tiene atribuidas en virtud de sus



**Ayuntamiento de
San Fernando**



estatutos y mediante encomienda de gestión del Ayuntamiento de San Fernando.

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

1) La responsabilidad sobre el Registro Público de Demandantes corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias y en el marco de la de gestión del servicio público en la Empresa Municipal de la Vivienda (ESISA). Con carácter específico, la dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 d) de la LBRL, y podrá ser delegada en la forma legalmente prevista. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ejercerse ante el Alcalde o persona en 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.

2) Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes 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.

3) Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan.

4) 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 en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo.

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.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



5) El Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida 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.

6) El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. No obstante, se podrán conservar las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones que presenten los administrados en soporte papel.

7) Las certificaciones o acreditaciones fehacientes de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por el Responsable del Registro Público de Demandantes, en virtud de la encomienda de gestión realizada por el Ayuntamiento de San Fernando.

El Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida 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.

ARTÍCULO 4. COOPERACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES

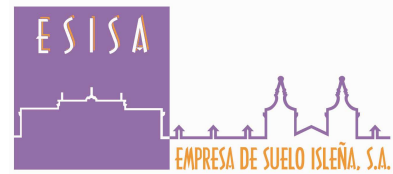
1) Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoge las inscripciones realizadas. Para este fin el Registro utilizará la aplicación informática para la recogida y gestión de datos dispuesta por la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio.

2) En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro Público de Demandantes podrá recabar las certificaciones que corresponda emitir a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía.

3) 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 registradas por la Dirección General del Catastro, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



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

1) Para su inscripción en los Registros Públicos Municipales, las unidades familiares y de convivencia solicitantes de viviendas protegidas deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) Tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos de vivienda y suelo.

b) No ser ninguno de los miembros de la unidad familiar o de la unidad de convivencia titular 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 recogidas en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía o norma que lo sustituya.

2) Podrán inscribirse también 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 la vivienda que tienen en propiedad, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique. En el supuesto 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 posible dificultad de dar cumplimiento a la obligación de transmitir la vivienda, y previa acreditación de dicha circunstancia, se podrá establecer la puesta a disposición u otras formas de cesión de la vivienda o de su derecho de uso sobre la misma, al Registro Público, para que pudiera destinarse la vivienda en cuestión para su uso en procesos de realojo o emergencia social.

3) 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 residan o 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.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



4) La solicitud se presentará en soporte papel ante el Registro Público de Demandantes ubicado en la empresa municipal “Empresa de Suelo Isleña, S.A.” (ESISA) o, en su caso, en soporte telemático a través de la web de la misma, www.esisa.es, u otra que se habilite o en la que se integre dicho registro.

5) 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.

6) 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 y nacionalidad, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda, fecha y lugar de nacimiento y en su caso correo electrónico a efecto de notificaciones, 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, se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.

c) Aun no siendo requisito para la admisión de la solicitud, se justificará, si fuera el caso:

- Empadronamiento del solicitante en San Fernando.
- Vinculación laboral permanente con el municipio.
- Situaciones de retorno de emigrantes o de antigua residencia con intención de retorno.

d) 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 suelo.

e) 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.

f) 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



**Ayuntamiento de
San Fernando**



un derecho real de goce disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas en la por la normativa de vivienda aplicable.

g) 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.

En caso de existir varias solicitudes sin indicar preferencia, se entenderá como tal la primera de las solicitudes presentadas.

h) 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.

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

j) Necesidad de una vivienda adaptada.

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

l) Autorización para recabar datos relacionados con la solicitud de inscripción de las administraciones competentes.

7) Son causas de 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 advertidos, para que, en su caso, los subsanen en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hacen se les tendrá por desistidos 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 los 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) 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



**Ayuntamiento de
San Fernando**



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 excepcionarán los supuestos en los que ambos progenitores tengan compartida la guardia y custodia de los menores.

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

e) Cuando no hayan transcurrido tres 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.

f) No podrán admitirse solicitudes presentadas por personas que hayan sido excluidas del Registro en los tres últimos años por haberse acreditado cualquier tipo de fraude en la aportación de datos o circunstancias personales, familiares y/o económicas.

8) El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida procederá a la comprobación de la documentación presentada y de la requerida a los distintos organismos administrativos competentes. 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.

