



REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL AYUNTAMIENTO DE ALGARROBO

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, desarrolla, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Constitución y en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que acrediten estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

Así, de acuerdo con la mencionada Ley, las Administraciones Públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todas las personas titulares del mismo que reúnan, entre otros requisitos, el estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la citada Ley.

Dichos Registros, por tanto, se convierten en instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, tendentes a la satisfacción del derecho. La Ley 1/2010, de 8 de marzo, en el artículo 16.2 establece la obligación de los Ayuntamientos de crear y mantener los citados Registros de manera permanente, señalando que su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales. Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por variación de las circunstancias de las familias inscritas.



El Ayuntamiento dispone de Reglamento reguladora del “Registro de Demandantes de Vivienda Protegida”, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, de 24 de Mayo de 2010, núm. 97.

El 30 de enero de 2012, se publica el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 19). El Ayuntamiento de Algarrobo en cumplimiento de la disposición transitoria primera del Decreto 1/2012, de 10 de enero, adapta sus bases reguladoras a lo establecido en el citado Decreto.

Artículo 1.- Objeto y finalidad.

1.- Se crea el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Algarrobo con efectos limitados a su término territorial.

2.- El objeto del presente Reglamento es regular el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como instrumento básico para la determinación de las personas solicitantes de la vivienda protegida, en desarrollo del artículo 16 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

3.- El Registro tienen como finalidad:

a) Proporcionar información actualizada que permita al municipio y a la Administración de la Junta de Andalucía 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 mediante los planes municipales de vivienda y suelo de conformidad con el artículo 13.5 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

b) Seleccionar las personas demandantes para la adjudicación de las viviendas protegidas, con sujeción a los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia establecidos en el artículo 7 de la mencionada Ley 1/2010, de 8 de marzo, y de conformidad con lo dispuesto en las bases reguladoras de este Registro.

4.- Los fines específicos de este Registro, será servir de instrumento para registrar a los potenciales titulares de viviendas de protegidas, que deseen formar parte de procesos de selección que se realicen para la adjudicación de vivienda protegida que hayan de construirse en suelo público del término municipal, o suelo privado cuyo propietario proyecte realizar viviendas protegidas, o los titulares de viviendas que en segundas o posteriores transmisiones de viviendas destinadas al alquiler, transmisión de viviendas



protegidas, procedentes de embargos,... etc, y siempre con arreglo a las condiciones generales que se establezcan en los Planes de Vivienda vigente en cada momento, y aquellas condiciones específicas que figuren en las bases de cada promoción concreta.

5.- Este Registro tiene carácter informativo, voluntario y gratuito. Su naturaleza administrativa, se regulará por las normas vigentes, y las que se dicten para su adecuado desarrollo.

6.- Para participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas, las personas interesadas deberán formalizar la solicitud ante el Ayuntamiento, sin que la inscripción en este Registro, implique, por sí misma, la participación en todos los procesos de adjudicación; dependiendo de los requisitos exigidos en cada promoción.

Artículo 2.- Solicitud de inscripción.

1.- Las solicitudes de inscripción se presentarán conforme al modelo que estará a disposición en la web municipal y dependencias municipales.

2.- Únicamente se admitirá una solicitud por cada demandante de vivienda protegida.

3.- La solicitud de inscripción en el Registro Público Municipal se presentará por personas físicas con capacidad jurídica y de obrar, a título individual o como miembros de una unidad familiar o de convivencia. Una misma persona no podrá formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia (de aquí en adelante Unidad) al mismo tiempo, a excepción de los menores cuya guardia y custodia sea compartida por ambos progenitores, ni presentar solicitud individualmente cuando haya de formar parte de una Unidad, conforme a lo dispuesto en este Reglamento. En los casos en que una persona inscrita en el Registro, ya sea como solicitante o como miembro de una Unidad, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en una Unidad diferente, la inscripción se practicará en su caso, conforme a la nueva solicitud presentada, sin perjuicio de las modificaciones que deban realizarse en las inscripciones afectadas por tales circunstancias, lo que se comunicará oportunamente a las personas afectadas; no validando la nueva inscripción hasta realizadas las modificaciones necesarias en la solicitud inicial. En cualquier caso, deberá coincidir la adjudicación de la vivienda que se realice con la inscripción registrada.



