

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

4811

ORDEN de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico.

Uno de los objetivos principales de la política social del Gobierno Vasco es solucionar el problema de la vivienda en Euskadi. Para ello debe satisfacer las nuevas exigencias y objetivos del Plan Director de Vivienda y Regeneración Urbana 2010-2013 aprobado por el Consejo de Gobierno en su sesión de 28 de diciembre de 2010. Entre las múltiples cuestiones que es preciso abordar de cara a la consecución de ese objetivo está la de armonizar simplificar, modernizar y agilizar el procedimiento de adjudicación de viviendas de promoción oficial y el Registro de solicitantes de vivienda, con el propósito de responder de forma efectiva a las necesidades reales de la demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco, poniendo a disposición de la ciudadanía, de los poderes públicos y de los agentes que operan en el ámbito de las viviendas de protección oficial, instrumentos más adecuados y modernos que les permitan agilizar la toma de decisiones.

Es competencia del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide captar la demanda actualizada existente en materia de vivienda de protección oficial en Euskadi, al objeto de proporcionar la información estratégica precisa que permita acometer, con eficacia y coordinación, la planificación y programación de los diferentes planes públicos de intervención en los mercados de materia de vivienda y suelo, para resolver las necesidades sociales existentes en cada momento.

El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide es también el encargado de examinar y requerir la acreditación de los requisitos exigidos a los ciudadanos demandantes de vivienda. Finalmente, le corresponde diseñar y llevar a cabo los procedimientos de adjudicación de viviendas del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

La herramienta fundamental con la que cuenta para desarrollar estos cometidos es el Registro de Solicitantes de Vivienda. De ahí que la presente norma incida muy especialmente en su modernización y en la mejora de su funcionamiento, aunque sin olvidar la de los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial.

Las viviendas de protección oficial y las viviendas tasadas municipales son los dos tipos de viviendas de protección pública. Junto a ellas se encuentran los alojamientos dotacionales que, sin tener el carácter de vivienda, también satisfacen las necesidades residenciales de sus moradores. Además, la Comunidad Autónoma del País Vasco impulsa programas de alquiler de viviendas libres en unas condiciones ventajosas para las personas inquilinas.

Por lo tanto, para dotar al Registro de Solicitantes de Vivienda de la máxima eficacia, lo lógico es no fragmentar toda esta demanda dejando fuera del mismo a quienes solicitan algunas categorías de vivienda. Ahora bien, la incorporación de la demanda de viviendas tasadas municipales y alojamientos dotacionales de régimen municipal al Registro de Solicitantes de Vivienda depende de la voluntad de los Ayuntamientos. Simplemente cabe ofrecerles tal posibilidad.

En cambio, el procedimiento de adjudicación debe ser distinto para cada categoría de alojamiento protegido, en atención a las características que le son propias. También en este campo se respeta la autonomía municipal, dejando en manos de los Ayuntamientos la regulación de sus ámbitos competenciales.

Por otra parte, cumpliendo el compromiso social del Gobierno Vasco en materia de vivienda, mediante esta Orden se crea una auténtica red social de garantía en última instancia a la emergente realidad de la exclusión social derivada de los procesos de ejecución hipotecaria a la que se ven abocados demasiadas personas en nuestro país. Para ello se configura una respuesta excepcional, desde el parque público de vivienda en alquiler.

Se trata del último eslabón del servicio de ayuda al sobreendeudamiento familiar constituido por el Gobierno Vasco en mayo de 2012 e implica la movilización de los siempre escasos recursos públicos en la materia, para no dejar a nadie literalmente en la calle como resultado de los procesos de ejecución hipotecaria iniciados por las entidades acreedoras contra los deudores de buena fe, por causas sobrevenidas y en una serie de supuestos tasados.

Partiendo de estas premisas, esta Orden pretende:

1.– Actualizar el Registro de Solicitantes de Vivienda, incidiendo en su doble faceta como:

1) Herramienta que proporciona de la forma más eficaz y actualizada posible los datos precisos para la gestión y adjudicación de todo tipo de alojamientos protegidos, garantizando al mismo tiempo la igualdad y concurrencia en el acceso, a las personas que reúnan los requisitos previstos normativamente.

2) Instrumento eficaz que permite realizar un análisis cierto y riguroso de la demanda.

El Registro de Solicitantes de Vivienda se gestionará a través de una aplicación informática que haga ágiles y transparentes los mecanismos previstos, tanto para seguridad jurídica de los ciudadanos como para la gestión de los promotores de vivienda en régimen de protección. Los solicitantes deberán decidir su inscripción bien en régimen de compra o bien en régimen de alquiler, debiendo adjuntar una declaración responsable del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la normativa vigente.

2.– Modificar la regulación de los procedimientos de selección y adjudicación de las viviendas de protección oficial para adaptarla a las circunstancias actuales del mercado crediticio y de las propias personas demandantes, tan diferentes de las existentes en el momento en que se aprobó la normativa anteriormente vigente.

Se trata de que coadyuven, de la forma más ágil posible, a dar salida en el mercado a las viviendas de protección oficial de las distintas promociones, ya sea en primeras, en segundas o en posteriores adjudicaciones. Se incorporarán a los procedimientos de concurrencia para la adjudicación de cada promoción de viviendas de protección oficial, los solicitantes inscritos en el Registro que voluntariamente lo decidan, lo que, sin duda, reducirá el elevado volumen de renuncias que últimamente se viene registrando. Para la selección y asignación de viviendas, se utilizará el sistema de sorteo si la promoción es en régimen de compra, o el sistema de baremación si el régimen de acceso es en alquiler o si se trata de alojamientos dotacionales de régimen autonómico. Se prevé la creación de listas de espera para cada promoción y, una vez agotadas estas, en ciertos supuestos, quedará habilitado un proceso de libre adjudicación, siempre y cuando se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la vivienda protegida.

3.– Regular las condiciones aplicables a la red social de garantía en última instancia para los casos de ejecución hipotecaria que deriven en situaciones de grave riesgo de exclusión social, movilizándolo para ello el parque público de viviendas en alquiler.

Se debe señalar también que la formulación y tramitación de esta norma se ha sujetado a los señalado en el artículo 22 de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres así como a las Directrices para la realización de la evaluación previa del impacto de género aprobadas por Consejo de Gobierno del País Vasco en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2007.

En su virtud,

DISPONGO:

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.– Objeto.

1.– La presente orden tiene por objeto:

a) regular el Registro de Solicitantes de Vivienda.

b) regular los procedimientos de adjudicación de las viviendas de protección oficial y de los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Artículo 2.– Definiciones.

A los efectos de esta orden, se entiende por:

a) viviendas asimiladas a la protección pública o viviendas asimiladas: las viviendas libres incorporadas a algún programa de alquiler impulsado por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco para satisfacer la necesidad de vivienda de las personas demandantes.

b) viviendas sobreocupadas: se entenderá que una vivienda incurre en situación de sobreocupación cuando el número de personas residentes en la misma, con dos o más años de empadronamiento, supere la ratio siguiente:

1.– Una vivienda con una persona residente en la misma deberá disponer como mínimo de veinticinco metros cuadrados útiles de superficie.

2.– Una vivienda con dos personas residentes en la misma, habrá de contar como mínimo de treinta y tres metros cuadrados útiles de superficie.

