

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

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.

I

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.

Para facilitar el ejercicio efectivo del derecho se recogen en el Título II de la citada Ley los instrumentos de las Administraciones Públicas Andaluzas. Entre ellos, en los artículos 12 y 13, los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo y, en el artículo 16, los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

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 de 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.

Mediante el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que se aprueba por el presente Decreto, no solo se da cumplimiento a la Ley, estableciendo la regulación general de carácter mínimo de los mismos, sino que se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

En desarrollo de dicha Ley, en el Reglamento se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Se establece así que los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

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.

En relación a estos requisitos de las personas demandantes, se permite en atención a la sugerencia del Defensor del Pueblo Andaluz, que puedan ser inscritas en el Registro aquéllas que, teniendo otra vivienda en propiedad necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares, y que las bases de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida puedan regular la puesta a disposición de la vivienda poseída con anterioridad, a la Administración titular del Registro o la cesión a la misma de la propiedad o del derecho de uso.

Por otra parte, se prevé la posibilidad de que puedan seleccionarse a través del correspondiente Registro, no solo las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas protegidas en segunda transmisión o libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma, podrá aumentarse la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En cuanto al sistema para la selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, se deja libertad a cada Ayuntamiento para que a través de las bases reguladoras del Registro pueda elegir el que mejor se adecue a las circunstancias de su municipio, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de quienes sean adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el Registro no comunique la relación en el plazo establecido, o la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

II

Mediante el presente Decreto se procede también a modificar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que fue aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba dicho Reglamento y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Desde esa fecha se han sucedido importantes cambios normativos que afectan a este texto y requieren su modificación, especialmente la entrada en vigor de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y la ya mencionada Ley 1/2010, de 8 de marzo.

La Ley 5/2010, de 11 de junio, contempla en su artículo 9, como competencia propia de los municipios andaluces, entre otras, la del «otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica». Puesto que esta competencia venía correspondiendo a la Consejería competente en materia de vivienda, y el Reglamento de Viviendas Protegidas regula el procedimiento para dicha calificación, resulta necesaria la adaptación de este texto, tanto en lo que se refiere al órgano que ejerce la competencia como a la regulación de los propios requisitos.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, introduce la posibilidad de establecer excepciones al requisito de no tener otra vivienda para ser destinatario o destinataria de vivienda protegida. Para ello se han tenido en cuenta los criterios sugeridos por el Defensor del Pueblo Andaluz y se incluyen excepciones, entre

otras, cuando la persona adjudicataria sea titular de una cuota del pleno dominio sobre otra vivienda, o ésta haya dejado de tener la condición de habitable.

Recoge también esta Ley la obligación por parte de las Administraciones Públicas de favorecer el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social. Los planes de vivienda y suelo venían ya recogiendo la figura del alojamiento protegido tanto en la dimensión señalada en la Ley citada como para otros colectivos específicos para los que pudiera resultar adecuada. Siendo una figura de reciente implantación y a la vista de la experiencia recabada, resulta necesario realizar algunos ajustes sobre la regulación existente en el Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado mediante Decreto 149/2006, de 25 de julio.

En la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas, que se aprueba en el artículo 2 de este Decreto, se incluyen también correcciones sobre la definición de superficie útil o las autorizaciones de obra, motivadas por las diferentes interpretaciones que estos conceptos venían provocando.

Por último, se prevé que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social.

También mediante este Decreto se procede a modificar la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda aprobada por el Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, adscribiéndose a la Viceconsejería la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda conforme disponen los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 10 de enero de 2012,

D I S P O N G O

Artículo 1. Aprobación del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, cuyo texto se inserta a continuación de este Decreto.

Artículo 2. Modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se modifican los siguientes artículos del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Uno. Los apartados 1 y 2 del artículo 2 quedan con la siguiente redacción:

«1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, se entiende por vivienda protegida la que, sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destine a residencia habitual y permanente, tenga la superficie útil o construida establecida para cada programa en los correspondientes planes de vivienda y suelo y cumpla los restantes requisitos previstos en las disposiciones que resulten de aplicación, y sea calificada por el correspondiente ayuntamiento como tal de conformidad con la normativa autonómica.

2. Se incluyen en la regulación de este Reglamento, con las especificidades que le son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos que, con el fin de atender a necesidades habitacionales transitorias, sean calificados de conformidad con la normativa autonómica.

Los alojamientos estarán integrados por estancia privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.

En el caso de que estos alojamientos se construyan sobre suelos dotacionales, se garantizará el cumplimiento de los estándares de equipamiento de conformidad con la normativa urbanística.»