4.- La solicitud de inscripción incluirá una declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar o, en su caso, de la unidad de convivencia y los siguientes datos de cada uno de los miembros:

- a) Nombre y apellidos.
- b) Sexo.
- c) Dirección y nacionalidad.
- d) Número del documento nacional de identidad o, en su caso, del documento identificativo que proceda legalmente.
- e) En su caso, grupo de especial protección en el que se incluya, de conformidad con lo establecido en los planes autonómicos de vivienda y suelo.
- f) Fecha y lugar de nacimiento.
- g) Ingresos anuales de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo vigente, al tiempo de presentación de la solicitud.

5.- En la solicitud se hará constar además:

- a) Declaración de su interés en residir en otros municipios y de otras solicitudes que hubiese presentado, indicando si el municipio de Algarrobo es el preferente. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.
- b) Declaración responsable de no ser titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas en el Reglamento y en el de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- c) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción a compra.
- d) Número de dormitorios que demanda, en relación con su composición familiar.
- e) Necesidad de una vivienda adaptada.
- f) Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.

6. La solicitud incluirá, además, la autorización al órgano gestor de los Registro Público Municipal para verificar los datos incluidos en la misma ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía. Asimismo conllevará la autorización al órgano gestor para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.



Artículo 3.- Requisitos exigidos a las personas demandantes.

Este Registro está destinado para todas aquellas personas físicas que estén interesadas en optar a la oferta de Viviendas Protegidas, siendo gestionado por el Ayuntamiento de Algarrobo.

Para su inscripción en los Registros Públicos Municipales, las Unidades solicitantes de viviendas protegidas deberán cumplir los requisitos siguientes:

1. Los solicitantes 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.
2. Tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido en los distintos programas en los planes autonómicos de vivienda y suelo.
3. No podrá ser persona destinataria de una vivienda protegida quien sea titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio; no obstante, la Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, podrá autorizar que sean destinatarios o destinatarias de viviendas protegidas quienes no cumpliendo lo dispuesto en el párrafo anterior, se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:
 - 3.1. Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.
 - 3.2. Que sean personas destinatarias de alojamientos o realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.
 - 3.3. Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.
 - 3.4. Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.
 - 3.5. Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida.



En los supuestos contemplados en los apartados 3.4 y 3.5 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, deberán renunciar a la misma en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha anteriormente citada. Ante la dificultad de cumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda, las personas podrán poner la vivienda a disposición de este Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

4. Los presentes requisitos se adaptarán a la legislación que en cada momento sea de aplicación a la calificación provisional que obtenga cada promoción que se pretenda adjudicar, es decir, las que exija, en cada momento, la legislación vigente sobre la materia relativa a las personas adjudicatarias de Viviendas Protegidas.

Artículo 4.- Unidad familiar y de Convivencia.

1.- Se entiende como unidad familiar la definida como tal en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Podrán incluirse en dicha unidad las personas mayores de edad declaradas dependientes, cuyo cuidado corresponda a algún miembro de la unidad familiar.

2.- Las referencias a unidad familiar se hacen extensivas a las personas que no están integradas en una unidad familiar, cuando sea una única persona la destinataria, o a las unidades de convivencia, entendiéndose por éstas, a las personas que no integran una unidad familiar y que tengan la intención de convivir.

3.- Todas las personas mayores de edad que integren una unidad de convivencia, distinta de la unidad familiar definida en el apartado 1, serán titulares del contrato de compraventa o de alquiler y, por lo tanto, deben cumplir todos los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda.

Artículo 5.- Presentación de la solicitud y documentación.

La persona demandante de vivienda presentará su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Algarrobo o en la Tenencia de Alcaldía de Algarrobo-Costa, sin perjuicio de lo establecido en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las



Administraciones Públicas.

Las solicitudes se podrán presentar en otros dos Registros Públicos Municipales de municipios en los que tenga interés en residir.