3.– Una vivienda con tres personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de treinta y nueve metros cuadrados útiles de superficie.

4.– Una vivienda con cuatro personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de cuarenta y cinco metros cuadrados útiles de superficie.

5.– Una vivienda con cinco personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de cincuenta y cuatro metros cuadrados útiles de superficie.

6.– Una vivienda con seis personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de cincuenta y ocho metros cuadrados útiles de superficie.

7.– Una vivienda con siete personas residentes en la misma, deberá disponer como mínimo de sesenta y dos metros cuadrados útiles de superficie.

8.– Una vivienda con ocho o más residentes en la misma deberá disponer de una superficie equivalente al resultado de multiplicar ocho metros cuadrados útiles por el número de residentes.

c) titular o titulares de la solicitud: la persona o las personas mayores de edad o menores emancipados que reúnen los requisitos previstos en la normativa vigente para acceder a las viviendas de protección oficial, asimiladas o alojamientos dotacionales en calidad de titulares

d) personas con movilidad reducida permanente: las confinadas en sillas de ruedas, las que dependen absolutamente de dos bastones para deambular y las que suman 7 puntos o más en relación con los apartados D) a H) del anexo 3 del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, y lo acreditan mediante certificación expedida por la Diputación Foral o Administración competente.

e) personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental: las afectadas por retraso mental y enfermedad mental conforme a lo previsto en los capítulos XV y XVI del anexo 1 A del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, y lo acreditan mediante certificación e informe expedidos por las Diputaciones Forales de Álava o Bizkaia y mediante resolución que incluya el diagnóstico expedida por la Diputación Foral de Gipuzkoa, o por la Administración competente.

f) solicitantes o unidades convivenciales con especial necesidad de vivienda: aquellos en los que al menos uno de sus titulares forme parte de los siguientes colectivos: personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciados o separados legalmente, personas que hayan perdido la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida, mayores de 70 años y menores de 30 años.

g) área funcional: cada uno de los ámbitos establecidos por el artículo 4 del Decreto 28/1997, de 11 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

TÍTULO I

REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y FUNCIONES

Artículo 3.– Naturaleza.

1.– El Registro de Solicitantes de Vivienda es un registro de titularidad pública, gratuito, de naturaleza administrativa, dependiente del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, y gestionado por el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide, en el que se inscriben las personas físicas o unidades convivenciales demandantes de viviendas de protección oficial, de alojamientos dotacionales de régimen autonómico y de viviendas asimiladas.

2.– Siempre que los requisitos exigidos en las ordenanzas municipales sean compatibles con el funcionamiento normal del Registro de Solicitantes de Vivienda, a solicitud de los Ayuntamientos y previo convenio suscrito al efecto, también podrán inscribirse las personas físicas o unidades convivenciales demandantes de viviendas tasadas y alojamientos dotacionales municipales.

3.– Los Ayuntamientos podrán crear sus propios registros para gestionar la demanda de viviendas tasadas municipales, de viviendas de protección oficial de promoción municipal y de las viviendas libres que formen parte de los programas que ellos impulsen.

Artículo 4.– Funciones.

Son funciones del Registro de Solicitantes de Vivienda:

a) registrar a las personas físicas o unidades convivenciales demandantes de vivienda que reúnen los requisitos previstos en la normativa para acceder a viviendas de protección oficial, a alojamientos dotacionales y a viviendas asimiladas.

b) facilitar los datos precisos para la gestión y adjudicación de viviendas de protección oficial, de alojamientos dotacionales y de viviendas asimiladas, garantizando a la ciudadanía la igualdad y la concurrencia en el acceso a las mismas.

c) proporcionar a la Administración información actualizada que le permita el control y seguimiento de las actuaciones en materia de viviendas de protección oficial, de alojamientos dotacionales y viviendas asimiladas y adecuar las programaciones públicas de vivienda a la demanda real existente.

d) recopilar, tratar, gestionar y ofrecer datos que sirvan para conocer la demanda real de acceso a las viviendas oficial, de alojamientos dotacionales y viviendas asimiladas en cada municipio del territorio de la Comunidad del País Vasco, facilitando información y sirviendo de instrumento para orientar la política en materia de vivienda protegida.

Artículo 5.– Gestión.

1.– La gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda corresponderá al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes a través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide.

2.– El Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes podrá suscribir convenios con los Ayuntamientos interesados en colaborar en la gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda registrando las solicitudes y la documentación relacionada que se presenten en su municipio.

Artículo 6.– Protección de datos.

1.– El Registro de Solicitantes de Vivienda contendrá datos identificativos de las personas demandantes de vivienda y de las personas que formen parte de las unidades convivenciales, obtenidos de las demandas de vivienda.

2.– Dichos datos serán incorporados a ficheros de datos de carácter personal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, creados y regulados mediante la correspondiente disposición de carácter general, de conformidad con la normativa de protección de datos.

Artículo 7.– Información a la ciudadanía.

1.– Con el fin de facilitar a los ciudadanos y ciudadanas el conocimiento sobre los requisitos y funcionamiento del Registro de Solicitantes de Vivienda, el Servicio Público de Adjudicación de

Vivienda Protegida-Etxebide adoptará las medidas necesarias para que la información necesaria esté disponible presencialmente en las oficinas territoriales del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean, telefónicamente en el teléfono 012, y telemáticamente en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://euskadi.net/etxebide>.

2.– Los Ayuntamientos que hubieran suscrito un convenio de colaboración para la gestión del Registro de Solicitantes de Vivienda deberán facilitar a los ciudadanos y ciudadanas toda la información necesaria sobre los requisitos y el funcionamiento del mismo.

CAPÍTULO II INSCRIPCIÓN

Artículo 8.– Requisitos generales.

1.– Las personas físicas o unidades convivenciales podrán inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda como demandantes de vivienda en régimen de compra o en régimen de arrendamiento, siempre que en la fecha de la solicitud cumplan los requisitos previstos por la normativa vigente para el acceso a tales viviendas.

2.– Para la inscripción en régimen de arrendamiento, el requisito de necesidad de vivienda se entenderá referido a la carencia de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

3.– Las personas o las unidades convivenciales que disfruten de una vivienda de protección oficial en régimen de arrendamiento, de un alojamiento dotacional o de una vivienda asimilada solo podrán inscribirse en el mismo régimen o en el de compra, durante los seis meses anteriores a la fecha de finalización del contrato.

4.– No podrán inscribirse las personas o las unidades convivenciales afectadas por una prohibición temporal de inscripción mientras no concluya el plazo de vigencia de ésta.

Artículo 9.– Excepciones al requisito de necesidad de vivienda.

1.– Están exceptuadas del requisito de tener necesidad de vivienda las personas que, cumpliendo el resto de requisitos previstos en la normativa vigente, sean titulares, o lo hayan sido en los dos años inmediatamente anteriores, en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo de más del 50% de una vivienda ubicada en la Comunidad Autónoma del País Vasco, que constituya o haya constituido su domicilio habitual y permanente y se encuentre en alguna de las circunstancias siguientes:

a) No reunir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 317/2002, de 30 de noviembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o normativa que lo sustituya, y haber sido adquirida con una antelación mínima de cinco años respecto a las fechas de referencia establecidas en el artículo 17.3 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

b) Haber sido asignada judicialmente como domicilio familiar del otro cónyuge tras un proceso de separación o de divorcio o de extinción de parejas de hecho.

c) Haber sido adjudicada judicial o notarialmente a una persona con la que no guarda parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado tras haber sido objeto de una ejecución hipotecaria a consecuencia de una incapacidad de pago sobrevenida.

d) No reunir las condiciones de accesibilidad previstas por la normativa vigente cuando sus titulares sean personas de 70 años o más.

e) Estar sobreocupada.

f) Formar parte de un edificio que no cumpla las determinaciones relativas a accesos y aparatos elevadores contenidas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, siempre que alguno de sus titulares sea una persona discapacitada con movilidad reducida permanente.

