

BASES QUE REGULAN LA CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN LOJA

Base 1 : Objeto, finalidad y contenido

1.-Las presentes bases tienen por objeto regular el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en Loja, con el fin de:

a) Proporcionar información actualizada que permita al Ayuntamiento de Loja y a la Comunidad Autónoma de Andalucía adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén mediante los Planes Municipales de Vivienda.

b) Fijar los mecanismos de selección de los demandantes para la adjudicación de las viviendas protegida con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre y el Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las Viviendas Protegidas a que se refieren las presentes bases son las calificadas como tal por la Comunidad Autónoma de Andalucía, sin perjuicio de que el Registro Municipal de Demandantes pueda servir para la gestión de promociones de viviendas acogidas a otros regímenes de protección

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

4. El Ayuntamiento de Loja comunicará la constitución del Registro y su régimen de funcionamiento a la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, que emitirá visto bueno sobre el mismo y procederá a su publicación en la WEB de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Así mismo se publicará en la página WEB del Ayuntamiento de Loja y en la página WEB de su empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMUVILOJA SA)

Base 2: Ámbito y estructura del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Loja

1. El Registro tiene carácter municipal, siendo gestionado por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Loja, a través de Encomienda de Gestión del Ayuntamiento de Loja.

2. La base de datos del Registro Municipal de Vivienda y Suelo de Loja se pondrá a disposición de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que coordinará y pondrá en relación los distintos registros en una base de datos única.

Base3: Solicitud de inscripción

La solicitud en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida se puede realizar en la empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Loja (EMUVILOJA SA), sita en plaza padre Jiménez Campaña, 2 bajo o por alguno de los medios que establezca la Ley 30/1992. de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común

1.- La solicitud podrá presentarse por personas a título individual, o como miembros de una unidad familiar o unidad de convivencia, sin que pueda estar incluida una persona en más de una inscripción. En cualquier caso, deberá coincidir la adjudicación de la vivienda que se realice con la inscripción registrada.

2.- La solicitud deberá incluir una declaración responsable sobre la composición de la unidad familiar, en su caso, y al menos los siguientes datos de cada uno de los miembros:

- a) Nombre y apellidos.
- b) Sexo
- c) Numero de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo.
- d) Grupo de especial protección en el que en su caso se incluya, de conformidad con los establecidos en los planes andaluces de vivienda, y documentación justificativa.
- e) Fecha de nacimiento.
- f) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda
- g) 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 la excepciones previstas reglamentariamente.
- h) Declaración de su interés en residir en otros municipios, y en su caso, de otras solicitudes que hubiese presentado.
- i) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción a compra.

3.- La solicitud implica la autorización al órgano gestor para recabar las certificaciones a emitir por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, por la Tesorería General de la Seguridad Social, y por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras. Asimismo conllevará la autorización al órgano gestor para verificar por vía electrónica 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 otras que puedan autorizarse.

4.- La solicitud se dirigirá al Ayuntamiento de Loja a través de su Empresa Municipal de Vivienda y Suelo.

El solicitante podrá también presentar su solicitud en otros dos municipios en los que tenga interés en residir, aunque el acceso podrá ser preferente para los demandantes empadronados en el municipio donde se inscriban.

5.- Cuando alguno de los miembros que integran una solicitud figurara en una inscripción anterior, se denegará dicha solicitud en tanto no sea modificada la inscripción inicial. Esta circunstancia se comunicará a ambas partes y la inscripción inicial se cancelará provisionalmente y no podrá ser seleccionada para un proceso de adjudicación en tanto se modifique o ratifique su composición.

Base 4: Inscripción

La inscripción en el Registro se practicará una vez completada la documentación y verificada por EMUVILOJA SA

La inscripción contemplará el grupo de acceso en el que la persona se incluye, de conformidad con los requisitos establecidos en el plan vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda.

Estos grupos de acceso clasificarán a los demandantes:

1. En función de sus ingresos.
2. Pertenencia a grupos de especial protección.
3. Preferencias sobre el régimen de tenencia.

Los demandantes inscritos tendrán acceso en cualquier momento a los datos que figuren en su inscripción.

Base 5: Modificación y actualización de datos

1.- Los demandantes están obligados a comunicar al Registro Municipal de Demandantes de Loja, adjuntando la documentación necesaria, las modificaciones de los datos que hubieren aportado anteriormente que hagan referencia a lo dispuesto en la solicitud de inscripción, en el plazo de tres meses desde que estas modificaciones hayan tenido lugar. También podrán 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.

2.- El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar a:

- a) La pérdida de la antigüedad del demandante en la inscripción en el plazo de tiempo que medie entre la falta de comunicación y su subsanación.
- b) La cancelación de la inscripción, previa audiencia del solicitante, cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que el demandante deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso.

3.- Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, el Ayuntamiento de Loja a través de EMUVILOJA SA, de oficio, podrá solicitar periódicamente a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer la variación económica y patrimonial de la unidad familiar inscrita en el Registro, comunicando esta circunstancias al demandante, cuando suponga cambio en el grupo de acceso a la vivienda protegida en el que se hubiere ubicado.