ARTÍCULO 6.- 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 al demandante y tras ser notificados por los organismos competentes de los datos solicitados a estos, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro, dentro del plazo de dos meses a contar desde la fecha en que la solicitud hubiera tenido entrada en el mismo, haciéndose constar en todo caso:

a) Los datos demandados en el artículo 5.6 de esta Ordenanza.

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,



**Ayuntamiento de
San Fernando**



pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia y número de dormitorios de la vivienda.

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

A estos efectos la inscripción de los 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, de modo que el número 1 reflejará la mayor antigüedad, a excepción de lo previsto en el art. 8. 2 a), párr. 2º.

2) Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

3) 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.

4) 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 en el plazo de tres meses de nuevos datos previsto en el apartado 4 del artículo 7 de esta Ordenanza.

5) La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes 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.

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



**Ayuntamiento de
San Fernando**



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

1) 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 de Demandantes comunicará telemáticamente o por cualquier otro medio admitido en derecho, en los tres últimos meses de vigencia de la inscripción esta circunstancia a los demandantes inscritos, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior.

2) Las personas inscritas tienen 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 legible.

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 6 de artículo 5 de esta ordenanza. La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10%.

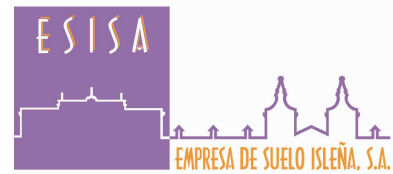
El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.

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 el demandante, se comunicará a éste.

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



**Ayuntamiento de
San Fernando**



a) Por la finalización del periodo 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 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.

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. En el caso de vivienda pública bastará con una sola renuncia para acordar la cancelación. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito 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 voluntaria en los siguientes casos:

1.º Cuando las características de la vivienda para la que ha sido seleccionada no se corresponda con las solicitadas, que constan en la inscripción registral.

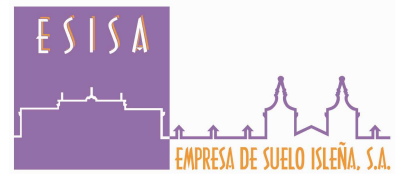
2.º En caso de acceso en compraventa, cuando la persona seleccionada no pueda realizar la compraventa por no obtener crédito financiero o porque haya sufrido una situación de desempleo.

e) Cuando se haya comunicado por el promotor la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 10.7 de esta Ordenanza.

f) La inclusión de una persona inscrita en una relación de adjudicatarias seleccionadas, conllevará la cancelación provisional de la inscripción.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



7) Salvo cuando se haya realizado a petición del interesado, la cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a los demandantes inscritos.

ARTÍCULO 8.- 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) Todos los demandantes deben estar inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de San Fernando.
- 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.
- c) Los adjudicatarios habrán de ser mayores de edad o menores emancipados y que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente, todo ello según la legislación civil común.
- d) El adjudicatario o cualquiera de los miembros de la unidad familiar no podrán ser titular de pleno dominio ni de derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, ya sea esta de renta libre o sometida a algún régimen de protección pública, salvo las excepciones previstas en la normativa de aplicación.
- e) Los adjudicatarios deberán tener la residencia en el término municipal de San Fernando, y así acreditarlo mediante el oportuno certificado de empadronamiento, por un periodo mínimo de dos años con anterioridad a la fecha de la selección. Se exceptúan los siguientes supuestos:
 - Aquellos que desempeñen su actividad laboral principal en un centro de trabajo en el término municipal de San Fernando durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de selección.
 - Aquellas personas que hayan residido la mayor parte de su vida en San Fernando, hayan tenido que salir fuera de la ciudad por motivos laborales o de otra índole y deseen retornar a la misma.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



- Los emigrantes que deseen retornar a San Fernando como municipio de origen.

Solo tras la adjudicación o renuncia de las personas que acrediten las circunstancias anteriormente señaladas, el Registro podrá ofrecer las viviendas disponibles a las personas que no estén en los anteriores supuestos.