2.– La titularidad de la vivienda a que se refiere el párrafo anterior es compatible con la titularidad en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo de menos del 50% de otra u otras viviendas que constituyan el domicilio habitual y permanente de otras personas o unidades convivenciales siempre y cuando el valor total de las participaciones no exceda de los 75.000 euros.

3.– Las personas exceptuadas del requisito de tener necesidad de vivienda podrán inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda únicamente como solicitantes de vivienda en régimen de arrendamiento.

Artículo 10.– Requisitos para las personas extranjeras.

1.– Las personas de nacionalidad extranjera podrán inscribirse en el Registro de Solicitantes de Vivienda cuando cumplan los requisitos previstos en los artículos 8 y 9 y estén en posesión de una autorización de residencia en vigor.

2.– Si la autorización de residencia es temporal, la persona o unidad convivencial extranjera sólo puede inscribirse como demandante de vivienda de protección oficial en régimen de arrendamiento, de alojamiento dotacional o de vivienda asimilada.

3.– Si la autorización de residencia es de larga duración, la persona o unidad convivencial extranjera puede optar por inscribirse como demandante de vivienda de vivienda de protección oficial en régimen de arrendamiento o en régimen de compra o como demandante de alojamiento dotacional o de vivienda asimilada.

Artículo 11.– Modelo de solicitud.

1.– La demanda de vivienda para su inscripción en Registro de Solicitantes de Vivienda se presentará en el modelo oficial de solicitud que estará disponible en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://euskadi.net/etxebide>, en el Servicio de Atención a la Ciudadanía–Zuzenean y en los Ayuntamientos que tengan convenio de colaboración para la gestión de dicho Registro.

2.– La solicitud para inscribir una unidad convivencial deberá estar suscrita por todos sus titulares, salvo en los casos previstos en el párrafo siguiente.

3.– Los titulares de la unidad convivencial podrán conferir la representación de la misma a uno de ellos para que presente en su nombre la solicitud de inscripción.

Artículo 12.– Contenido de la solicitud.

En la solicitud se harán constar los siguientes datos:

- a) Los personales de cada uno de los integrantes de la unidad convivencial.
- b) Municipio de empadronamiento y antigüedad del mismo.
- c) La designación del municipio o de los municipios donde se demanda la vivienda, que podrán ser los municipios de empadronamiento, los de los centros de trabajo o todos ellos.
- d) La designación de un solo municipio, distinto de los anteriores, en cuyos procedimientos de adjudicación se desearía participar.
- e) El régimen de acceso a la vivienda que se demanda, que podrá ser el de compra o el de arrendamiento, pero no ambos simultáneamente.
- f) La concurrencia de cualquiera de las siguientes situaciones:
 - 1.– aquellas que la normativa vigente exceptúa del procedimiento general de adjudicación de viviendas de protección oficial.
 - 2.– las previstas en el artículo 9.
 - 3.– la movilidad reducida permanente.
 - 4.– las situaciones de especial necesidad de vivienda previstas en el artículo 2.f).

Artículo 13.– Declaración responsable.

1.– La solicitud deberá incorporar necesariamente una declaración responsable, mediante la cual la persona o todos los titulares de la unidad convivencial demandante de vivienda han de manifestar que:

- a) cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente para acceder al régimen de vivienda seleccionado,
- b) disponen de la documentación que así lo acredita.
- c) en su caso, designan a la persona representante a que se refiere el párrafo 3 del artículo 11.

2.– La inexactitud o falsedad de esta declaración dará lugar a la revocación de la inscripción de conformidad con lo previsto en el apartado del artículo 18.

Artículo 14.– Documentación anexa.

1.– En el caso de que concurren las situaciones previstas en el apartado f) del artículo 12, las personas solicitantes deberán adjuntar a la solicitud la documentación acreditativa correspondiente o indicar el órgano de la Administración al que el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide puede dirigirse para recabarla.

2.– Se considerará documentación acreditativa la prevista para cada caso concreto en esta u otras normas.

3.– Las excepciones previstas en el artículo 9 se acreditarán, según los casos, mediante la escritura de propiedad de la vivienda y certificado, emitido por técnico competente, del estado de la misma, su accesibilidad y la del edificio en el que se encuentra, o mediante copia de la

resolución judicial y del convenio regulador. En el caso previsto en el artículo 9.2, además, habrá de adjuntarse la escritura de aceptación de herencia, de donación o de compraventa de la participación en la otra u otras viviendas, su valoración y el certificado de empadronamiento de las personas que en ellas tienen su domicilio.

4.– La pérdida de la propiedad de la vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida se acreditará mediante copia del documento judicial o notarial de adjudicación de la vivienda que constituía el domicilio habitual y permanente y declaración jurada de que dicha vivienda ha sido adjudicada a una persona con la que no guarda parentesco por consaguinidad o afinidad hasta el tercer grado.

5.– Cuando el municipio en el que se solicita la vivienda sea el del centro de trabajo, deberán adjuntar la documentación que acredite esta circunstancia.

Artículo 15.– Tramitación y resolución.

1.– Sólo se admitirá a trámite una solicitud de inscripción por persona o unidad convivencial.

2.– Las personas solicitantes deberán atender diligentemente los requerimientos que se les efectúen de aportación de la documentación necesaria a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles en orden a su inscripción.

3.– La resolución, en caso de ser estimatoria, recogerá de manera expresa el número de inscripción asignado, el régimen de acceso a la vivienda, el municipio o municipios de preferencia, el área o áreas funcionales de las que éste o éstos forman parte y el plazo de validez de la inscripción.

4.– La falta de acreditación del municipio de trabajo o de las situaciones previstas en el apartado f) del artículo 12 no dará lugar por sí sola a una resolución desestimatoria pero impedirá a las personas o unidades convivenciales el acceso a los beneficios asociados a tales situaciones.

Artículo 16.– Plazo de validez y renovación de la inscripción.

1.– La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda tendrá un plazo de validez de dos años.

2.– Las personas o unidades convivenciales que deseen mantener su demanda de vivienda deberán solicitar la renovación de su inscripción antes de la finalización de dicho plazo.

3.– El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide informará a las personas o unidades convivenciales de la fecha de finalización del plazo de inscripción con la antelación suficiente para permitir su renovación.

CAPÍTULO III

MODIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

Artículo 17.– Modificación de datos.

1.– Los solicitantes de vivienda tienen el deber de comunicar al Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide cualquier variación sobrevenida de los datos consignados en la solicitud que dio lugar a su inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda y solicitar su modificación.

2.– La incorporación de nuevos miembros en la unidad convivencial precisará la consignación en la solicitud de los datos requeridos y del consentimiento expreso de todos los titulares de la misma.