Dos. El apartado 3 del artículo 5 queda con la siguiente redacción:

«3. No podrá ser destinatario o 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:

a) 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.

b) 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.

c) Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.

d) Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.

e) 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 d) y e) 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 los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo regulado en el artículo 3.2 del Reglamento Regulador de dichos Registros.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 5, con la siguiente redacción:

«4. Se entenderá que no están comprendidos en los supuestos contemplados en el primer párrafo del apartado 3 las personas destinatarias de las viviendas protegidas que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

a) Las que hayan adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre una vivienda igual o inferior al 25 por ciento, siempre que el valor a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales de esa cuota calculada por metro cuadrado útil no exceda del 30 por ciento del precio máximo de venta de la vivienda protegida de régimen general correspondiente a ese municipio. Cuando se haya adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre varias viviendas, se entenderá esta misma limitación para la suma de todas las cuotas del pleno dominio.

b) Las que tengan una vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre la misma y haya sido declarada, mediante resolución judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.»

Cuatro. El apartado 1 del artículo 6 queda con la siguiente redacción:

«1. A efectos del presente Reglamento, la superficie útil de la vivienda es la proyección horizontal de los espacios cubiertos y cerrados, determinada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontando la superficie ocupada en planta por cerramientos y particiones interiores, fijos o móviles, por elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como la superficie de suelo, en la que la altura libre sea inferior a la establecida reglamentariamente.»

Cinco. El apartado 2 del artículo 12 queda con la siguiente redacción:

«2. La selección de las personas a las que van destinadas las viviendas protegidas se realizará, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento por el que se regulan los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia, a través de los Registros Públicos Municipales, con las excepciones que se establecen en el artículo siguiente.»

Seis. El artículo 13 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 13. Excepciones a la obligación de adjudicación mediante el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

1. Se excepcionan de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, por ser adjudicaciones destinadas a atender situaciones en el marco de las prestaciones de los servicios de asistencia y bienestar social, las siguientes:

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.

2. Estas excepciones deberán ser autorizadas, en cada caso, por la persona titular del correspondiente Registro y comunicadas a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

3. El correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo podrá establecer otros procedimientos de selección distintos de los previstos en las bases reguladoras de los Registros Municipales para determinados programas, respetando los principios de igualdad, transparencia, publicidad y concurrencia.»

Siete. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 17, por lo que dicho artículo queda con la siguiente redacción:

«Artículo 17. Contratos de arrendamiento.

1. Los contratos de arrendamiento, además de las cláusulas previstas en el artículo 14.1, deberán incluir, como obligatorias, las siguientes:

a) La prohibición del subarriendo total o parcial de la vivienda.

b) La obligación de la persona arrendataria de ocupar la vivienda en el plazo máximo de tres meses a partir de la entrega de la vivienda, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Las entidades o promotores públicos u organizaciones sin ánimo de lucro están exentas del visado de los contratos sobre las viviendas en alquiler y los alojamientos que les perte-

nezcan o les hayan sido cedidos, cuando se prevea una ocupación rotativa, así como de la inclusión de las cláusulas obligatorias reguladas en el presente Reglamento en el supuesto de que aquéllos se formalicen por escrito.»

Ocho. El apartado 2 del artículo 25 queda con la siguiente redacción:

«2. El correspondiente ayuntamiento podrá autorizar obras que supongan modificación en la superficie que figura en la calificación definitiva cuando la normativa urbanística lo permita y la nueva superficie se encuentre dentro de los límites que establezca el plan de vivienda autonómico vigente en ese momento. Esta modificación deberá recogerse en la calificación definitiva, elevarse a escritura pública y proceder a su inscripción registral, a los efectos previstos en el artículo 27.»

Nueve. Se añade un apartado 7 al artículo 28 con la siguiente redacción:

«7. Se entenderá cumplido el régimen de comunicaciones previsto en los apartados anteriores, cuando quede acreditado que las viviendas se han puesto a disposición del Ayuntamiento titular del correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida o se ha cedido el derecho de uso al mismo y cuando dichas viviendas o los derechos sobre las mismas sean adjudicados a través del citado Registro. También se entenderá cumplido el régimen de comunicaciones en los supuestos de permutas de viviendas con la intermediación del mencionado Registro.»

Diez. Se añade un nuevo artículo 33 bis titulado «Permutas de viviendas protegidas», con la siguiente redacción:

«Artículo 33 bis. Permutas de viviendas protegidas.

1. Podrá autorizarse la permuta entre viviendas protegidas siempre que se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos para las segundas o posteriores transmisiones en este Capítulo.

2. Atendiendo a la finalidad de la permuta, no se ejercerá el derecho de tanteo legal sobre las viviendas que se pretenden permutar.

3. En el supuesto de que las dos viviendas a permutar se encuentren dentro del plazo de los diez años de limitación de la transmisión, será suficiente con que solo una de las dos unidades familiares se encuentre en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 26.2, párrafo segundo.

4. La autorización de la permuta corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería competente en materia de vivienda de la provincia en que estén ubicadas las viviendas a permutar, salvo que pertenezcan a provincias distintas, en cuyo caso la autorización corresponderá a la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

En el supuesto contemplado en el artículo 28.7 no será necesaria esta autorización.»