Las solicitudes de inscripción y demás comunicaciones, podrá realizarse en soporte papel o telemático, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de Junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

Con independencia del soporte que se use se indicará el lugar de presentación.

Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o no va acompañada de los documentos recogidos en este artículo, se requerirá a la persona interesada que, en un plazo de diez días, repare la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendrá desistido de su petición, previa resolución dictada en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El Ayuntamiento de Algarrobo podrá solicitar, y la persona interesada aportar, cuantos documentos complementarios (que no obren en poder de las diferentes Administraciones Públicas) estime necesarios para la comprobación de las circunstancias alegadas.

La solicitud de inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida incluirá la autorización expresa (de conformidad con lo establecido en el artículo 5.5 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) para que el Ayuntamiento de Algarrobo pueda obtener directamente y/o por medios telemáticos la información de trascendencia tributaria, relativa a la Seguridad Social, Catastro o cualquier otro organismo de cualquier Administración Pública que corresponda en cada caso, respecto de todos los miembros de la Unidad.

Asimismo, la presentación de la solicitud implica la autorización para que el Ayuntamiento pueda remitir comunicaciones a las personas interesadas a través de las vías de comunicación facilitadas en las mismas.

Con la solicitud se autoriza al Ayuntamiento de Algarrobo a ceder sus datos a otras Administraciones Públicas y a los promotores de vivienda protegida a los efectos de cumplimiento de la finalidad del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Algarrobo.



Las solicitudes se presentarán junto con la siguiente documentación:

- a) Fotocopia del DNI del/los solicitantes, que no hayan prestado su consentimiento para la consulta.
- b) Documentación acreditativa de las circunstancias familiares que corresponda en cada uno de los siguientes casos:
 - Libro de familia.
 - Familia numerosa: Título de familia numerosa en vigor.
 - Familia monoparental con hijos a cargo: Libro de familia o sentencia de separación o divorcio acompañada del convenio regulador.
 - Personas con discapacidad: Certificado de reconocimiento de discapacidad o de la pensión de incapacidad permanente reconocida.
 - Parejas de Hecho: Certificado.
 - Las personas que tengan intención de convivir, deberán presentar, junto con su solicitud una declaración responsable sobre dicha intención, conforme al modelo Anexo II.
En el supuesto de acceso a la vivienda, todas las personas que tengan intención a convivir mayores de edad, serán titulares del contrato de compraventa o de alquiler y, por lo tanto, deben cumplir todos los requisitos exigidos para el acceso a la vivienda.
- c) Declaración de la renta del último ejercicio vencido, si hubiera estado obligado a presentarla. En el caso de no tener presentarla, autorización para que el ayuntamiento solicite los datos a la Agencia Tributaria y aportará vida laboral, certificado de empresas o cualquier documento acreditativo de los ingresos que percibe.
Esta documentación económica deberán aportarla todas las personas que integran la Unidad con ingresos económicos.
- d) Cualquier otra documentación necesaria para la concreción de la situación familiar, social y económica de las personas integrantes de la Unidad, entre otras la acreditación de la situación de emigración, mediante la aportación del correspondiente contrato de trabajo.

En ningún caso, el número de Orden de Registro, significa la obtención de Vivienda Protegida, o mayor puntuación. El número de Orden de Registro es indiferente para la obtención de una Vivienda Protegida.



Artículo 6.- Tramitación y resolución.

- 1.- El Ayuntamiento de Algarrobo emitirá resolución sobre la inscripción, dictada por el Sr. Alcalde.
- 2.- El plazo máximo para resolver será de dos meses, a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el Registro.
- 3.- La inscripción en el Registro no exime al demandante de vivienda protegida de la obligación de cumplir los requisitos exigidos en las disposiciones normativas en materia de viviendas protegidas en el momento de acceso efectivo a la vivienda.
- 4.- Cuando alguna de las personas incluida en una solicitud figurara en una inscripción anterior, se denegará la inscripción de dicha solicitud en tanto no sea modificada la inscripción inicial.
- 5.- Las personas inscritas tendrán acceso en cualquier momento a los datos que figuren en su inscripción.

Artículo 7.- Modificación y actualización de datos.