3.– La salida de la unidad convivencial únicamente requerirá del consentimiento expreso de los miembros salientes.

CAPÍTULO IV BAJA DE LA INSCRIPCIÓN

Artículo 18.– Causas.

Serán causas de baja de las demandas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda:

- a) La solicitud realizada por la persona solicitante o por todas las titulares.
- b) El fallecimiento o la salida de la unidad convivencial de la persona solicitante, o de cualquiera de las personas titulares de la solicitud cuando comporte el incumplimiento sobrevenido de las condiciones para la continuidad de la inscripción.
- c) El transcurso del plazo de vigencia de la inscripción sin haber sido expresamente renovada.
- d) La falta de aportación en plazo de la documentación expresamente requerida por la Administración a las personas solicitantes, salvo que dicha documentación se refiera exclusivamente al municipio de trabajo o a las situaciones previstas en el apartado f) del artículo 12 de esta orden.
- e) La adjudicación de una vivienda a la persona o unidad convivencial solicitante.
- f) La firma por parte de ésta de un contrato privado de compraventa de vivienda.
- g) La firma de un contrato de arrendamiento de vivienda de protección oficial entre particulares.
- h) La renuncia a la adjudicación de una vivienda adecuada a las necesidades habitacionales de la unidad convivencial en el régimen de acceso solicitado, salvo que éste sea el de compra y concurra una situación de desempleo sobrevenido de la persona o de cualquiera de los titulares de la unidad convivencial solicitante.
- i) La revocación de la inscripción fundamentada en cualquiera de los siguientes motivos:

1.– La constatación de la inexactitud, falsedad u omisión de los datos consignados en la solicitud o en la documentación aportada junto con ella o a requerimiento de la Administración, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

2.– El incumplimiento sobrevenido de los requisitos precisos para la inscripción.

Artículo 19.– Consecuencias.

1.– La baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda tendrá como consecuencia la pérdida de la antigüedad salvo excepto en el supuesto previsto en el apartado b) del artículo 18.

2.– También tendrá como consecuencia la prohibición temporal de inscripción durante los plazos siguientes:

a) Un año en los casos de falta de renovación de la inscripción, falta de aportación de la documentación requerida y revocación por incumplimiento sobrevenido de requisitos.

b) Dos años en los casos de renuncia a la adjudicación de una vivienda y revocación por constatación de la inexactitud, falsedad u omisión de datos.

3.– El incumplimiento contractual, debidamente acreditado, por parte de cualquiera de los titulares de una vivienda de protección oficial adjudicada en régimen de arrendamiento, de un alojamiento dotacional o de una vivienda asimilada, que consista en el impago voluntario de la renta o canon, ocasione un daño materialmente cuantificable en el inmueble o implique la cesión no autorizada de éste o la comisión de un ilícito penal, tendrá las consecuencias previstas en la letra b) del párrafo anterior.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROCEDIMIENTOS DE INSCRIPCIÓN, MODIFICACIÓN Y BAJA

Artículo 20.– Forma de presentación de la solicitud.

1.– Las solicitudes se presentarán en los modelos oficiales que estarán disponibles en el Servicio de Atención a la Ciudadanía – Zuzenean-, en los Ayuntamientos que tengan convenio de colaboración para la gestión de dicho Registro, y en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi <https://euskadi.net/etxebide> y en las oficinas de las entidades financieras colaboradoras del Gobierno Vasco en materia de vivienda y suelo.

2.– Las personas solicitantes podrán presentar la solicitud en el idioma oficial de su elección. Así mismo, en las actuaciones derivadas de la solicitud, y durante todo el procedimiento, se utilizará el idioma elegido por la persona solicitante, tal y como establecen los artículos 5.2.a) y 6.1 de la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, Básica de Normalización de Uso del Euskera.

3.– La solicitud podrá presentarse en los lugares previstos 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, así como por medios electrónicos en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

4.– El empleo de medios electrónicos, informáticos o telemáticos en la realización de la solicitud no obligará a su utilización en los sucesivos trámites del procedimiento.

Artículo 21.– Efectos de la solicitud.

1.– A los efectos de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, la presentación de la solicitud implicará que las personas solicitantes y demás miembros de la unidad convivencial, salvo manifestación expresa en contrario, autorizan al Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide, (directa o indirectamente a través de otros órganos, entidades públicas o contratistas), a solicitar de otras Administraciones, entidades públicas y registros públicos, la cesión de datos relativos a su identidad, acreditativos de su residencia o, en su caso, del municipio de trabajo, de su patrimonio inmobiliario, y datos de trascendencia tributaria que obren en poder de las Haciendas Forales o de la Tesorería General de la Seguridad Social

2.– Igualmente, la presentación de la solicitud implicará que las personas titulares y demás miembros de la unidad convivencial, salvo manifestación expresa en contrario, autorizan expresamente al Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide para ceder sus datos a otras Administraciones públicas, a las entidades promotoras de vivienda protegida y los agentes colaboradores del Gobierno Vasco para la adjudicación de vivienda.

3.– A los efectos de lo dispuesto en el artículo 35.f) la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en el artículo 6.2.b) de la ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, la presentación de la solicitud implicará, salvo manifestación expresa en contrario, que se autoriza expresamente al Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide para recabar directa e indirectamente, a través de otros órganos, entidades públicas o contratistas, la correspondiente información del solicitante y del resto de miembros de la unidad convivencial. Del mismo modo, se autoriza para recabar cualquier otra información que obre en poder de otra Administración pública y que tenga por objeto acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma.

Artículo 22.– Tramitación.

1.– La ordenación e instrucción del procedimiento para la inscripción de las demandas de vivienda en el Registro de Solicitantes de Vivienda corresponderá al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, a través del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide.

Artículo 23.– Resolución.

1.– Corresponderá a los Delegados o Delegadas Territoriales de Vivienda dictar las resoluciones estimatorias o desestimatorias de las solicitudes de inscripción, de modificación y de baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

2.– En el caso de las solicitudes, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución será de tres meses.

3.– El plazo de resolución quedará suspendido desde el momento en que se requieran de las personas solicitantes o de otros órganos, Administraciones, entidades públicas o registros públicos, documentos o datos relativos a su identidad, a su residencia o, en su caso, al municipio de trabajo, a su patrimonio inmobiliario, su situación tributaria o relativos a las situaciones previstas en el apartado f) del artículo 12 que sean precisos para resolver, hasta la recepción de éstos.

4.– La falta de notificación en plazo de la resolución tendrá efectos estimatorios.

5.– Las resoluciones de baja, a excepción de las previstas en el apartado a) del artículo 18, se dictarán de oficio, previa audiencia de las personas interesadas en los casos de revocación de la inscripción.

6.– Contra las resoluciones dictadas por los Delegados o Delegadas Territoriales de Vivienda se podrá interponer recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico.

Artículo 24.– Notificación.

1.– La notificación de las resoluciones se practicará por medios telemáticos en los casos previstos en el Decreto 21/2012, de 21 de febrero, de Administración Electrónica.

2.– En el resto de los casos la notificación de las resoluciones se llevará a cabo mediante su publicación en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3.– En ningún caso tendrán carácter de notificación las comunicaciones postales, electrónicas, informáticas o telemáticas que el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide

dirija a las personas interesadas para darles a conocer la fecha de publicación de las resoluciones que les afecten.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES DE RÉGIMEN AUTONÓMICO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS PROCEDIMIENTOS

Artículo 25.– Requisitos para participar.