Once. El artículo 35 queda con la siguiente redacción:

«1. Las personas promotoras de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional, especificando los programas a los que desean acogerse, ante el correspondiente ayuntamiento para su resolución, acompañada de la siguiente documentación:

a) Los documentos acreditativos de la identidad de la persona jurídica solicitante y, en su caso, de la representación que ostente. Si la persona solicitante es física, deberá presentar documento acreditativo de su identidad en el supuesto de que no autorizara a la Administración competente para su comprobación

b) Certificado o nota simple del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos o del derecho real sobre los mismos que les faculten a realizar la promoción y

de su libertad de cargas y gravámenes que puedan conllevar la inviabilidad de la promoción. En el supuesto de no ser titulares, las personas solicitantes deberán aportar contrato de opción de compra a su favor o título suficiente que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.

c) Documento técnico, visado cuando proceda conforme a la normativa aplicable sobre visado legal, que permita la verificación de la adecuación a la normativa técnica de diseño exigible.

d) Las personas promotoras para uso propio individual deben aportar, además, la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos que les permiten el acceso a la vivienda protegida.

2. En el caso de que no esté prevista la adjudicación de las viviendas a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida por incluirse en alguna de las excepciones reguladas, se presentará justificación de esta circunstancia, y se indicará el procedimiento previsto para la selección de las personas arrendatarias o adquirentes, excepto en el caso de promotores para uso propio que se hayan constituido en régimen de cooperativa.»

Doce. El artículo 36 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 36. Otorgamiento de la calificación provisional.

1. El correspondiente Ayuntamiento, previamente a la concesión de la calificación provisional, verificará la adecuación de las viviendas al presente Reglamento, a la normativa técnica de diseño y al plan autonómico de vivienda y suelo vigente en su momento. Además, se comprobará la adecuación urbanística de la promoción, y la existencia de demanda adecuada a la promoción en base a los datos obtenidos del Registro Público Municipal de Demandantes, así como, en su caso, la reserva a determinados programas que puedan establecer los planes de vivienda y suelo municipales o autonómicos.

2. El plazo para la resolución y notificación de la calificación provisional es de tres meses, a contar desde la fecha de la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación del correspondiente Ayuntamiento. Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la calificación provisional se podrá entender otorgada por silencio administrativo.

3. En la resolución de calificación provisional deberán constar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Código de identificación del expediente y programas a los que se acoge la promoción.

b) Identificación de la persona solicitante y tipo de promotor, señalando si es público o privado y si la vivienda es para uso propio individual o agrupado en cooperativa. Tratándose de una persona promotora individual para uso propio, constarán los ingresos determinados en la forma que establezca el correspondiente programa.

c) Identificación, número de dormitorios y superficie individualizada de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados. Cuando la promoción tenga viviendas acogidas a distintos programas se hará constar de forma individualizada el que corresponda a cada vivienda. Cuando se trate de alojamientos se incluirá, además, la superficie y el uso de servicios comunes. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad con movilidad reducida o para familias numerosas u otros cupos que procedan.

d) En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento se señalará la forma de cálculo de la renta máxima.

e) Identificación catastral de la parcela. Cuando en el momento de calificación provisional no exista este dato, debe hacerse constar de forma detallada la localización de la promoción, mediante coordenadas UTM ETRS89 HUSO 30.

f) Fecha de la licencia de obras cuando se haya concedido previamente.

g) Las condiciones que limiten las definidas en los correspondientes programas de vivienda protegida, por venir derivadas, entre otras causas, de procedimientos de adjudicación o venta de suelo, o como consecuencia de la obtención de ayudas autonómicas en materia de suelo.»

Trece. El artículo 37 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 37. Comunicación de la calificación e inicio de las obras.

1. El Ayuntamiento deberá comunicar a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda las calificaciones provisionales y definitivas que haya otorgado, así como las modificaciones de éstas, y la fecha de inicio de las obras, en el plazo de un mes desde que tengan lugar.

2. El promotor no podrá formalizar los contratos de compraventa o de adjudicación de las viviendas hasta que aquél presente en el Ayuntamiento la comunicación de inicio de las obras.»

Catorce. El artículo 38 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 38. Modificación de la calificación provisional.

1. Si durante la fase de ejecución hubiera que introducir cambios que supongan la modificación de la calificación emitida, dichos cambios requerirán la autorización del correspondiente Ayuntamiento, que deberá resolver, mediante diligencia a la calificación provisional emitida, y notificar en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación de dicho Ayuntamiento. Transcurrido el mencionado plazo sin que haya notificado resolución expresa, se podrá entender otorgada la autorización por silencio administrativo.

2. Cuando se hubieran formalizado contratos de las viviendas se presentará, junto con la solicitud de modificación, conformidad de las personas adquirentes. En caso de que por imposibilidad técnica debidamente justificada ajena a la voluntad de la persona promotora o por exigencias de la normativa de aplicación, no puedan mantenerse las características conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad podrá sustituirse por la comunicación fehaciente de esta circunstancia a las personas adquirentes. En el supuesto de que las personas adquirentes expresen su disconformidad con los cambios que se van a introducir, estas podrán optar por la resolución del contrato.

3. La persona promotora titular de una calificación provisional podrá ceder la titularidad de la misma a las personas adquirentes que hayan formalizado el contrato de compraventa, cuando por motivos ajenos a su voluntad no pueda finalizar la construcción de la promoción.»