- f)** No haber sido durante los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud, titular en régimen de propiedad de viviendas con cualquier clase de protección pública en San Fernando, salvo que concurren las circunstancias que la normativa de aplicación establezca para las limitaciones a la facultad de disponer o la privación del uso y disfrute por causa legal no imputable al solicitante.
- g)** Ingresos familiares acreditados que no excedan al número de veces el IPREM que se establezca en la normativa autonómica o estatal aplicable para cada tipo de actuación.
- h)** Ingresos Mínimos acreditados, que se fijarán de conformidad con los siguientes criterios:
 - Ingresos Mínimos para compraventa.- ESISA elaborará en cada caso el listado provisional de adjudicatarios de cada promoción teniendo en consideración los requisitos de ingresos mínimos establecidos para el programa concreto en la legislación que resulte aplicable.
 - Ingresos Mínimos para Viviendas Protegidas en Alquiler: La renta establecida para cada vivienda no podrá superar el 35% de los ingresos ponderados de la unidad familiar. En caso contrario ESISA se reserva la posibilidad de reclamar del solicitante aval suficiente que garantice el pago de la renta de acuerdo con lo previsto en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo y la normativa que lo sustituya.
- i)** Para el cómputo de los ingresos mínimos se tendrá en cuenta, además de la Declaración de la Renta del último ejercicio fiscal, la situación laboral del solicitante al momento de presentación de la solicitud, así como el ahorro del que disponga el mismo.
- j)** No podrá adjudicarse vivienda que suponga para la unidad de convivencia adjudicataria una superficie inferior a 18 m² útiles por cada miembro de la misma.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



2) Verificados los requisitos anteriores, los demandantes se seleccionarán de acuerdo con los criterios de preferencia y los cupos establecidos en la relación ordenada de demandantes, y todo ello conforme a las siguientes reglas:

La prelación entre demandantes se establecerá con carácter general de acuerdo con la mayor antigüedad en la inscripción.

A fin de evitar situaciones injustas y dar las mismas oportunidades a todos los ciudadanos con necesidad de vivienda protegida en el ámbito de la ciudad, durante un plazo de tres meses desde la fecha de apertura del Registro las solicitudes que se presenten serán sometidas al término de dicho plazo a un sorteo público ante Notario a fin de ordenarlas aleatoriamente mediante mecanismos telemáticos.

Si con anterioridad a la celebración de dicho sorteo cualquier promotor solicita del Registro una relación de demandantes, se le facilitaría el listado con las personas inscritas hasta dicha fecha conforme a los cupos y criterios previstos en estas Ordenanzas determinándose el orden de prelación en cada cupo mediante sorteo ante Notario.

Las solicitudes presentadas a partir del inicio del cuarto mes pasarán a formar parte del Registro por riguroso orden de inscripción en el mismo.

- En caso de promociones ejecutadas por **promotores privados** el sistema de antigüedad se utilizará en cualquier caso y para todos los programas de vivienda.
- Para las promociones ejecutadas o gestionadas por la empresa municipal de la vivienda (**ESISA**) se usará el sistema que corresponda en cada caso al programa de vivienda de que se trate, en base a los siguientes criterios:

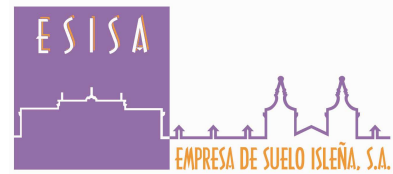
1).- Para atender necesidades puntuales de viviendas, ESISA se reservará de las viviendas de cada promoción un número de ellas según los siguientes criterios:

Para promociones ejecutadas por promotores privados podrá reservar hasta un 10% de las viviendas para atender supuestos de expropiación y operaciones urbanísticas.

Para las promociones ejecutadas por ESISA se podrá reservar un máximo del 10% de las viviendas promovidas para supuestos de expropiación y operaciones urbanísticas y otros supuestos especiales



**Ayuntamiento de
San Fernando**



o de emergencia social, y favorecer la inclusión social mediante Convenios suscritos con la Gerencia Municipal de Urbanismo, con la Fundación Municipal de Servicios Sociales u otras Delegaciones del Excmo. Ayuntamiento de San Fernando, así como con otras Administraciones o entidades de utilidad pública. En todo caso se estará a lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

En los casos en que estos porcentajes no fuesen completados pasarán a engrosar el cupo general.

II).- Viviendas en régimen de compra y arrendamiento con opción de compra:

Serán candidatos a la adjudicación de las viviendas en compra, arrendamiento con opción de compra y viviendas protegidas en alquiler aquellos solicitantes que cumplan con los requisitos exigidos en cada momento por la normativa de aplicación para cada programa en concreto así como los previstos con carácter general en las presentes bases.