1.– Para participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial, viviendas asimiladas y alojamientos dotacionales las personas o unidades convivenciales habrán de estar inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

2.– Se exceptúan de este requisito:

a) los procedimientos de adjudicación de viviendas tasadas municipales, de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de promoción municipal y de viviendas libres incorporadas a programas impulsados por los Ayuntamientos, cuando éstos cuenten con un registro propio de demandantes de vivienda.

b) los procedimientos de adjudicación llevados a cabo por sociedades cooperativas, sin perjuicio de que los socios adjudicatarios cumplan con los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

c) los supuestos previstos en los artículos 37.3, 39.2 y 68.2.

3.– Para participar en los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial en régimen de compra, las personas o unidades convivenciales deberán llevar empadronadas en la Comunidad Autónoma del País Vasco cómo mínimo un año antes del inicio de los mismos.

4.– La inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda no exime a las personas demandantes de vivienda de la obligación de cumplir con los requisitos exigidos en las disposiciones normativas en materia de viviendas de protección oficial, viviendas asimiladas o alojamientos dotacionales en el momento de la formalización de la adjudicación, ni de la comprobación de su cumplimiento por parte del Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide.

Artículo 26.– Procedimientos en los que se participa.

1.– Las personas o unidades convivenciales podrán participar indistintamente en los procedimientos de adjudicación que se desarrollen en los municipios designados en la solicitud de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda, así como en sus respectivas áreas funcionales, salvo previsión normativa o convencional que lo impida.

2.– No podrán participar en los procedimientos de adjudicación en un régimen de acceso distinto al seleccionado en su solicitud.

3.– Las personas discapacitadas con movilidad reducida permanente que soliciten una vivienda adaptada en régimen de arrendamiento podrán participar en los procedimientos de adjudicación que se desarrollen en cualquier municipio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 27.– Vivienda adecuada.

1.– En los procedimientos de adjudicación, se considera adecuada a las necesidades de la unidad convivencial la vivienda cuyo número de dormitorios guarda la siguiente relación con el número de miembros de aquélla:

a) Un dormitorio para dos miembros como máximo.

b) Dos dormitorios para cuatro miembros como máximo, salvo que formen parte de la unidad convivencial dos personas de distinto sexo que no formen pareja o una persona que precise disponer de un dormitorio propio por prescripción de facultativo especialista.

c) tres dormitorios para seis miembros como máximo.

d) cuatro o más dormitorios a partir de siete miembros.

2.– No se considera renuncia, a los efectos previstos en el apartado f) del artículo 18, el rechazo dentro de un procedimiento de adjudicación de una vivienda que no resulte adecuada a las necesidades de la unidad convivencial, salvo que se haya manifestado interés en acceder a la misma conforme a lo establecido en el párrafo 2 del artículo 30.

CAPÍTULO II

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN DE COMPRA POR EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

SECCIÓN 1.ª

PRIMERAS ADJUDICACIONES

Artículo 28.– Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.

1.– El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial promovidas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y por las sociedades públicas que tenga adscritas, a las viviendas de protección oficial promovidas por los Ayuntamientos que estén acogidas a un convenio de ayudas con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y a las viviendas de protección oficial de promoción concertada.

2.– Así mismo, se aplicará a las viviendas de protección oficial promovidas por cualquier persona física o jurídica que voluntariamente solicite al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes la adjudicación de las mismas y suscriba el oportuno convenio.

Artículo 29.– Inicio del procedimiento.

1.– El procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse mientras no se haya obtenido la calificación provisional de la promoción.

2.– El procedimiento se iniciará mediante orden del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes que se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco, en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3.– La orden de inicio deberá determinar los siguientes extremos:

a) Municipio y/o área funcional en que se ubica la promoción.

- b) Número de viviendas de la promoción y número de dormitorios de cada vivienda.
- c) Número de viviendas destinadas a realojos y a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda por parte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por otras Administraciones Públicas, por Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación o por entidades privadas sin ánimo de lucro.
- d) Número de viviendas adaptadas.
- e) Régimen de cesión de viviendas.
- f) Límites máximos y mínimos de ingresos anuales ponderados que se exigen para incorporarse al procedimiento.
- g) Plazo y medio para que las personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda e interesadas en la promoción se incorporen al procedimiento.
- h) Lugares de publicación de las listas de admitidos y excluidos, asignación de viviendas y listas de espera.
- i) Si las circunstancias concretas del caso así lo requieren, las reglas especiales a las que debe ajustarse el procedimiento.

Artículo 30.— Incorporación al procedimiento.

1.— La incorporación al procedimiento será voluntaria y deberá hacerse dentro del plazo y utilizando el medio que se especifique en la orden de inicio.

2.— Quienes se incorporen al procedimiento podrán manifestar su interés en acceder a una vivienda que no sea adecuada a las necesidades de su unidad convivencial, siempre que con ello no se incurra en una situación de sobreocupación.

3.— También podrán manifestar su interés en acceder a una vivienda adaptada si quedaran sin asignar viviendas de este tipo.

SUBSECCIÓN 1.^a

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN CUANDO EL NÚMERO DE DEMANDANTES SUPERE AL DE VIVIENDAS

Artículo 31.— Forma de asignación.

1.— Cuando el número de demandantes incorporados al procedimiento supere al número de viviendas de la promoción, la asignación se realizará por sorteo público ante Notario.

2.— La asignación se llevará a cabo teniendo en cuenta la adecuación de las viviendas a las necesidades de la unidad convivencial.

Artículo 32.— Trámites previos al sorteo.

Con carácter previo a la celebración del sorteo, el Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide atribuirá un número de participación en el mismo a cada persona o unidad convivencial incorporada al procedimiento y un código alfanumérico a cada una de las viviendas de la promoción.

Artículo 33.– Atribución de números a las solicitudes.

1.– Los números de participación en el sorteo se atribuirán aleatoriamente, comenzando por el número 1 y continuando correlativamente hasta llegar a completar todas las solicitudes incorporadas al procedimiento.

2.– Al menos una semana antes de la celebración del sorteo se comunicarán a las personas o unidades convivenciales incorporadas al procedimiento los números que se les han atribuido.

Artículo 34.– Atribución de los códigos alfanuméricos a las viviendas.

1.– Se dividirán las viviendas de la promoción en dos categorías: la de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente y la de viviendas no adaptadas.

2.– Una vez divididas en categorías, las viviendas se agruparán por número de dormitorios en orden decreciente.

3.– Los códigos alfanuméricos se atribuirán a partir de la vivienda no adaptada de mayor número de dormitorios y altura (piso más alto) y terminando por la vivienda adaptada de menor número de dormitorios y altura (piso más bajo).

Artículo 35.– Desarrollo del sorteo.

1.– En primer lugar se elegirá al azar un número de solicitud a partir del cual comenzarán a asignarse las viviendas una a una hasta agotar la promoción.

2.– A continuación se asignarán las viviendas adaptadas primero a las personas confinadas en silla de ruedas, después a las dependientes de dos bastones y finalmente a las que sumen 7 ó más puntos en relación con los apartados D) a H) del anexo 3 del Real Decreto 1971/1999.