Quince. El artículo 39 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 39. Solicitud de la calificación definitiva.

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas dispondrán de un plazo de treinta meses, a contar desde la fecha de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva, salvo que en suelos destinados a viviendas protegidas se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual.

Podrá autorizarse la ampliación del plazo indicado a instancia de la persona promotora, mediando causa justificada y hasta un máximo de la mitad del plazo establecido. Esta ampliación podrá aplicarse a la totalidad de la promoción o a parte de la misma cuando se trate de edificios independientes.

La persona promotora comunicará la citada ampliación a las personas adquirentes en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la autorización de la ampliación del citado plazo.

Transcurrido el plazo y, en su caso, el de su ampliación autorizada, sin que se hubiese obtenido la calificación definitiva, las personas adjudicatarias podrán optar por las acciones establecidas en el artículo 42.1, sin perjuicio de que, si existe conformidad entre las partes, pueda continuarse la promoción y obtenerse calificación definitiva fuera del plazo señalado.

Será requisito para la obtención de la calificación definitiva haber presentado los contratos de arrendamiento, compraventa o adjudicación que se hubieran celebrado, en la forma a que se refieren los artículos 18 y 22.

2. La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Certificación emitida por la dirección facultativa de las obras, haciendo constar el cumplimiento favorable del programa de ensayos y análisis.

b) Justificación de haberse practicado en el Registro de la Propiedad la inscripción de la escritura declarativa de obra nueva y de división horizontal, en la que constará la calificación provisional de vivienda protegida y las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen jurídico de las viviendas protegidas.

c) Póliza del seguro de incendio con vigencia, al menos, de tres meses desde la calificación definitiva o hasta la formalización de las escrituras públicas de compraventa, en su caso.»

Dieciséis. El artículo 40 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 40. Comprobaciones previas al otorgamiento de la calificación definitiva.

El correspondiente Ayuntamiento, previamente al otorgamiento de calificación definitiva, verificará la adecuación de la obra realizada al documento técnico autorizado, y la obtención de licencia de primera ocupación.»

Diecisiete. El artículo 41 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 41. Otorgamiento de la calificación definitiva.

1. El correspondiente Ayuntamiento resolverá sobre el otorgamiento de la calificación definitiva y lo notificará a la persona promotora en el plazo de dos meses contados desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación de dicho Ayuntamiento.

Transcurrido el plazo para notificar la resolución sin haberse producido ésta, se entenderá denegada la calificación definitiva, conforme dispone el epígrafe 7.2.2 del Anexo II de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para la ciudadanía.

2. El otorgamiento de la calificación definitiva se hará mediante resolución motivada en la que constará el número del expediente de la promoción, la identificación de la persona promotora, la ubicación de las viviendas, su número, programa, superficie y anejos vinculados, sus datos de inscripción registral, la fecha de calificación provisional y de terminación de las obras, las limitaciones a que quedan sujetas las viviendas, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta o renta y sus revisiones, y demás datos o circunstancias que deban constar en aplicación de las normas vigentes.

3. Cuando no sea posible el otorgamiento de la calificación definitiva sobre la totalidad de viviendas protegidas que componen la promoción, pero sí sobre una parte de la misma, la calificación definitiva podrá concederse por fases.

4. Otorgada la calificación definitiva, no procederá la modificación de la misma salvo lo establecido en el artículo 25.»

Dieciocho. El artículo 42 queda con la siguiente redacción:

«Artículo 42. Denegación de la calificación definitiva.

1. Denegada la calificación definitiva, las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas podrán optar entre:

a) Resolver el contrato, lo cual conllevará la devolución por la persona promotora de las cantidades entregadas a cuenta, incrementadas con el interés legal devengado desde el momento de la entrega de cada una de dichas cantidades hasta el momento de la resolución del contrato.

b) Solicitar ante el correspondiente Ayuntamiento, en el plazo de tres meses desde la fecha de la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor, siempre que medie contrato de compraventa de la vivienda o cantidades entregadas a cuenta del precio de venta de la misma, y comprometerse, en su caso, a la terminación de las obras o a la subsanación de las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva, dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por el correspondiente Ayuntamiento. Del precio final de venta de la vivienda a abonar a la persona promotora, se deducirán las cantidades invertidas por las personas adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

2. La rehabilitación del expediente por las personas adquirentes podrá conllevar la subrogación de estas en el préstamo cualificado concedido a la persona promotora.»

Disposición transitoria primera. Adaptación de los Registros Públicos Municipales de Vivienda Protegida.

Los Ayuntamientos que hayan constituido 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 regula 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.

Disposición transitoria segunda. Municipios sin Registros Públicos Municipales de Vivienda Protegida.

Hasta el 31 de diciembre de 2012, en los municipios que aún no hayan constituido su Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con la Ley 1/2010, de 8 de marzo, las personas promotoras de vivienda protegida podrán, una vez cumplimentado el procedimiento que establece el artículo 11 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales, sin que le haya sido facilitada relación de personas adjudicatarias por parte del ayuntamiento, adjudicar las viviendas mediante sorteo, de conformidad con lo establecido en los artículos 12 y 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas para la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su redacción dada por el Decreto 149/2006, de 25 de julio.