Además de ello, para cada promoción se establecerán los correspondientes cupos de viviendas adaptadas y para familias numerosas para las que solo podrán ser adjudicatarios los solicitantes inscritos que reúnan los requisitos exigidos para dichas viviendas por el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo.

En cada promoción se reservará un cupo del 20% de las viviendas resultantes para atender a los sectores protegidos por la normativa vigente de la Consejería competente en materia de vivienda (jóvenes, mayores, familias monoparentales, personas procedentes de rupturas de unidades familiares, demandantes en situación de dependencia o con personas dependientes a su cargo u otros grupos de especial protección) en cuyo caso el criterio de selección será como se ha dicho el de la antigüedad en el Registro, entre las personas incluidas en cada cupo existente.

Igualmente en cada promoción se reservará un cupo máximo del 5% de las viviendas disponibles para aquellas personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes que sean arrendatarios de vivienda protegida o pública de propiedad o administrada por ESISA y que deseen acceder a la compra o arrendamiento con opción a compra.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



En todos los casos en los que exista igualdad de méritos para la adjudicación se utilizará el criterio de la antigüedad de alta en el registro público para la adjudicación de las viviendas disponibles.

III).- Programas de vivienda protegida en alquiler:

En estos casos se aplicarán los mismos criterios que en el anterior supuesto.

Para estos programas se usará además para la adjudicación el criterio del número de dormitorios en función del número de miembros de la unidad familiar. Para ello no será vinculante la propuesta realizada por el aspirante en el escrito de solicitud presentado, procediéndose según los siguientes criterios:

- Una persona o pareja: un dormitorio.
- Dos personas que no sean pareja o tres personas: dos dormitorios.
- Tres personas entre las que no se encuentre una pareja o cuatro dos de ellas pareja: tres dormitorios.
- Para los demás casos: 4 dormitorios.

En los casos de composiciones familiares que por razón de sexo o parentesco de sus miembros, sea necesario modificar lo anteriormente previsto, la Empresa de Suelo Isleña, S.A. podrá incluirlo en cupos distintos.

IV.- Viviendas y alojamientos de promoción pública en alquiler, viviendas resultantes del Programa de Transformación de la Infravivienda:

Verificados igualmente los requisitos generales para el acceso al programa de que se trate, las viviendas se adjudicarán, respetando siempre los cupos señalados para los anteriores supuestos, de acuerdo con la baremación resultante de los criterios del anexo I y que habrán de ser justificados.

En dicho baremo se valorará entre otros conceptos la antigüedad en el registro.

A los solo 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.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



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.

ARTÍCULO 9.- VIVIENDAS CUYA ADJUDICACION SERA COMPETENCIA DEL REGISTRO MUNICIPIAL.-

1) Salvo Las excepciones que resulten de aplicación por así preverlo la normativa de aplicación y en concreto las previstas en el art. 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas, la adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a través del Registro Público Municipal, en los siguientes casos:

- a. Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción.
- b. Segundas o posteriores cesiones en caso de promociones en alquiler.
- c. Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo previsto en el oportuno programa del correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto estatal como autonómico, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de adquisición preferente.
- d. Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento judicial o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, y la nueva persona adquirente en virtud de la ejecución no cumpla los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para disfrutar de una vivienda protegida. En este caso, y al objeto de garantizar la función social de las viviendas protegidas, el nuevo propietario deberá ofrecerla a los Registros Públicos Municipal en el plazo de tres meses desde que hayan accedido a la titularidad, salvo que la vivienda sea ofrecida en cualquier forma de cesión a la anterior persona titular registral de la vivienda.

También se podrán seleccionar a través del Registro a los adjudicatarios de otras viviendas ofrecidas, cedidas o puestas a disposición del mismo.

2) Actuaciones excluidas: En aplicación de lo previsto en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de



**Ayuntamiento de
San Fernando**



Andalucía, se exceptuarán de la adjudicación a través del Registro las siguientes actuaciones:

- a. Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
- b. La adjudicación de viviendas y alojamientos a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los servicios sociales del ayuntamiento.
- c. La adjudicación de viviendas calificadas en programas de alquiler a entidades sin ánimo de lucro para destinarlas al alojamiento de personas sin recursos o en riesgo de exclusión social.
- d. La adjudicación de viviendas para posibles personas beneficiarias de las viviendas en alquiler destinadas a integración social, que deberán realizarse a través de los correspondientes servicios sociales del ayuntamiento, donde se certificará que reúnen los debidos requisitos.

