



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA
DELEGACIÓN DE URBANISMO Y VIVIENDA

ORDENANZA DEL REGISTRO PÚBLICO
MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE
VIVIENDA PROTEGIDA.



REGULACIÓN DEL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA
DELEGACIÓN DE URBANISMO Y VIVIENDA

Aprobado definitivamente el Reglamento Regulador del “Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Excmo. Ayuntamiento de Marbella”, publicado dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, el pasado 19 de marzo de 2010, edicto 4239/10, y siendo publicado íntegramente con fecha de 10 de mayo de 2010 (BOPMA núm. 87). El pasado 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 Excmo. Ayuntamiento de Marbella 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 Marbella con efectos limitados a su término territorial.

2.- El objeto del presente Registro es por una parte, facilitar información relativa a la oferta de Viviendas Protegida, cuya adjudicación esté gestionada por el Ayuntamiento de Marbella; y por otra parte, tener un registro permanentemente actualizado, de la demanda de viviendas protegida en el término municipal.

3.- 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.

4.- Para participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas, los interesados 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.

5.- 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.

Artículo 2.- Solicitud de inscripción.

1.- Las solicitudes de inscripción se presentarán conforme al modelo que se recoge en los anexos adjuntos al presente reglamento y estarán a disposición en la web municipal y dependencias municipales.



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

3.- 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 los interesados afectados; 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.- Se designará un Representante de la Unidad en la solicitud. Si el Representante deja de ser miembro de dicha Unidad, manteniéndose vigente la solicitud, deberá designarse nuevo representante de la Unidad Familiar o de Convivencia.

Artículo 3.- Requisitos exigidos a los 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 Excmo. Ayuntamiento de Marbella.

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 para los distintos programas en los planes autonómicos de vivienda y suelo.
3. No ser ninguno de los miembros de la Unidad 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.
4. 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:
 - 4.1. 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.
 - 4.2. 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.
 - 4.3. Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.
 - 4.4. Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.
 - 4.5. 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 4.4 y 4.5 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.

5. Se entenderá que no están comprendidos en los supuestos contemplados en el punto 4, las personas destinatarias de las viviendas protegidas 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.
6. 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 adjudicatarios 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, entendiendo 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.

Artículo 5.- Presentación de la solicitud y documentación.

Las solicitudes de inscripción y comunicaciones en el Registro Público de Demandantes se realizará en soporte telemático o soporte papel. Si bien el Registro Público de Demandantes se gestionará principalmente por medios telemáticos. Se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los administrados en soporte de papel.

Los interesados en inscribirse elegirán una de las siguientes modalidades:

1.- Soporte telemático: En el "Registro Online", a través de Internet, <www.Marbella.es>, Rellenando los formularios y adjuntado los documentos pertinentes, de acuerdo con la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios públicos. Conforme a la Disposición Final 3ª de la citada ley de acceso electrónico de la ciudadanía a los Servicios Públicos en el ámbito de las Entidades podrá ser ejercido en relación a la totalidad de los procedimientos y actuaciones de su competencia a partir del 31 de diciembre de 2009.

La tramitación telemática dará constancia de la presentación de las solicitudes. Posteriormente se comunicará al interesado la admisión de la solicitud o, en su caso, la necesidad de subsanación de las deficiencias advertidas en la misma.

En esta modalidad de presentación, será necesario certificar la autenticación, integridad y confidencialidad de envío mediante un certificado de clase2CA emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, cuyas características y procedimiento de obtención pueden consultarse en:

<http://www.cert.fnmt.es/clase2/main.htm>.

Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos o no va acompañada de los documentos a los que se refiere el apartado anterior, se requerirá al interesado



para 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 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El Excmo. Ayuntamiento de Marbella podrá solicitar, y el interesado 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 Reglamento Regulador de los Registros) para que el Ayuntamiento de Marbella 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 los interesados a través de las vías de comunicación facilitadas en las mismas.

Con la solicitud se autoriza al Ayuntamiento de Marbella 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 Marbella.

2.- Soporte papel: "Descarga del formulario" o recogida de impresos en las dependencias municipales. En este caso el interesado deberá presentar su solicitud y documentos pertinentes en los puntos destinados para ello.

Las solicitudes se presentarán mediante la petición de cita previa, indicando cuantas circunstancias se especifican en los impresos, y adjuntándose la siguiente documentación acreditada, siempre y cuando el Ayuntamiento carezca de los medios necesarios para comprobación de los mencionados



requisitos de oficio a través medios telemáticos, sustituyéndose en tal caso por las correspondientes declaraciones responsables.