Disposición transitoria tercera. Programas excepcionados de la adjudicación mediante los Registros Públicos Municipales de Vivienda Protegida.

La selección de las personas beneficiarias de los alojamientos destinados a personas universitarias o personas trabajadoras desplazadas de su localidad de origen, regulados en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio, quedará exenta de la obligación de realizarse a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Decreto y, específicamente, la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de julio de 2009.

Disposición final primera. Modificación del Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

El Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 5 del artículo 4 queda con la siguiente redacción:

«5. Se adscriben a la Viceconsejería la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (APPA) y la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía (AOPJA).»

Dos. Se suprime el apartado 4 del artículo 5.

Disposición final segunda. Desarrollo, ejecución y habilitación para la elaboración de un Texto Integrado.

1. Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar cuantas disposiciones requiera el desarrollo y ejecución del presente Decreto.

2. Se autoriza a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda a editar una publicación no oficial en la que se recoja de manera integrada el Reglamento de Viviendas Protegidas para la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las modificaciones que se introducen por este Decreto.

Disposición final tercera. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 10 de enero de 2012

JOSÉ ANTONIO GRIÑÁN MARTÍNEZ
Presidente de la Junta de Andalucía

JOSEFINA CRUZ VILLALÓN
Consejera de Obras Públicas y Vivienda

REGLAMENTO REGULADOR DE LOS REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 1. Objeto y finalidad.

1. El objeto del presente Reglamento es regular los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, en adelante Registros Públicos Municipales, 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.

2. Los Registros Públicos Municipales tienen como finalidad:

a) Proporcionar información actualizada que permita a los municipios andaluces 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 los Registros Públicos Municipales.

3. Con objeto de impulsar la necesaria colaboración entre los Registros Públicos Municipales y el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, para la elaboración de las estadísticas oficiales se establecerán circuitos de información necesarios para la ejecución de las actividades que sobre esta materia se incluyan en los planes estadísticos y cartográficos de Andalucía y sus programas anuales.

La información de los Registros Públicos Municipales que se utilice en la confección de estadísticas oficiales quedará sometida a la preservación del secreto estadístico en los términos establecidos en los artículos 9 a 13 y 25 de la Ley 4/1989, de 12 de diciembre, de Estadística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 2. Ámbito y estructura.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales, los cuales tienen ámbito territorial municipal y se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente.

2. Las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales, así como sus modificaciones, se ajustarán a lo establecido en el presente Reglamento, debiendo ser informadas por la Consejería competente en materia de vivienda y aprobadas por el correspondiente Ayuntamiento del que dependa el Registro Público Municipal. Tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) Órgano competente para la tramitación del procedimiento y para la inscripción.

b) Datos de la persona demandante que deberán hacerse constar en el Registro.

c) Procedimiento de selección, establecido en el artículo 10.1, que incluya, al menos, la definición de los cupos que se hubieran establecido, el sistema o sistemas de selección, y los criterios para la aplicación de los mismos.

3. Los Ayuntamientos mantendrán una base de datos actualizada y verificada, que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda, quien coordinará y pondrá en relación los distintos Registros Públicos Municipales en una base de datos única, común y actualizada permanentemente. Con este fin, la Consejería pone a disposición de los Ayuntamientos andaluces una aplicación informática que permite la recogida y gestión de datos. La Unidad Estadística y Cartográfica de la Consejería competente en materia de vivienda participará en el diseño y, en su caso, implantación de la citada aplicación informática.

4. En el caso en que la gestión y administración de los Registros Públicos Municipales no se lleve a cabo directamente por los correspondientes Ayuntamientos, las bases reguladoras recogerán la asignación de competencias a favor del ente instrumental que corresponda.

Artículo 3. Requisitos de las personas para su inscripción.

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, aprobado por el Decreto 149/2006, de 25 de julio.

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 dificultad de cumplimiento de la obligación de transmitir la vivienda, las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales podrán establecer la puesta a disposición u otras formas de cesión de la vivienda o de su derecho de uso sobre la misma al Ayuntamiento del que dependa el correspondiente Registro Público Municipal.

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 estas 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.

4. Las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales podrán establecer excepciones a lo dispuesto en este artículo. No obstante, el cálculo de los ingresos económicos que correspondan, se realizará conforme a lo establecido en los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como estatales vigentes en su momento.

Artículo 5. Solicitud de inscripción.

1. La solicitud de inscripción en los Registros Públicos Municipales se presentará por personas físicas con capacidad jurídica y de obrar, a título individual o como miembros de una unidad familiar o de convivencia. Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia, a excepción de los menores cuya guardia y custodia sea compartida por ambos progenitores, siempre que así lo recojan las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales. En cualquier caso, la adjudicación de la vivienda protegida se realizará a las personas titulares de la inscripción registrada.