ARTÍCULO 10.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

A) VIVIENDAS EN PRIMERA ADJUDICACION.-

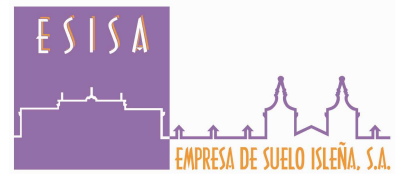
1) La persona titular de la/s vivienda/s protegida/s solicitará al Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción. En todo caso, se considerará siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente.

El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de vivienda protegida.

2) 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 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



**Ayuntamiento de
San Fernando**



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 un 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) En el plazo de treinta días desde la solicitud de la persona titular, el Registro Público de Viviendas remitirá a esta y a la Consejería competente la relación priorizada de demandantes.

4) 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.

5) Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, y una vez que el promotor comunique el listado de adjudicatarios, el Registro Público de Demandantes emitirá certificación o acreditación 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 de Demandantes.
- b)** Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.
- c)** Número del expediente de calificación provisional.
- d)** Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.

6) El promotor realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas,



**Ayuntamiento de
San Fernando**



para lo que habrá requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Serán titulares del contrato de compraventa o arrendamiento las personas mayores de edad que integren la unidad familiar o de convivencia, por lo que deben cumplir todos los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda.

Transcurridos treinta días desde el requerimiento, el promotor excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes 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 en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día 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 de Demandantes.

En el plazo de diez días desde la adjudicación, el promotor la comunicará al Registro Público de Demandantes. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería competente. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

7). El mismo procedimiento se aplicará para la selección de miembros de cooperativas con la salvedad de que la persona promotora de la constitución



**Ayuntamiento de
San Fernando**



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, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Número de viviendas 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.

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 inscritas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación generales establecidos en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

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

B).- SEGUNDAS Y POSTERIORES ADJUDICACIONES DE VIVIENDA EN REGIMEN DE COMPRA O ARRENDAMIENTO CON OPCION DE COMPRA.-

En los casos de segunda y posteriores adjudicaciones de vivienda en estos regímenes en los que el Registro deba intervenir para la designación de la persona adjudicataria y en concreto en los casos previstos en el art. 9.1 d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, no deberá seguirse el régimen previsto en el apartado anterior.

En caso de que la persona propietaria proponga un comprador para la vivienda, el registro solo deberá comprobar que dicha persona consta inscrita



**Ayuntamiento de
San Fernando**



en el registro y que la unidad familiar o de convivencia que ocupará la vivienda cumple las condiciones exigidas para la adjudicación.

En caso de que el propietario no aporte comprador, el Registro entregará una relación de posibles adjudicatarios a fin de que aquel pueda ofrecerles la vivienda, debiendo posteriormente comprobar el Registro el mantenimiento por parte del adjudicatario final de las condiciones precisas para la adjudicación.

En los casos en que se trate de la transmisión de una o más viviendas de segunda mano, se presentará nota simple registral actualizada del inmueble que se pone a disposición del Registro.

C).- SEGUNDAS Y POSTERIORES ADJUDICACIONES DE VIVIENDA EN ALQUILER.-

Las viviendas en régimen de alquiler que en cada momento pudieran quedar disponibles, serán adjudicadas a solicitantes con graves y urgentes problemas de vivienda y así lo acrediten mediante el oportuno informe social.

En casos de no constar inscritos solicitantes que reúnan las condiciones antes mencionadas se seguirán los mismos criterios establecidos para la primera adjudicación en función del tipo de programa bajo el que se promovieron las viviendas.

El Registro Público percibirá una tasa en los siguientes supuestos:

- Solicitud de relación de adjudicatarios por promotor de viviendas.
- Solicitud de relación de adjudicatarios por titular de vivienda en los casos regulados en el art. 9.1 d) del Reglamento Regulador de los Registros Públicos.