- 1.- La persona solicitante comunicará al Registro la modificación de los datos contenidos en la solicitud, debiendo justificarse mediante la aportación de la documentación acreditativa de los mismos, en el plazo de tres meses desde que dicha modificación haya tenido lugar.
También deberán comunicar y se incorporarán al registro otros datos sobre circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a su inclusión en un programa determinado.
No será necesario comunicar modificaciones en los ingresos familiares cuando éstos supongan una variación inferior al 10 por ciento sobre los inicialmente declarados, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.6 del Decreto 1/2012, de 10 de enero.
- 2.- El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar, previa audiencia del solicitante, a la cancelación de la inscripción, cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que el demandante deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso.

Artículo 8.- Período de Vigencia de la inscripción y cancelación en el Registro.



1.- La inscripción en el Registro Público Municipal de demandantes de vivienda protegida, tendrá una duración de tres años a contar desde la fecha de la misma o desde la última actualización de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del período de vigencia señalado, la persona interesada podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada. El responsable del Registro comunicará a las personas demandantes inscritas, con una antelación mínima de tres meses, el término del plazo para la renovación.

2.- Procederá la cancelación de la inscripción en el Registro por las siguientes causas:

a) Por la finalización del período de vigencia, sin que se hubiese procedido la renovación.

b) Resultar la persona demandante, como adjudicataria definitiva de una vivienda protegida, entendiéndose como tal la formalización de contratos de arrendamiento o de compraventa, o adjudicación en caso de cooperativas.

c) A petición de la persona interesada.

d) Una vez inscrito, cuando dejen de concurrir los requisitos que se exigen para la inscripción.

e) En el caso a que se refiere el artículo 7.2 de la presente Reglamento.

f) Cuando habiendo resultado la persona solicitante, adjudicataria en los correspondientes procedimientos, haya renunciado voluntariamente en dos ocasiones a la vivienda o promoción para la que hubiese sido seleccionada. La persona demandante excluida no podrá volver a ser inscrita hasta que transcurra, desde la última oferta que le fue presentada, el plazo de un año. A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria, al menos, 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.

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

4.- La inscripción, actualización y cancelación de datos en el Registro será gratuita.



Artículo 9.- Cesión y Protección de Datos.

1.- Los datos individualizados del Registro no tendrán carácter público, y serán utilizados por el Ayuntamiento a los efectos indicados en el artículo 1.

2.- No obstante, con respecto al apartado anterior, los datos inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, serán integrados en la base de datos bajo custodia de la Consejería de Vivienda y Ordenación de Territorio. También podrán comunicarse datos agregados del registro a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efectos de adecuar sus promociones a la demanda existente.

3.- De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD), los datos suministrados por el interesado quedarán incorporados a un fichero automatizado, el cual será procesado exclusivamente para la finalidad descrita. La formalización de la inscripción implica la autorización para el tratamiento automatizado de los datos.

4.- Los datos de carácter personal serán tratados en base al 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.

Artículo 10.- Procedimiento de Selección y Adjudicación.

1.- La persona titular de las viviendas solicitará al correspondiente Registro Público Municipal la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada, aportando copia del documento de calificación provisional o definitiva de las viviendas. Se deberá aportar además nota simple registral acreditativa de la propiedad de las viviendas, salvo cuando la solicitud se formule por la persona promotora que figura en la calificación. En el caso de cooperativas de vivienda protegida, se estará a lo previsto en el artículo 12 del Decreto 1/2012, de 10 de enero.

2.- En el plazo de 30 días, a contar desde la fecha de dicha solicitud, el órgano competente para gestionar dicho Registro Público Municipal remitirá a la persona titular de las viviendas una relación priorizada de demandantes que



cumplan los requisitos legal y reglamentariamente exigidos para acceder a la promoción determinada.

3.- Dicha relación incluirá un número de demandantes suplentes igual al doble del de viviendas a adjudicar.

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

a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes del municipio.

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) Tendrán preferencia los demandantes que lleven al menos 1 año de empadronamiento en el municipio en el momento de la adjudicación, estando exentos de este requisito las personas víctimas de violencia de género o de terrorismo y los emigrantes retornados.