3.– Las viviendas adaptadas que queden sin asignar se sumarán a la categoría de las no adaptadas.

4.– Por último, se irán asignando por grupos las viviendas no adaptadas y las adaptadas incorporadas a esta categoría, empezando por las de más dormitorios y finalizando por las de menos, primero entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten más adecuadas y después entre las mencionadas en los párrafos 2 y 3 del artículo 30, y siempre siguiendo la numeración atribuida a las solicitudes.

Artículo 36.– Lista de espera.

Una vez realizado el sorteo, se confeccionará una lista de espera de la que formarán parte quienes hubieran participado en él sin haber obtenido vivienda.

Artículo 37.– Notificación de la adjudicación.

1.– El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide comprobará que todas y cada una de las personas y unidades convivenciales agraciadas en el sorteo siguen cumpliendo los requisitos previstos en la normativa vigente para el acceso a las viviendas.

2.– En caso afirmativo, el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda dictará la resolución de adjudicación, que se notificará con indicación del plazo de presentación de la documentación precisa para la firma del contrato de compraventa, plazo que no podrá exceder de un mes.

3.– En caso de que no cumplan los requisitos para el acceso a la vivienda, les notificará la denegación de la adjudicación y, en su caso, el inicio del procedimiento de baja de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Artículo 38.– Presentación de documentos.

1.– Las personas o unidades convivenciales adjudicatarias deberán presentar la documentación dentro del plazo indicado en la notificación.

2.– La falta de presentación de la documentación dará lugar a la revocación de la adjudicación y se considerará a todos los efectos como renuncia a la vivienda adjudicada.

Artículo 39.– Adjudicaciones sobrevenidas.

1.– El Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda procederá a adjudicar a las personas o unidades convivenciales que formen parte de la lista de espera de la promoción aquellas viviendas que hubieren quedado sin adjudicar por renuncia de los adjudicatarios y adjudicatarias o en aplicación de lo previsto en los artículos 37.3 y 38.2 de esta orden.

2.– Agotada la lista de espera, el promotor podrá enajenar las viviendas vacantes, una por una, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

3.– Se exceptúa de lo previsto en el apartado anterior al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, que adjudicará las viviendas con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 46.

Artículo 40.– Reglas especiales para las sociedades públicas.

Las sociedades públicas adscritas al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes que promuevan viviendas de protección oficial llevarán a cabo todos los trámites del procedimiento de adjudicación previsto en esta subsección, salvo el dictado y notificación de las resoluciones.

Artículo 41.– Recursos.

1.– Contra la orden de inicio podrá interponerse recurso de reposición.

2.– Contra las resoluciones de los Delegados o Delegadas Territoriales de Vivienda se podrá interponer recurso de alzada ante el órgano superior jerárquico.

3.– La interposición del recurso no suspenderá los procedimientos de adjudicación.

SUBSECCIÓN 2.^a

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN CUANDO EL NÚMERO DE VIVIENDAS SUPERE AL DE DEMANDANTES.

Artículo 42.– Procedimiento.

1.– Las viviendas de la promoción se dividirán en dos categorías: la de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente y la de viviendas no adaptadas.

2.– Las viviendas no adaptadas se agruparán según su número de dormitorios, en orden decreciente.

3.– A continuación, la Delegación Territorial de Vivienda ordenará ante Notario las solicitudes de vivienda según el número de miembros de la unidad convivencial y, a igualdad de miembros, por antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

4.– Si el número de solicitudes resultase inferior al número de viviendas en todos y cada uno de los grupos disponibles, se irán asignando las viviendas, comenzando por las de los pisos más altos, a las unidades convivenciales ordenadas según lo establecido en el párrafo anterior.

5.– En primer lugar se asignarán las viviendas adaptadas primero a las personas confinadas en silla de ruedas, a continuación a las dependientes de dos bastones y finalmente a las que sumen 7 ó más puntos en relación con los apartados D) a H) del anexo 3 del Real Decreto 1971/1999.

6.– Las viviendas adaptadas que quedaran sin asignar pasarán a formar parte de la categoría de viviendas no adaptadas, incorporándose al grupo que les corresponda según su número de dormitorios.

7.– Si el número de solicitudes resultase superior al número de viviendas en uno o varios de los grupos, se procederá a sortear las viviendas de tales grupos entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

8.– Las unidades convivenciales a que se refieren los párrafos 2 y 3 del artículo 30 que no hubieran obtenido una vivienda adecuada, podrán conseguir una de las que hubieran quedado sin asignar, en función de la mayor adecuación a su número de miembros y de la antigüedad en el Registro de Demandantes de Vivienda.

9.– En el resto de los grupos se procederá conforme a lo previsto en el párrafo 4 de este artículo.

Artículo 43.– Viviendas vacantes.

1.– No se confeccionará lista de espera de la promoción.

2.– El promotor podrá enajenar las viviendas vacantes, una por una, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

3.– Cuando se trate de promociones directas del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, la adjudicación de las viviendas vacantes se realizará conforme a lo establecido en el artículo 46 para las segundas y posteriores adjudicaciones en régimen de compra.

Artículo 44- Trámites posteriores.

Las notificaciones, la presentación de documentación, las adjudicaciones sobrevenidas y los recursos se registrarán por lo previsto en los artículos 33 a 38 de esta orden.

SECCIÓN 2.^a

SEGUNDAS Y POSTERIORES ADJUDICACIONES

Artículo 45.– Viviendas Susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.

1.– El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial usadas cuya titularidad corresponda al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes o a las sociedades públicas que tenga adscritas.

2.– También se aplicará este procedimiento para encontrar adjudicatarios a las viviendas de protección oficial usadas y a las libres usadas que hayan sido ofrecidas por sus titulares al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes para su adquisición.

Artículo 46.– Procedimiento.

1.– El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide elaborará mensualmente un listado de solicitantes de vivienda de protección oficial en régimen de compra que hubiera en cada área funcional, por orden de antigüedad de inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda y lo remitirá a la sociedad pública Alokabide, S.A.

2.– La sociedad pública Alokabide, S.A. irá adjudicando las viviendas disponibles teniendo en cuenta su adecuación a las necesidades habitacionales de las unidades convivenciales y por estricto orden de listado.

CAPÍTULO III

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL Y ALOJAMIENTOS DOTACIONALES EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO POR EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA, OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

SECCIÓN 1.ª

PRIMERAS ADJUDICACIONES

Artículo 47.– Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.

1.– El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial promovidas por el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y por las sociedades públicas que tenga adscritas, a las viviendas de protección oficial promovidas por los Ayuntamientos que estén acogidas a un convenio con el Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes y a las viviendas de protección oficial de promoción concertada.

2.– Así mismo, se aplicará a las viviendas de protección oficial promovidas por cualquier persona física o jurídica que voluntariamente solicite al Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes la adjudicación de las mismas y suscriba el oportuno convenio.

3.– También será de aplicación a los alojamientos dotacionales de régimen autonómico.

Artículo 48.– Inicio del procedimiento.

1.– El procedimiento de adjudicación no podrá iniciarse hasta seis meses antes de la finalización de las obras.