En dichos supuestos se aplicarán las cantidades que por parte del Excmo. Ayuntamiento se aprueben al efecto.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



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 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.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas dispondrá de la aplicación informática, elaborada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para la gestión del Registro Público Municipal, y en caso de ser necesario se revisarán los términos de la presente Ordenanza Municipal, en aquellos aspectos que procedan.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas dispondrá de modelos normalizados, en soporte papel e informático, de 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 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 la normativa reguladora de la selección de los adjudicatarios 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 San Fernando de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autónoma.

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,



**Ayuntamiento de
San Fernando**



de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.- La presente Ordenanza 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.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



ANEXO I: CRITERIOS DE BAREMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES.-

A).- VIVIENDA Y ALOJAMIENTO PÚBLICO EN ALQUILER.-

Los criterios de baremación que a continuación se relacionan serán aplicables para la adjudicación de las viviendas disponibles y ejecutadas de acuerdo con los programas incluidos en este apartado y que según la normativa vigente (sin perjuicio de la posibilidad de modificación futura) son:

- Viviendas y alojamientos de Promoción Pública.
- Viviendas de Promoción Pública de Integración Social.

I.- NECESIDAD DE VIVIENDA.

Se puntuará según las siguientes circunstancias, que deberán justificarse mediante la pertinente documentación oficial de carácter jurídico-administrativo o judicial:

1. Deficientes condiciones de habitabilidad:

- Inquilinos residentes en edificios en ruina o construcciones no residenciales: 100 puntos. La edificación deberá estar incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y como mínimo incoado expediente de Declaración de Ruina Urbanística, o bien soportada, como resultado de Inspección Técnica de Edificios (ITE), siempre que se encontraran vigentes dichos registros o instrumentos.
- Viviendas con muy deficientes condiciones higiénico-sanitarias: 25 puntos.

2. Hacinamiento severo: Superficie inferior a 18 m² de superficie útil por persona: 100 puntos.

3. Desahucio legal no imputable al interesado y embargos con remate de subasta, acreditado con resolución firme de lanzamiento en vía administrativa o judicial: 50 puntos (Se puntuará como desahucio o embargo, en su caso, hasta seis meses después de que se haya producido el lanzamiento o remate de subasta, respectivamente).

4. Expediente expropiatorio: En los casos en que no existan viviendas disponibles de la reserva que con carácter general realiza esta Ordenanza, se aplicarán 100 puntos.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



5. **Alojamiento en convivencia** con otra unidad familiar, sin que se deba entender por tal los hijos de la unidad familiar que alcanzan la mayoría de edad y continúan residiendo con sus padres: 25 puntos
6. **Alojamiento en establecimiento** benéfico o en alojamiento provisional: 50 puntos.
7. Habitar una vivienda a título de inquilino acreditando estar al corriente de pago cuando la **renta mensual** fuese igual o superior al 35% de los ingresos familiares: 20 puntos.
8. Supuestos de previsible **exclusión social**: Casos de desempleados de larga duración y bajos niveles de empleabilidad acreditados mediante el oportuno informe de los servicios sociales: 100 puntos.

II.- CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y FAMILIARES.

Se puntuará con 10 puntos cada una de las siguientes circunstancias:

- Ser el solicitante menor de 35 años.
- Familia monoparental con menores a su cargo.
- Familias numerosas.
- Familia monoparental.
- Víctimas de violencia de género.
- Víctimas del terrorismo.
- Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar.
- Emigrantes retornados.
- Unidades familiares con personas en situación de dependencia.
- Personas con discapacidad. Aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 por ciento.
- Familias en situación o riesgo de exclusión social.

Todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 3 de la Orden de 10 de noviembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía

III.- CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS.

Se puntuarán los ingresos anuales de la unidad familiar solicitante, una vez corregidos conforme a la normativa aplicable, de acuerdo con los siguientes tramos:



**Ayuntamiento de
San Fernando**



Nivel de ingresos (s/IPREM)	Puntos
Hasta 1 vez	50
Entre 1,01 y 2,0	25
2,01-2,5	0

Los ingresos familiares procedentes del trabajo deberán acreditarse del modo previsto en la normativa de aplicación.

IV.- A las personas que consten en los registros de ESISA como solicitantes anteriores de vivienda en alquiler se les sumarán 5 puntos.

V.- Se usará además como se ha dicho el criterio del número de dormitorios en función del número de miembros de la unidad familiar. Para ello no será vinculante la propuesta realizada por el aspirante en el escrito de solicitud presentado, procediéndose según los siguientes criterios:

- Una persona o pareja: un dormitorio.
- Dos personas que no sean pareja o tres personas: dos dormitorios.
- Tres personas entre las que no se encuentre una pareja o cuatro dos de ellas pareja: tres dormitorios.
- Para los demás casos: 4 dormitorios.