5.- El proceso de selección será por sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos y se iniciará mediante la publicación de la fecha del sorteo para cada una de las promociones.

La publicación se realizará mediante exposición en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la Web municipal, sin perjuicio de que se decida su publicación en otros medios. Esta publicación recogerá lo siguiente:

- a) Referencia a la inclusión de la promoción en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo vigente.
- b) Fecha de Calificación Provisional, número de expediente y fecha de terminación estimada de las obras.
- c) Número de viviendas, y ubicación de las mismas.
- d) Identificación de la persona promotora.
- e) Cupos de reserva de viviendas para finalidades específicas conforme a lo establecido en el artículo siguiente.
- f) Superficie aproximada de las viviendas y anejos.
- g) Condiciones generales relativas al régimen económico, de financiación y cualesquiera otras circunstancias que deban tenerse en cuenta para su adjudicación.
- h) Régimen de cesión, ya sea para su adquisición en propiedad o en arrendamiento, con o sin opción de compra.
- i) Lugar, fecha y orden en los que habrá de realizarse los sorteos para la adjudicación de las viviendas.



La selección de las personas adjudicatarias se realizará conforme a los artículos 11, 12 y 13 de la presente Reglamento.

La selección de miembros de cooperativas se realizará de acuerdo al artículo 12 del Reglamento Regulator de los Registros. (BOJA núm. 19, de 30 de enero de 2012).

Artículo 11.- Cupos de Reserva.

1.- La resolución administrativa por la que se inicie el procedimiento de adjudicación podrá establecer, si se considera conveniente, cupos de reserva de viviendas, de conformidad con lo señalado en los apartados siguientes:

- a) Número de viviendas reservadas a personas con discapacidad con movilidad reducida o en situación de limitación. Se reservarán preceptivamente las viviendas resultantes de lo establecido en la Ley 3/1997, de 7 de abril, de promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, y en el Decreto 239/2009 de 7 de julio por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transportes en Andalucía.
- b) Número de viviendas reservadas, en la proporción que se establezca, a otros personas con discapacidad distintos de los anteriores.
- c) Número de viviendas reservadas, en la promoción que se establezca, a unidades de familia de dos o más miembros o, específicamente para familias numerosas.
- d) Número de viviendas reservadas, en la promoción que se establezca, a unidades monoparentales con hijos menores de edad a su cargo o con patria potestad prorrogada.
- e) Una reserva de viviendas para demandantes individuales, menores de 35 años, o unidades familiares en la que al menos uno de los integrantes, excluidos los hijos, sea menor de edad.
- f) Número de viviendas reservadas, en la promoción que se establezca, a otros grupos de población identificados por circunstancias objetivas tales como el número máximo de personas que compongan la unidad familiar, los umbrales de renta, el primer acceso a la propiedad de una vivienda, la edad u otras análogas en función de las especiales características de la promoción o de la demanda del municipio.



- g) Número de viviendas reservadas a grupos de especial protección, sobre todo, para víctimas de violencia de género o terrorismo.
- h) Finalmente se crea el cupo general para aquellos solicitantes que no reúnan las condiciones de cupos especiales. En caso de que algunos de los cupos de reserva no se complete las viviendas asignadas a este cupo pasarán a formar parte del cupo general.

2.- El número total de posibles personas adjudicatarias de viviendas protegidas a asignar para cada uno de los cupos indicado según el apartado anterior, estará compuesto por un número igual al de viviendas ofertadas. En calidad de suplentes para cada uno de los cupos ofertados, se facilitará un número de suplentes igual al doble de viviendas ofertadas para cada uno de los cupos. Agotada la lista de suplentes sin adjudicar todas las viviendas, el titular de las viviendas podrá solicitar a dicho Registro una nueva relación o adjudicarlas libremente entre quienes cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

3.- Cuando en la promoción objeto del procedimiento de adjudicación existan viviendas protegidas de varias tipologías con diferentes requisitos de acceso se elaborará un listado para cada tipología y cupo, incluyendo en cada uno de ellos las solicitudes que cumplan los requisitos exigibles a cada tipología de vivienda protegida.