- a) Fotocopia del DNI del/los solicitantes y en su caso del Representante.
- 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, a los efectos previstos en el artículo 11.1 del Texto Integrado del Plan Concertado de vivienda y Suelo 2008-2012, deberán presentar, junto con su solicitud de inclusión en alguno de los programas regulados en dicho Plan, una declaración responsable sobre dicha intención, conforme al modelo 1 del Anexo II., recogido en la Orden de 9 de noviembre de 2011, por la que se modifica la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 y se realiza la convocatoria pública de ayudas a personas inquilinas para el año 2011.
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.
Las viviendas que se adjudiquen a unidades de convivencia deberán tener una superficie útil de, al menos, dieciocho metros cuadrados por persona.
- c) Declaración de la renta última, si hubiera estado obligado a presentarla. En el caso de no tener que presentarla, aportará vida laboral, certificado de empresas y declaración jurada de ingresos.



Esta documentación económica deberán aportarla todos los miembros de la Unidad con ingresos económicos.

- d) Nota de consulta al índice general de titularidades de los Registros de la Propiedad.
- e) Cualquier otra documentación necesaria para la concreción de la situación familiar, social y económica de los 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.

La solicitud de inscripción, implica la autorización para que la Administración pueda remitir comunicación a los interesados, a través de la vía de elegida en la solicitud (correo postal o Internet).

Artículo 6.- Tramitación y resolución.

1.- El Excmo. Ayuntamiento de Marbella emitirá resolución sobre la inscripción, dictada por el órgano competente en virtud del artículo 6 del Reglamento Regulator de los Registros. (BOJA núm. 19, de 30 de enero de 2012).

2.- El plazo máximo para resolver y notificar la resolución, será de dos meses. La no resolución dentro del plazo establecido tendrá efectos desestimatorios, conforme a lo dispuesto en 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 los ciudadanos, de la CCA (por remisión de la Disposición Adicional 3ª del Decreto 395/2008).

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 materias de vivienda protegidas en el momento de acceso efectivo a la vivienda.



Artículo 7.- Modificación y actualización de datos.

1.- Los solicitantes están obligados a comunicar al Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, cualquier modificación de los datos que hubieren aportado anteriormente, adjuntando la documentación afectada, ya sea original o copia compulsada. La modificación de los datos contenidos en la solicitud deberán ser comunicada al Registro, 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:

- 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, 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 ó 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, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada. El responsable del Registro comunicará a los demandantes inscritos, 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 del 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) Una vez inscrito, cuando dejen de concurrir los requisitos que se exigen para la inscripción.
- e) La baja en el Registro de Demandantes se producirá si se resultara adjudicatario de alguna de las viviendas, y no se reuniese los requisitos exigidos por la legislación vigente sobre la materia para adquirentes de una vivienda protegida.
- f) En el caso a que se refiere el artículo 7.2 del presente Reglamento.
- g) Cuando 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, 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. En los mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

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.-Vivienda Protegida.

1.- La adjudicación de las viviendas protegidas se efectuará a través de los correspondientes sorteos tanto en el cupo general como en los cupos de reserva.

2.- Los procedimientos y las condiciones y cupos para la adjudicación de las viviendas protegidas, responderán a criterios objetivos, y serán los establecidos en los artículos del apartado del procedimiento de adjudicación de las viviendas.



3.- Cuando los planes de vivienda y suelo establezcan para determinados programas criterios de preferencia específicos, los mismos tendrán prioridad sobre lo establecido en el presente Reglamento, y sólo en caso de no existir demandantes que cumplan con dichos requisitos se podrán adjudicar las viviendas a otros demandantes inscritos según el orden de preferencia que corresponda.

Artículo 11.- Competencia.

1.- El proceso de selección y ordenación de los aspirantes a las viviendas protegidas que se regulan en este Reglamento se iniciará mediante la publicación de la fecha del sorteo para cada una de las promociones.

2.- La publicación se realizará mediante la exposición 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.

Artículo 12.- Procedimiento de Selección y Adjudicación.

Se iniciará el procedimiento de adjudicación de las viviendas concretando, al menos, los siguientes extremos.

- 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 precisos para la adjudicación de las viviendas.
- j) Requisitos que han de cumplir los adquirentes o, en su caso, adjudicatarios.
- k) Fecha límite hasta la cual serán tenidas en cuenta las solicitudes en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

La selección de adjudicatarios se realizará conforme a los artículos 13, 14 y 15 del presente Reglamento.

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

Se exceptiona la obligación de adjudicación mediante el Registro de Demandantes Municipal de Viviendas Protegidas en los casos de aplicación relacionados 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 13.- 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 adjudicatarios 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.



Si el número de viviendas a sortear en un determinado cupo de reserva, no resultara número entero, se redondeará al número entero inferior si el decimal obtenido es menor de 5, y al número entero superior si el decimal fuese igual o superior a 5.