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

- Nombre y apellidos.
- Sexo.
- Dirección y nacionalidad.
- Número del documento nacional de identidad o, en su caso, del documento identificativo que proceda legalmente.
- 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.
- Fecha y lugar de nacimiento.
- Ingresos anuales de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan autonómico de vivienda y suelo vigente al tiempo de presentación de la solicitud.

3. En la solicitud se hará constar además:

a) En su caso, declaración de su interés en residir en otros municipios y de otras solicitudes que hubiese presentado, indicando si el municipio en el que presenta la solicitud

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 este 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 o superficie útil de la vivienda que demanda, en relación con su composición familiar.

e) Necesidad de una vivienda adaptada.

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

4. En el caso de que las respectivas bases reguladoras exijan otros datos como el empadronamiento o la relación laboral en el municipio, o la residencia en determinadas barriadas o pedanías, entre otros, estos podrán utilizarse para otorgar preferencia en la adjudicación de la vivienda protegida, pero en ningún caso serán causas de exclusión del proceso de selección.

5. La solicitud incluirá, además, la autorización a los órganos gestores de los Registros Públicos Municipales 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.

6. La persona demandante de vivienda protegida presentará la solicitud en el Registro Público Municipal del municipio donde tenga su residencia administrativa o donde tenga intención de residir, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

7. Dicha solicitud, y con el mismo contenido, se podrá presentar en otros dos Registros Públicos Municipales de municipios en los que tenga interés en residir.

8. La solicitud y su tramitación 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, en la solicitud se indicará el lugar de presentación.

Artículo 6. Inscripción.

1. La inscripción de las personas demandantes en el correspondiente Registro Público Municipal que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate, en los cupos que se hubieran establecido se practicará una vez completada y verificados los datos de las personas solicitantes a que se refiere el artículo anterior, previa resolución dictada por el órgano competente del mismo, en el plazo de dos meses, a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en dicho Registro.

2. La inscripción contemplará el grupo de acceso en el que la persona se incluye, de conformidad con los requisitos establecidos en el correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto autonómico como municipal, vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda.

3. Estos grupos de acceso clasificarán a las personas demandantes, al menos, en función de sus ingresos, pertenencia a grupos de especial protección y preferencias sobre el régimen de tenencia. Para la adjudicación de las viviendas podrán esta-

blecerse cupos en relación con los grupos de acceso. También se podrán establecer cupos según la superficie o el número de dormitorios de la vivienda que requiera la composición y circunstancias familiares de las personas demandantes.

4. Cuando alguno de los miembros incluidos en una solicitud figurara en una inscripción anterior, se denegará la inscripción de dicha solicitud en tanto no sea modificada la inscripción inicial, sin perjuicio de la excepción recogida en el artículo 5.1.

5. Las personas inscritas tendrán acceso en cualquier momento a los datos que figuren en su inscripción.

6. La inscripción en los Registros Públicos Municipales no exime a las personas inscritas de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinataria de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicataria.

Artículo 7. Modificación y actualización de datos.

1. Las personas inscritas en los Registros Públicos Municipales están obligadas a mantener actualizada la información que figura en los mismos.

2. La modificación de los datos contenidos en la inscripción deberá ser comunicada a los Registros Públicos Municipales, 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.

3. También deberán comunicarse y se incorporarán a los Registros Públicos Municipales otros datos sobre circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a su inclusión en un programa determinado.

4. No será necesario comunicar modificaciones en los ingresos familiares cuando éstos supongan una variación inferior al 10 por ciento sobre los inicialmente declarados, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 6.

5. El incumplimiento del deber establecido en los apartados anteriores podrá dar lugar, previa audiencia de la persona solicitante, a:

a) La pérdida de la antigüedad en la inscripción, en el plazo de tiempo que medie entre la falta de comunicación y su subsanación.

b) La cancelación de la inscripción, cuando de los nuevos datos aportados o comprobados por la Administración resulte que la persona inscrita deja de cumplir los requisitos establecidos para el acceso a una vivienda protegida.

6. Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, los órganos competentes para gestionar los Registros Públicos Municipales solicitarán periódicamente a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer la situación económica y patrimonial y sus eventuales variaciones, de las personas demandantes inscritas en los Registros Públicos Municipales así como, en su caso, de las unidades familiares o de convivencia que han solicitado la vivienda protegida, comunicando estas circunstancias a la persona inscrita, cuando suponga cambio en el grupo de acceso a la vivienda protegida en el que se les hubiere ubicado.

7. El órgano competente para gestionar dicho Registro Público Municipal actualizará de oficio las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuarse a las posibles modificaciones de los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como estatales.

Artículo 8. Período de vigencia de la inscripción, renovación y cancelación en el Registro.

1. La inscripción en los Registros Públicos Municipales tendrá una vigencia de tres años, a contar desde la fecha de la misma o desde la última actualización de los datos realizada por la persona inscrita. En los tres meses anteriores a la finalización del período de vigencia señalado, la persona interesada podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada. En los tres últimos meses de vigencia de la inscripción, los órganos responsables de los correspondientes Registros Públicos

Municipales comunicarán a la persona inscrita el término del plazo para la renovación.