4.- Cuando la persona adjudicataria seleccionada no haya podido acceder efectivamente a la vivienda por encontrarse en situación transitoria de desempleo, o haber sido rechazada la financiación por la entidad financiera en caso de compraventa, a la persona adjudicataria se le podrá ofertar la posibilidad de acceder a otra vivienda, en venta o alquiler, en un momento posterior, sin necesidad de participar nuevamente en un proceso de selección. El periodo máximo en el que podrá hacerse uso de esta vía de acceso a la vivienda, será válido hasta no se inicie un nuevo procedimiento de selección y adjudicación de viviendas protegidas.

Artículo 12.- Lista de Admitidos y Excluidos.

1.- El Ayuntamiento publicará en el tablón de anuncios de la Corporación, Web municipal o en otro adicional específico que se habilite al efecto en las dependencias municipales, sin perjuicio de que se decida su publicación en otros medios, las listas de personas admitidas y excluidas en el proceso de selección para la promoción de viviendas protegidas a adjudicar; durante el plazo de 10 días hábiles, las personas interesadas podrán presentar alegaciones a esta relación por escrito en el Ayuntamiento. En ningún caso el



trámite y resolución de cada reclamación paralizará el procedimiento general.

2.- Dichas listas contendrán los siguientes extremos:

- a) Nombre, documento nacional de las personas solicitantes y número aleatorio asignado para cada sorteo.
- b) Especificación del cupo en que se ha clasificado la solicitud.
- c) Cuando la promoción incluya cupos de viviendas destinadas a personas víctimas de violencia de género o terrorismo, no se dará publicidad de la identidad de las personas solicitantes de este cupo, sino que se hará constar el número del Registro.

Artículo 13.- Sorteo, listas de espera y notificación.

1.- Cada persona o Unidad solicitante recibirá un número aleatorio para su participación en el sorteo. Estos números sólo serán válidos para un sorteo concreto y establecerán un orden numérico aleatorio. Este orden se aplicará a los distintos cupos de reserva que puedan existir y se utilizarán en caso de renuncia o incumplimiento de las personas solicitantes inicialmente seleccionadas.

2.- El mecanismo del sorteo consistirá en fijar un número a partir del cual se seleccionarán los adjudicatarios en orden ascendente.

3.- Las viviendas se adjudicarán mediante la realización de los correspondientes sorteos entre quienes tengan derecho a acceder a una vivienda de cupo general o de diferentes cupos especiales señalados en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.

4.- Los sorteos se realizarán ante Fedatario Público, mediante procedimientos manuales o informáticos, puramente aleatorios, en el lugar, fecha y orden previsto en el inicio del procedimiento de adjudicación, que se señalará expresamente conforme a las siguientes reglas:

- a) En primer lugar se realizará el sorteo correspondiente al cupo de viviendas de la letra a) del artículo 11 de este, procediéndose posteriormente a realizar sorteos de los restantes cupos especiales por el orden fijado en la resolución de iniciación del procedimiento de adjudicación. Finalmente, se realizará el sorteo correspondiente a las viviendas de cupo general.
- b) Cada uno de los sorteos servirá para seleccionar las personas adjudicatarias y de reservas, eligiendo vivienda las personas adjudicatarias en el mismo orden del sorteo.

5.- De existir más solicitudes que viviendas adjudicables las listas resultantes



del sorteo servirán como listas de espera. Las listas de espera incluirán solicitantes de cupos especiales y del cupo general que no hubiesen resultado adjudicatarios, todas ellas en número mínimo equivalente al doble de adjudicatarios. Las listas de espera tendrán el período máximo de vigencia hasta agotar el número total de viviendas protegidas de la promoción sobre la que se realiza el sorteo, y se tendrá en cuenta para la adjudicación de cualquier vivienda que quede vacante por cualquier causa en la promoción.

6.- El resultado de los sorteos se publicará, señalando las personas adjudicatarias provisionales, sin perjuicio de su notificación individual a éstas y a la persona titular de las viviendas, en el tablón de anuncios y página Web.