4.- La inscripción en el Registro 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.

Base 6: Periodo de vigencia de la inscripción y cancelación en el registro.

1.- La inscripción en el Registro tendrá una duración de tres años. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

El Registro comunicará esta circunstancia a los demandantes inscritos en el tercer trimestre del tercer año.

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

- a) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiere procedido a la renovación.
- b) Resultar el demandante adjudicatario definitivo de una vivienda protegida, entendiéndose como tal la formalización de contratos de arrendamiento o de compraventa, o adjudicación en caso de cooperativas. Supondrá baja provisional la inclusión en una relación de adjudicatarios seleccionados.
- c) A petición del interesado.
- d) Cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que el demandante deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso.
- e) Serán igualmente dados de baja aquellos solicitantes que, habiendo resultado adjudicatario en los correspondientes procedimientos, hayan renunciado voluntariamente en dos ocasiones a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de 3 años desde la última oferta que le fue presentada.

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

Base 7: Adjudicación de vivienda protegida

La adjudicación de viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Municipal de Loja que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido, y conforme al orden resultante de :

Sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada programa.

Cuando los planes de vivienda y suelo establezcan para determinados programas criterios de preferencia, estos tendrán prioridad.

Base 8: Procedimiento

1. Obtenida la calificación provisional de vivienda protegida en el ámbito municipal de Loja, el promotor solicitará al Registro Municipal de Demandantes la relación de demandantes que se ajusten a la promoción determinada.

2. En el plazo de 30 días el Registro comunicará al promotor una relación ordenada de demandantes que cumplan los requisitos legalmente exigidos para acceder a la promoción determinada, seleccionados mediante sorteo, una vez verificada su aceptación.

La persona responsable del Registro en el momento de la selección como adjudicatario, emitirá certificación sobre el cumplimiento de éste de los requisitos que permiten el acceso a las viviendas protegidas de la promoción de que se trate, y sobre sus 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.

Dicha relación incluirá un número de demandantes suplentes en número al menos igual al de viviendas a adjudicar, y será comunicada a los demandantes seleccionados y a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio a efectos de su publicación en su página WEB.

Transcurrido este plazo sin que el promotor haya recibido la relación de demandantes seleccionados, el promotor comunicará esta circunstancia a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio que podrá instar al Registro la emisión de la comunicación o facilitar al promotor la relación de adjudicatarios que obtendrá de la base común de datos.

Transcurridos 15 días desde esta nueva comunicación, sin que se haya facilitado la relación solicitada, el promotor podrá adjudicar libremente las viviendas siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso, y se hallen inscritos en el Registro Municipal de Demandantes.

3. El promotor podrá proceder a la adjudicación de las viviendas mediante contrato de compraventa o en su caso arrendamiento conforme al apartado anterior.

En caso de que existan renunciaciones o el adjudicatario no dé respuesta a los requerimientos del promotor en el plazo de 10 días, éste podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de suplentes.

El promotor comunicará al Registro la adjudicación de las viviendas en el plazo de 10 días desde que la misma tenga lugar. Esta información será puesta por el Registro a disposición de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

4. En ningún caso el Registro podrá demandar cantidad alguna al promotor de las viviendas por la realización de las gestiones que suponen el proceso de selección de los adjudicatarios.

5. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio pondrá a disposición de los Registros Municipales de Demandantes información sobre las solicitudes y concesiones de calificación provisional de vivienda protegida en Loja a fin de que éstos puedan prever las actuaciones que deben realizar para su adjudicación.

Base 9: Excepciones a la obligación de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes.

Se excepcionan de la obligación de adjudicación mediante el Registro Municipal de Demandantes:

- a) Las actuaciones que tengan como objeto la permuta o el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas.
- b) Los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos en los que se justifique que se trata de residencia temporal.
- c) La adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia.

El promotor de la actuación presentará la justificación de la excepción y el método con que se adjudicarán las viviendas, junto con la solicitud de calificación provisional en la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio. La resolución de la citada calificación provisional supondrá la autorización de la forma de adjudicación propuesta y será comunicada al Registro Municipal de Loja.

Base 10: Adjudicación de viviendas procedentes del ejercicio de tanteo y retracto

La adjudicación de viviendas procedentes del ejercicio de tanteo y retracto se realizará de conformidad con lo establecido en la Orden por la que se regula el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Base 11: Régimen de protección de datos

1.- Las medidas de seguridad del registro son las correspondientes al 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.

2.- Los datos del Registro podrán ser comunicados a otras Administraciones Públicas cuando éstas sean responsables de un procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas, exclusivamente con esta finalidad y afectando la comunicación únicamente a los solicitantes interesados en dicho proceso de adjudicación. En los mismos términos podrán comunicarse los datos del registro estrictamente indispensables a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a los efectos indicados en el artículo 1 de esta Orden.

3.- La CVOT pondrá a disposición del Registro Municipal de Demandante la información que conste en sus bases de datos sobre la titularidad de vivienda protegida de los demandantes que soliciten su inscripción en ese Registro.