2.– El procedimiento se iniciará mediante orden del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes que se publicará en el Boletín Oficial del País Vasco, en los tabloneros de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

3.– La orden de inicio deberá determinar los siguientes extremos:

a) Municipio y/o área funcional en que se ubica la promoción.

b) Número de viviendas destinadas a realojos y a la satisfacción de necesidades específicas de vivienda por parte del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por otras Administraciones Públicas, por Sociedades Urbanísticas de Rehabilitación o por entidades privadas sin ánimo de lucro.

c) Número de viviendas de la promoción y número de dormitorios de cada vivienda.

d) Número de viviendas adaptadas.

e) Régimen de cesión de viviendas.

f) Criterios de baremación y puntuación correspondiente.

g) Orden de prelación para la asignación de las viviendas adaptadas entre quienes reúnan los requisitos.

h) Límites máximos y mínimos de ingresos anuales ponderados que se exigen para incorporarse al procedimiento.

i) Plazo y medio para que las personas inscritas en Registro de Solicitantes de Vivienda e interesadas en la promoción se incorporen al procedimiento.

j) Lugares de publicación de las listas de admitidos y excluidos, asignación de viviendas y listas de espera.

k) Fecha que se tomará como referencia a efectos de baremar las solicitudes.

l) Si las circunstancias concretas del caso así lo requieren, las reglas especiales a las que debe ajustarse el procedimiento.

Artículo 49.— Incorporación al procedimiento.

La incorporación al procedimiento será voluntaria y deberá hacerse dentro del plazo y utilizando el medio que se especifique en la orden de inicio.

Artículo 50.— Forma de asignación.

La asignación de las viviendas se hará siguiendo el orden de puntuación obtenida por las personas o unidades convivenciales incorporadas al procedimiento en aplicación del baremo al que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 51.— Baremo.

1.— Son criterios de baremación, en orden de preferencia, los siguientes:

a) Antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda: se otorgarán 5 puntos por cada año de inscripción del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad. Un máximo de 40 puntos para las solicitudes con una antigüedad de 8 años o más, y un mínimo de 5 para las solicitudes con una antigüedad igual o superior a un año e inferior a dos. b) Número de miembros de la unidad convivencial: se otorgarán 5 puntos por cada miembro de la unidad convivencial, a cuyo efecto se computarán sólo las personas titulares, sus hijos e hijas y las personas sometidas a su tutela legal o acogimiento familiar que estén empadronadas en su domicilio o sobre las que tengan reconocido judicialmente un régimen de visitas. Un máximo de 30 puntos para las solicitudes de más de 6 miembros y un mínimo de 5 puntos para las solicitudes de 1 miembro.

c) Ingresos: se otorgará un máximo de 20 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 3.000 y 9.000 euros, 15 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 9.001 y 15.000 euros, 10 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 15.001 y 25.000 euros, y un mínimo de 5 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 25.001 y 30.0000 euros.

d) Empadronamiento: se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que al menos uno de sus titulares esté empadronado en el municipio donde se ubique la promoción y 5 puntos a los expedientes en los que al menos uno de sus titulares esté empadronado en el área funcional.

e) Especial necesidad de vivienda: se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que alguno de sus titulares forme parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda. En el caso de las personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que cualquiera de los miembros de la unidad convivencial pueda acreditar dicha condición. A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 10 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 30.

2.– Los empates se dirimirán por fecha de entrada de las solicitudes en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Artículo 52.– Desarrollo de la asignación.

1.– Las viviendas de la promoción se dividirán en dos categorías: el de viviendas adaptadas para personas con movilidad reducida de carácter permanente y la de viviendas no adaptadas.

2.– Las viviendas no adaptadas se agruparán según su número de dormitorios, en orden decreciente.

3.– En primer lugar se asignarán las viviendas adaptadas primero a las personas confinadas en silla de ruedas, a continuación a las dependientes de dos bastones y finalmente a las que sumen 7 ó más puntos en relación con los apartados D) a H) del anexo 3 del Real Decreto 1971/1999.

4.– Las viviendas adaptadas que quedaran sin asignar por inexistencia de personas interesadas, pasarán a formar parte de la categoría de viviendas no adaptadas, incorporándose al grupo que les corresponda según su número de dormitorios.

5.– A continuación se irán asignando las viviendas no adaptadas por grupos, empezando por las de más dormitorios y finalizando por las de menos, siempre entre las unidades convivenciales para las que tales viviendas resulten adecuadas.

6.– Las viviendas que quedasen vacantes, se asignarán, por orden de puntuación, a los participantes que no hubieren obtenido una vivienda adecuada.

Artículo 53.– Lista de espera.

1.– Una vez finalizada la asignación, se confeccionará una lista de espera de la que formarán parte quienes hubieran participado en ella sin haber obtenido vivienda.

Artículo 54.– Notificación de la adjudicación.

1.– El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida-Etxebide comprobará que todas y cada una de las personas y unidades convivenciales asignatarias siguen cumpliendo los requisitos previstos en la normativa vigente para el acceso a las viviendas.

2.– En caso afirmativo, el Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda dictará la resolución de adjudicación, que se notificará con indicación del plazo de presentación de la documentación precisa para la firma del contrato de arrendamiento, plazo que no podrá exceder de un mes.

3.– En caso de que no cumplan los requisitos para el acceso a la vivienda, les notificará la denegación de la adjudicación y, en su caso, el inicio del procedimiento de baja de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

Artículo 55.– Presentación de documentos.

1.– Las personas o unidades convivenciales adjudicatarias deberán presentar la documentación dentro del plazo indicado en la notificación.

2.– La falta de presentación de la documentación dará lugar a la revocación de la adjudicación y se considerará a todos los efectos como renuncia a la vivienda adjudicada.

Artículo 56.– Adjudicaciones sobrevenidas.

1.– El Delegado o la Delegada Territorial de Vivienda procederá a adjudicar a las personas o unidades convivenciales que formen parte de la lista de espera de la promoción las viviendas que hubieren quedado sin adjudicar en aplicación de lo previsto en los artículos 54.3 y 55.2 de esta orden.

2.– Agotada la lista de espera, el promotor podrá alquilar las viviendas vacantes, una por una, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

3.– Cuando se trate de promociones directas del Departamento competente en materia de vivienda, una vez agotada la lista de espera de la promoción de que se trate, la adjudicación de las viviendas vacantes se realizará conforme a lo establecido en el artículo 59 para las segundas y posteriores adjudicaciones en régimen de alquiler.

Artículo 57.– Recursos.

En materia de recursos se aplicará lo dispuesto en el artículo 41 de esta orden.

SECCIÓN 2.^a

SEGUNDAS Y POSTERIORES ADJUDICACIONES

Artículo 58.– Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.

El procedimiento de adjudicación regulado en esta sección se aplicará a las viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales mencionados en el artículo 47 de esta orden que queden vacantes tras la extinción por cualquier causa de un contrato de arrendamiento anterior.

Artículo 59.– Procedimiento.

1.– Las Delegaciones Territoriales de Vivienda, elaborarán mensualmente un listado de solicitudes de viviendas de protección oficial en régimen de arrendamiento que hubiera en cada área funcional, por orden de puntuación obtenida en aplicación del baremo establecido en el artículo 51.

2.– La asignación de las viviendas de protección oficial y de alojamientos dotacionales en segundas y posteriores adjudicaciones se efectuará siguiendo el orden establecido en el listado a que se refiere el párrafo anterior.

CAPÍTULO IV

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL POR PROMOTORES PRIVADOS

Artículo 60.– Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.