7.- Finalizada la fase de sorteo de las viviendas se notificará al promotor en el plazo de treinta días la relación priorizada de demandantes que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados conforme al artículo anterior, y una vez verificada su aceptación.

La misma incluirá un número de demandantes suplentes igual al doble de viviendas a adjudicar.

Asimismo, el órgano responsable del registro, notificará la expresada relación a las personas o Unidades seleccionadas y a la Consejería competente a efectos de su publicación en su página web.

Igualmente, el órgano responsable del registro, expedirá una certificación, a cada una de las personas seleccionadas, sobre el cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a las viviendas protegidas de la promoción de que se trate, y sobre las condiciones específicas en base a los datos que figuren en el Registro. Esta Certificación tendrá una validez de 6 meses en las condiciones que establezca el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda.

8.- La persona titular de las viviendas adjudicará las viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o mediante adjudicación en caso de cooperativas.

9.- En caso de que existan renunciaciones, entendiéndose también por éstas, el supuesto de que la persona o Unidad adjudicataria no dé respuesta a los requerimientos del promotor en el plazo de 30 días, éste podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes. Agotada la lista de suplentes sin adjudicar todas las viviendas, se usará la lista de espera y agotada ésta, la persona titular de las viviendas podrá solicitar a dicho Registro una nueva relación o adjudicarlas libremente entre quienes cumplan los requisitos



establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

10.- La persona titular de las viviendas comunicará al Registro la adjudicación de las viviendas en el plazo de 10 días desde que la misma tenga lugar. Esta información será trasladada a la Consejería por el órgano responsable del Registro.

Artículo 14.- Exclusión del procedimiento de adjudicación por razón de demanda.

1.- Cuando por razón de la demanda, atendiendo a los datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Algarrobo, no resulte preciso aplicar los procedimientos generales de adjudicación, se podrá excluir el procedimiento de adjudicación; pudiéndose realizar un sorteo para la elección de las viviendas ofertadas, priorizándose el orden sobre el cupo de minusvalía y grupos especiales.

2.- Se procederá a la exclusión cuando el número de viviendas de la promoción sea igual o superior al de solicitantes. A tal efecto, examinados los datos del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas de Algarrobo, se facilitará la relación de personas solicitantes que cumplan los requisitos de acceso a las viviendas al promotor mediante resolución motivada por el órgano responsable del Registro.

3.- Las viviendas sobrantes existentes, en su caso, podrán reservarse conforme a lo establecido en el artículo anterior. Serán adjudicadas, cuando sea posible, a través del procedimiento de adjudicación de vacantes.

4.- Así mismo, quedan incluidas las excepciones contempladas en el artículo 13 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, modificado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 15.- Entrada para la Vivienda Protegida.

1.- Tratándose de vivienda protegida en régimen de venta la persona



adjudicataria deberá efectuar el ingreso de la aportación inicial que corresponda.

2.- La suscripción del contrato o el ingreso de las cantidades referidas implicará la aceptación de la vivienda adjudicada, con apercibimiento de que de no suscribir el contrato o no efectuar dichos ingresos, en su caso, en el plazo indicado, se entenderá que la persona adjudicataria renuncia a la vivienda, debiendo procederse a una nueva adjudicación según la lista de espera.

Artículo 16.- Formalización.

Una vez elevado a definitivo, total o parcialmente, el listado provisional de personas adjudicatarias, el titular de la promoción podrá proceder a formalizar los correspondientes contratos de compraventa o de arrendamiento conforme al modelo visado y con las condiciones de pago comunicadas a la Administración competente. El modelo sometido a visado y las condiciones de pago deberán ser propuestos y comunicados a la Delegación Provincial.

Artículo 17.- Ocupación de las viviendas.

1.- Las viviendas protegidas se destinarán a residencia habitual y permanente y habrán de ser ocupadas en el plazo de seis meses desde la elevación a escritura pública del contrato de compraventa o adjudicación de la vivienda.

2.- La inspección de vivienda comprobará la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo establecido.

3.- Tres meses contados desde la firma del contrato de arrendamiento si éste es de fecha posterior a la calificación definitiva de la vivienda; en los supuestos que el contrato de arrendamiento sea de fecha anterior a dicha calificación, el plazo de tres meses se contará desde la fecha en que se conceda la misma.