En los casos de composiciones familiares que por razón de sexo o parentesco de sus miembros, sea necesario modificar lo anteriormente previsto, la Empresa de Suelo Isleña, S.A. podrá incluirlo en cupos distintos.

VI.- ORDENACIÓN DEL LISTADO.

La ordenación se establece con una graduación de mayor a menor puntuación.

Si mantienen la igualdad de puntuación la ordenación se realizará mediante la aplicación del criterio de la antigüedad en su alta en el Registro.

B).- VIVIENDA RESULTANTE DEL PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.-

A continuación se relacionan los criterios de baremación de las viviendas resultantes del Programa de Transformación de la Infravivienda de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía tanto de propiedad de ESISA como privadas.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



1º.- EDAD DE LOS SOLICITANTES.-

Salvados los supuestos generales de expropiación y otros expedientes de remodelación urbana, tendrán preferencia para el acceso a las viviendas resultantes de este programa las personas cuya edad sea igual o superior a 65 años.

Solo en los casos en que existan viviendas que por su ubicación (pisos altos) no sean aptas para su ocupación por mayores, estas se podrán adjudicar a otras familias que deberán estar inscritas en todo caso como solicitantes de vivienda en alquiler.

2º.- CIRCUNSTANCIAS ECONOMICAS.-

Los ingresos familiares ponderados deberán ser inferiores a 1,5 veces el IPREM.

En caso de estudiarse cupos de personas con ingresos superiores, los ingresos familiares corregidos de acuerdo con el Decreto se ordenarán de conformidad con los siguientes tramos:

- a).- Desde 1,5 hasta 2 veces el S.M.I.
- b).- Desde 2 hasta 2,5 veces el S.M.I.

3º.- CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y FAMILIARES Y NECESIDAD DE VIVIENDA.-

Se valorarán con 100 puntos:

a).- Inquilinos residentes en edificios en ruina o construcciones no residenciales. La edificación deberá estar incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y como mínimo incoado expediente de Declaración de Ruina Urbanística, o bien soportada, como resultado de Inspección Técnica de Edificios (ITE), siempre que se encontraran vigentes dichos registros o instrumentos.

b).- Expediente expropiatorio: En los casos en que no existan viviendas disponibles de la reserva que con carácter general realiza esta Ordenanza, se aplicarán.

c).- El hacinamiento severo en los que la superficie útil de la vivienda actual será inferior a 18 m² por persona.

d).- Supuestos de previsible exclusión social: Casos de desempleados de larga duración y bajos niveles de empleabilidad acreditados mediante el oportuno informe de los servicios sociales.



**Ayuntamiento de
San Fernando**



Se valorarán con 50 puntos:

- a).- Alojamiento en establecimiento benéfico o en alojamiento provisional.
- b).- Ocupar vivienda en edificio en el que existan barreras arquitectónicas insuperables que imposibiliten el ejercicio de las tareas diarias del solicitante o viviendas con muy deficientes condiciones higiénico-sanitarias.
- c).- Desahucio legal no imputable al interesado y embargos con remate de subasta, acreditado con resolución firme de lanzamiento en vía administrativa o judicial (Se puntuará como desahucio o embargo, en su caso, hasta seis meses después de que se haya producido el lanzamiento o remate de subasta, respectivamente).

Se valorarán con 25 puntos:

- a).- Los solicitantes que consten como reservas en el listado vigente a la fecha de elaboración de este baremo.
- b).- Alojamiento en convivencia con otra unidad familiar, sin que se deba entender por tal los hijos de la unidad familiar que alcanzan la mayoría de edad y continúan residiendo con sus padres
- c).- Pérdida del uso de la vivienda al haber sido adjudicada esta en procedimiento judicial de separación o divorcio.

Se valorarán con 20 puntos:

- a).- Habitar una vivienda en régimen de alquiler cuya renta anual sea igual o superior al 35 % de los ingresos familiares.

Se valorarán con 5 puntos:

- a).- Personas que hayan sido solicitantes de vivienda en la Empresa de Suelo Isleña, S.A. en convocatorias anteriores.