2. Procederá la cancelación de la inscripción en los Registros Públicos Municipales en los siguientes supuestos:

a) A solicitud de la persona titular registral.

b) Por la finalización del período de vigencia de la inscripción sin que se hubiere procedido a la renovación.

c) En el caso a que se refiere el artículo 7.5.b).

d) Cuando la persona inscrita resulte adjudicataria definitiva de una vivienda protegida, entendiéndose como tal la transmisión de la propiedad, uso o disfrute de la misma a través de la suscripción de los correspondientes contratos de arrendamiento o de compraventa o, en caso de cooperativas, de la adjudicación.

e) Cuando habiendo resultado adjudicataria en los correspondientes procedimientos, haya renunciado voluntariamente en dos ocasiones a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionadas. La persona excluida no podrá volver a ser inscrita hasta que transcurra, desde la última oferta que le fue presentada, el plazo que determinen las bases del Registro.

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.

Artículo 9. Adjudicación de viviendas.

1. Salvo las excepciones reguladas en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales, 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 Municipales 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.

2. También se podrá seleccionar a través del Registro a los adjudicatarios de otras viviendas ofrecidas, cedidas o puestas a disposición del mismo, conforme al procedimiento que se establezca en las bases reguladoras.

Artículo 10. Sistemas de selección de las personas adjudicatarias.

1. La adjudicación de viviendas protegidas se realizará conforme al orden de adjudicación resultante de alguno de los siguientes sistemas, establecidos en las correspondientes bases reguladoras:

a) Baremación de las solicitudes presentadas conforme a los criterios que deben figurar en las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales y que deben justificarse en relación con los objetivos establecidos de los planes de vivienda y suelo municipales, autonómicos y estatales. Preferentemente, se valorará la adecuación de la solicitud a las características de la vivienda a que accede, en cuanto a nivel de ingresos y composición familiar, la pertenencia a grupos de especial protección, la antigüedad en el Registro y las necesidades específicas de vivienda. Deben preverse los criterios a seguir en caso de igualdad entre dos o más solicitudes.

b) Sorteo entre los demandantes que cumplan los requisitos establecidos para cada programa. Se especificará la periodicidad con que se celebrará el sorteo, la publicidad que se dará al mismo y el mecanismo que se seguirá.

Se exceptúa del deber de establecer la periodicidad de los sorteos cuando en las bases reguladoras de los distintos Registros Públicos Municipales se prevea que se realizarán tantos sorteos como promociones de viviendas ofertadas.

Preferentemente el mecanismo consistirá en asignar a cada una de las inscripciones un número aleatorio y extraer un número que determinará en sentido ascendente la lista de adjudicatarios y suplentes. En caso de que se establezcan cupos se podrá realizar un sorteo contemplando la posibilidad de que algunos demandantes puedan figurar en más de un cupo.

c) Antigüedad en la inscripción.

d) Otros sistemas de adjudicación definidos en las bases reguladoras del Registro Público Municipal, siempre que respeten los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 7.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

2. Cuando los planes de vivienda y suelo, tanto autonómico como municipal, establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad sobre lo establecido en el apartado anterior y, sólo en el supuesto de no existir demandantes que cumplan con dichos criterios, se podrán adjudicar las viviendas a otras personas inscritas en los Registros Públicos Municipales según el orden de preferencia establecido en las bases reguladoras.

A fin de garantizar la transparencia del procedimiento de la adjudicación de la vivienda, en el caso de que alguno de los aspectos que van a condicionarla no pueda establecerse de forma general desde las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales, como pueden ser la fijación de cupos específicos para promociones determinadas, estas bases establecerán los criterios generales y el procedimiento y publicidad que se dará a la regulación de dichos aspectos.

3. Las bases reguladoras de cada uno de los Registros Públicos Municipales regularán alguno de los sistemas de adjudicación señalados, justificando la elección del mismo y pudiendo establecer sistemas diferenciados en función de los distintos programas de vivienda regulados en el plan andaluz de vivienda y suelo que esté vigente.

En cualquier caso, será necesario establecer de forma diferenciada la adjudicación de viviendas con características especiales, como son las viviendas adaptadas para personas con discapacidad de movilidad reducida, de conformidad con el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por Decreto 293/2009, de 7 de julio, y viviendas para las que los planes de vivienda y suelo establezcan requisitos especiales, como las viviendas para familias numerosas o que entre sus miembros existan personas con dependencia.

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 establecido por las bases reguladoras de los Registros Públicos Municipales.

5. Cuando los Registros Públicos Municipales apliquen como criterio de preferencia para la adjudicación de la vivienda el empadronamiento o cualquier otra vinculación con el municipio, las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas estarán exentas de cumplir los requisitos para gozar de dicha preferencia en la adjudicación de la vivienda.

Artículo 11. Procedimiento de 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.

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, seleccionados conforme al artículo anterior.

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

4. El órgano competente para gestionar el Registro Público Municipal notificará la expresada relación a las personas seleccionadas y a la Consejería competente en materia de vivienda a efectos de su publicación en su página web.