Artículo 18.- Viviendas protegidas vacantes de promoción municipal.

1.- Quedan sujetas al procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas vacantes las siguientes:

- a) Las viviendas protegidas de promoción municipal que no resultasen adjudicadas conforme al procedimiento general de adjudicación por inexistencias de solicitudes o por otras circunstancias análogas.



- b) Las viviendas protegidas de promoción municipal de titularidad pública que, habiendo estado ocupadas por cualquier título, dejen de estarlo por cualquier causa.

2.- Las viviendas protegidas vacantes serán adjudicadas teniendo en cuenta la lista de espera resultante de la primera adjudicación. En defecto de miembros integrantes de la lista de espera o transcurrido su período de vigencia, mediante resolución de Alcaldía, se formará una nueva lista de espera para el conjunto de la promoción de que se trate con los datos que consten en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Artículo 19.- Derecho de tanteo y retracto.

Los derechos de tanteo y retracto legal en las segundas o posteriores transmisiones sobre Vivienda Protegida se regularán de acuerdo a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y al Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Para las Viviendas Protegidas de Promoción Pública Municipal ejecutadas por la Administración Local, además de la legislación vigente los siguientes apartados:

1.- Realizada la selección de las personas adjudicatarias de las viviendas, y procedida a la aceptación de las mismas por las adjudicatarias, así como formalizados los correspondientes contratos con el promotor, las personas interesadas estarán vinculadas con el Ayuntamiento de Algarrobo respecto al cumplimiento de los compromisos contractuales derivados de los correspondientes contratos en los cuales se establecerá inexcusablemente el sometimiento de los interesados al ejercicio de derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento, por un plazo de 10 años desde la fecha de la calificación definitiva para las viviendas acogidas a iniciativa municipal, siendo de siete años para las viviendas acogidas al Programa de Viviendas Protegidas en Alquiler con Opción a Compra para Jóvenes, siempre de conformidad con la normativa vigente en cada momento, tanto estatal como autonómica.

2.- A los efectos antedichos, el Ayuntamiento de Algarrobo procederá a la delimitación de las áreas de tanteo y retracto, que podrá efectuarse en el propio Plan General o mediante acuerdo independiente. Del acuerdo de delimitación se dará traslado al Registro de la Propiedad, al que se acompañará copia certificada del acuerdo y relación de transmisiones o bienes efectuados.



3.- A los efectos del ejercicio de tanteo, las personas propietarias de bienes afectados, deberán comunicar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y demás condiciones esenciales de la transmisión. El Ayuntamiento de Algarrobo, podrá ejercer el derecho de tanteo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la recepción formal de dicha comunicación.

4.- El Ayuntamiento de Algarrobo, podrá ejercer el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la comunicación a la que se refiere el apartado anterior, o si las condiciones de la transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.

5.- A los efectos del ejercicio de retracto, todas personas adquirientes de viviendas y bienes afectados incluidos en áreas de tanteo y retracto deberán comunicar al Ayuntamiento la transmisión efectuada mediante la entrega de copia de la escritura o documento en la que aquella se haya formalizado. El Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a de la recepción formal de la comunicación. Dicho plazo será de un año cuando no se hubiera realizado la comunicación de la compraventa o si las condiciones de transmisión hubieran resultado menos onerosas que las indicadas en ella.

6.- En ningún caso, se podrán superar el precio máximo legal en la normativa establecida para esa vivienda.

7.- Las viviendas protegidas adquiridas en el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto serán adjudicadas entre quienes reúnan los requisitos establecidos en la presente Reglamento, y demás normativa de aplicación.

8.- Los referidos derechos de tanteo y retracto deberán figurar en los contratos privados y en las escrituras públicas de compraventa que se formalicen.

LEGISLACIÓN APLICABLE

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas
- Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección



de Datos de Carácter Personal.

- 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.
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas en para la Vivienda Protegida y en suelo.
- Decreto 149/2006 de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrolla determinadas disposiciones de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas en materia protegida y en suelos.
- Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.