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 14.- 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 admitidos y excluidos de los participantes en el proceso de selección para la promoción de viviendas protegidas a adjudicar; durante el plazo de 10 días hábiles, los administrados podrán presentar alegaciones a esta relación de admitidos y excluidos ante la Delegación de Urbanismo y Vivienda. En ningún caso el trámite y resolución de cada reclamación paralizará el procedimiento general.

2.- Dichas listas de admitidos contendrán los siguientes extremos:

- a) Nombre, documento nacional de los 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 15.- Sorteo, listas de espera y notificación.

1.- Los demandantes inscritos para ser incluidos en los sorteos de vivienda protegida deberán tener la residencia en el término municipal de Marbella, y así acreditado mediante el oportuno certificado de empadronamiento, todo ello sin perjuicio de los distintos cupos que puedan determinarse. Se exceptúan los siguientes supuestos:

- 1.1 Aquellos que desempeñen una actividad laboral principal en un centro de trabajo en el término municipal de Marbella.
- 1.2 Los solicitantes que deseen retornar a Marbella como municipio de origen, siempre que acrediten que han estado residiendo en Marbella durante al menos 1 año.
- 1.3 Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas.

Los demandantes inscritos que no cumplan lo indicado en este punto, en caso de que las viviendas de la promoción sorteada no sean adjudicadas en su totalidad, serán incluidos con el resto de demandantes en los listados solicitados por la persona titular de las viviendas para la adjudicación de las viviendas de dicha promoción.

2.- Cada solicitud recibirá un número aleatorio para su participación. 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 los solicitantes inicialmente seleccionados.

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



4.-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.

5.- 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 13 de este Reglamento, 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 de correspondiente a las viviendas de cupo general.
- b) Cada uno de los sorteos servirá para ordenar las solicitudes objeto de los mismos que hayan de incluirse en las listas de adjudicatarios y de reservas, pudiéndose realizar un último sorteo para establecer el orden en que serán llamados los cupos para que los adjudicatarios procedan a elegir la vivienda.

6.- 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.

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

8.-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 los demandantes seleccionados 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 uno de los seleccionados 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.

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

10.-En caso de que existan renunciaciones, entendiéndose también por esta el supuesto de que el adjudicatario no de 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, 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.

11.-La persona titular de las viviendas 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 16.- 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 Marbella, 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 Marbella, se facilitará la relación de los 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.

5.- También se procederá a la exclusión del procedimiento general de adjudicación en los casos contemplados en el artículo 9 del Reglamento Regulador del Decreto 1/2012, de 10 de enero, cuando el número de viviendas sea reducido (igual o inferior a 5 unidades de una misma promoción), podrán ser adjudicadas directamente por la persona titular de las viviendas protegidas siempre que la Unida familiar esté inscrita en el Registro Municipal de Demandantes. Dichas viviendas serán ofertadas en el Tablón de Anuncios del excmo. Ayuntamiento de Marbella, así como la página WEB del mismo durante un plazo de quince días hábiles.



Artículo 17.- Entrada para la Vivienda Protegida.

1.- Tratándose de vivienda protegida en régimen de venta el adjudicatario 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 el adjudicatario renuncia a la vivienda, debiendo procederse a una nueva adjudicación según la lista de espera.

Artículo 18.- Formalización.

Una vez elevado a definitivo, total o parcialmente, el listado provisional de adjudicatarios, 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 19.- 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 20.- 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 a propuesta del Concejal responsable del Servicio, 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 21.- 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 los adjudicatarios de las viviendas, y procedida a la aceptación de las mismas por los citados adjudicatarios, así como formalizados los correspondientes contratos con el promotor, los interesados estarán vinculados con el Ayuntamiento de Marbella 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 Marbella 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, los propietarios 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 Marbella, 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 Marbella, 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, todos los adquirentes 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA
DELEGACIÓN DE URBANISMO Y 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 el 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 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- 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.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 del Ministerio de la vivienda.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- 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 (BOJA nº 153, de 8 de agosto de 2006).
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas en para la Vivienda Protegida y en suelo (BOJA nº 227 de 21 de noviembre de 2005).
- Orden de 7 de julio de 2009, por la que se publica el texto integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de junio. (BOJA nº151, de 5 de agosto de 2009).
- Orden de 9 de noviembre de 2011, por la que se modifica la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del plan concertado de vivienda y suelo 2008-2012 y se realiza la convocatoria pública de ayudas a personas inquilinas para el año 2011. (BOJA nº227, de 18 de noviembre de 2011).
- 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 nº 19, de 30 de enero de 2012).