5. Igualmente, el órgano competente para gestionar el Registro, en el momento de la selección, expedirá una acreditación sobre el cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a las viviendas protegidas de la promoción de que se trate, de cada una de las personas seleccionadas y sobre sus condiciones específicas en base a los datos que figuren en el Registro. Esta acreditación tendrá una validez de seis meses en las condiciones que establezca el correspondiente plan andaluz de vivienda.

6. Transcurrido el plazo indicado en el apartado 2 sin que la persona promotora haya recibido la relación de personas seleccionadas, comunicará esta circunstancia a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda que instará al Registro la emisión de la comunicación.

7. Si en el plazo de 15 días, contados desde la fecha de la comunicación de la persona promotora a la correspondiente Delegación Provincial, el Registro no facilita la relación solicitada podrá adjudicar las viviendas, siempre que las personas adjudicatarias cumplan los requisitos establecidos para el acceso a las mismas y acrediten su inscripción en un Registro, previa acreditación presentada al efecto por las posibles adjudicatarias.

8. La persona promotora formalizará la venta, el alquiler o el alquiler con opción a compra mediante el correspondiente contrato de compraventa, de arrendamiento o de arrendamiento con opción a compra de las viviendas, o adjudicación en caso de cooperativas.

9. En caso de que existan renunciaciones, entendiéndose también por éstas el supuesto de que la persona adjudicataria no de respuesta a los requerimientos de la titular de la vivienda protegida para la formalización de la adjudicación de la misma en el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente a la fecha de recepción del requerimiento, ésta podrá adjudicar la vivienda siguiendo la relación de personas suplentes.

10. Agotada la lista de suplentes sin adjudicar todas las viviendas, o cuando la relación facilitada por el Registro no permita adjudicar la totalidad de las mismas, la persona promotora podrá solicitar a dicho Registro una nueva relación o adjudicarlas entre quienes cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y se hallen inscritas en el Registro.

11. La persona promotora 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 competente en materia de vivienda por quien sea responsable del Registro.

Artículo 12. Selección de miembros de cooperativas.

1. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, la persona promotora de su constitución solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 11, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas cuya construcción se prevé:

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

e) Estudio de viabilidad económica de la promoción.

2. 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 las bases reguladoras.

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

4. Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria a efectos de lo establecido en el artículo 8.2.e).

Artículo 13. Régimen de protección de datos.

1. La efectiva constitución de los Registros Públicos Municipales conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo, principalmente, a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

2. Las medidas de seguridad del Registro son las correspondientes al nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, aprobado por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

3. A solicitud de la persona promotora de viviendas protegidas, el Registro comunicará los datos de los demandantes inscritos, a efectos de adecuar sus promociones a la demanda existente.

4. La norma de creación de las bases de datos por parte de los Registros Públicos Municipales, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, debe contemplar su cesión a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos establecidos en este Reglamento y a la persona promotora de las viviendas de los datos necesarios para la adjudicación de las mismas y la formalización de contratos.

5. El modelo normalizado de solicitud informará a la persona demandante del uso que va a darse a sus datos y, especialmente, de su puesta a disposición de los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos establecidos en este Reglamento. Realizada la adjudicación, el órgano responsable del correspondiente Registro remitirá a dicha Consejería certificación en la que se hará constar los datos de la persona adjudicataria para el visado del contrato de la vivienda protegida y de la emisión de la resolución sobre financiación cualificada cuando proceda.

DECRETO 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 56.3, atribuye a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo que incluye, entre otras facultades, la regulación del régimen urbanístico del suelo y la protección de la legalidad urbanística.

La promulgación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, supuso un hito significativo en el tratamiento del suelo no urbanizable que, perdido definitivamente el carácter residual establecido en legislaciones anteriores, adquiere en la legislación autonómica un contenido propio y sustantivo, siendo objeto de ordenación y regulación desde la propia Ley y a través del planeamiento urbanístico, con el objetivo de promover el uso racional y sostenible de los recursos naturales y proteger el medio ambiente y el paisaje.

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística, en cuanto instrumento básico para la definición del modelo territorial y urbanístico deseable para el municipio, en el marco establecido por la normativa urbanística y sectorial aplicable, regula el régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable y las condiciones de ordenación, al objeto de garantizar la protección de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

La complejidad de los procesos territoriales y su evolución en el tiempo, y las modificaciones habidas en el marco normativo, hacen que convivan en esta clase de suelo situaciones muy diferentes, tanto en su génesis como en su forma de implantación, que demandan un tratamiento diferenciado. Es por ello que el presente Decreto tiene como objetivo principal clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. En este sentido se desarrolla y complementa el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Actualmente, existen en esta clase de suelo edificaciones en diferentes situaciones por su origen, características, ubicación, uso, etc. El Decreto diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones tanto por su forma de implantación (aisladas, asentamientos urbanísticos, hábitat rural diseminado) como por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por la ordenación territorial y urbanística. Partiendo de esta distinción y tomando como referencia el marco normativo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de estas situaciones.

En el Capítulo I se define el término edificación a los efectos de este Decreto, y se especifican las distintas situaciones en las que se pueden encontrar las edificaciones según su