El procedimiento de adjudicación regulado en este capítulo se aplicará a las primeras adjudicaciones de viviendas de protección oficial promovidas tanto en régimen de compra como de arrendamiento por promotores privados, siempre que no se trate de promociones concertadas o acogidas a convenios con los Ayuntamientos.

Artículo 61.– Elaboración del listado.

1.– En el plazo de cuarenta y cinco días a partir del momento previsto en el párrafo siguiente, la Delegación Territorial de Vivienda deberá facilitar al promotor un listado de los demandantes inscritos en el Registro de Solicitantes de Vivienda que hubieran comunicado expresamente su voluntad de participar en la adjudicación de esa promoción.

2.– En el caso de promociones de venta el plazo se computará desde la fecha de solicitud de la calificación provisional de la promoción y en el caso de promociones en arrendamiento 8 meses antes de la fecha prevista para la finalización de las obras.

3.– A tal efecto, la Delegación Territorial de Vivienda dará a conocer la existencia y las características de la promoción en los tablones de anuncios del Servicio de Atención Ciudadana del Gobierno Vasco-Zuzenean y en el tablón electrónico de anuncios de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y abrirá un plazo no inferior a veintiún días a fin de que las personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda puedan incorporarse a dicho listado.

Artículo 62.– Asignación de las viviendas.

El promotor asignará las viviendas entre las personas relacionadas en la lista facilitada por la Delegación Territorial de Vivienda, teniendo en cuenta la adecuación del número de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales.

Artículo 63.– Sorteo.

1.– Cuando el número de demandantes incorporados al procedimiento supere al número de viviendas de la promoción, la asignación se realizará por sorteo ante Notario.

2.– En el mismo acto, el promotor confeccionará una lista de espera con las personas que no han sido agraciadas en el sorteo, para asignar las viviendas que queden vacantes en la promoción.

3.– El resultado del sorteo y la lista de espera se harán constar en Acta Notarial, de la que se presentará una copia en la Delegación Territorial de Vivienda en el plazo de 15 días.

Artículo 64.– Lista de espera.

La lista de espera tendrá una validez de seis meses.

Artículo 65.– Comunicación.

1.– El promotor deberá comunicar a cada una de las personas integrantes de la lista de espera la asignación de la vivienda que le ha correspondido, indicándole la documentación que deben presentar para formalizar la adjudicación, el plazo para hacerlo, que no debe ser inferior a quince días, y las consecuencias de no hacerlo.

2.– La comunicación se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por la persona destinataria.

Artículo 66.– Formalización de la adjudicación.

1.– La adjudicación se formalizará mediante la suscripción del correspondiente contrato de compraventa o de arrendamiento.

2.– La falta de presentación de la documentación se considerará a todos los efectos como renuncia a la vivienda asignada.

Artículo 67.– Visado de los contratos.

Una vez firmados los contratos privados, el promotor deberá presentarlos a la Delegación Territorial de Vivienda para su visado.

Artículo 68.– Adjudicaciones sobrevenidas.

1.– Si quedasen viviendas sin adjudicar, bien por no haberlas asignado, bien por renuncia, el promotor procederá a adjudicarlas a las personas o unidades convivenciales que formen parte de la lista de espera siguiendo estrictamente el orden de la misma.

2.– Agotada la lista de espera o expirado su plazo de validez, el promotor podrá adjudicar las viviendas vacantes, una por una, a cualquier persona o unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso previstos por la normativa vigente.

3.– Al presentar a visado contratos suscritos con personas que no formen parte de la lista de espera, el promotor deberá aportar la documentación acreditativa de que cumplen los requisitos de acceso a las viviendas y, en su caso, del agotamiento de la lista de espera.

Artículo 69.– Renuncias.

1.– El promotor deberá presentar todas las renuncias, tanto las expresas como las tácitas, habidas en el procedimiento de adjudicación en la Delegación Territorial de Vivienda correspondiente.

2.– La renuncia a la vivienda adjudicada, cuando ésta cubra las necesidades habitacionales de la unidad convivencial, tendrá las consecuencias previstas en el artículo 18 f), referido a la baja en el Registro de Solicitantes de Vivienda.

CAPÍTULO V

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL POR SOCIEDADES COOPERATIVAS

Artículo 70.– Viviendas susceptibles de ser adjudicadas por este procedimiento.

El procedimiento de adjudicación regulado en este capítulo se aplicará a las primeras adjudicaciones de viviendas de protección oficial promovidas en régimen de compra por sociedades cooperativas de cuyo objeto social forme parte la promoción de viviendas de protección oficial para

su adjudicación a los socios, siempre que no se trate de promociones concertadas o acogidas a convenios con los Ayuntamientos.

Artículo 71.— Socios de las cooperativas.

Las cooperativas a las que se refiere el artículo anterior sólo podrán adjudicar sus viviendas de protección oficial a socios que reúnan los requisitos exigidos por la normativa vigente para el acceso y adjudicación de una vivienda de protección oficial.

Artículo 72.— Adjudicación.

La adjudicación de las viviendas entre los socios se llevará a cabo teniendo en cuenta la adecuación del número de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.— Situaciones exceptuadas del procedimiento general de adjudicación.

Se exceptúan de los procedimientos de adjudicación previstos en el Capítulo III del Título II de esta orden las unidades convivenciales con hijos o hijas menores de edad que se encuentren en grave riesgo de exclusión social tras haber sido adjudicada la vivienda que constituía su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria, a una persona con la que no guarden parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado, y siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) que dicha vivienda sea la única de su propiedad.
- b) que sus ingresos hayan disminuido con posterioridad al acceso a la vivienda en una cuantía tal que el abono de la cuota hipotecaria consuma más del 50% de su renta neta disponible.
- c) que la disminución de ingresos obedezca a causas no imputables a los titulares de la unidad convivencial.
- d) que el préstamo hipotecario obtenido para adquirir dicha vivienda no exceda de los 350.000 euros.
- e) que se prevea que en los tres meses posteriores a su inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda no vayan a obtener una vivienda mediante la participación en los procedimientos de adjudicación previstos en el capítulo IV del título II de esta orden.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.— Inscripciones anteriores en el Registro de Demandantes de Vivienda.

1.— El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida Etxebide adscribirá las demandas de régimen de acceso y de municipio de demanda de las personas y unidades convivenciales que ya estuvieran inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda con anterioridad a la entrada en vigor de esta orden, al régimen de acceso que corresponda y al municipio de empadronamiento.

El régimen de acceso al que se adscribirá será el de compra, en los casos en los que la demanda de regímenes fuera tanto compra como arrendamiento. Si la demanda sólo fuera de un régimen en concreto, no se realizará modificación alguna.

2.– El Servicio Público de Adjudicación de Vivienda Protegida Etxebide comunicará a las personas y unidades convivenciales inscritas con anterioridad a la entrada en vigor de esta orden los cambios de los que hayan sido objeto, otorgándose un plazo de dos meses para indicar los cambios que consideren oportunos en el régimen de acceso y en el municipio de demanda.

Transcurrido este plazo los cambios realizados se considerarán definitivos, y cualquier modificación posterior se realizará presentando la correspondiente solicitud de modificación de inscripción.

Segunda.– Promociones sin calificación provisional.

Lo dispuesto en el título II de esta orden será de aplicación a las promociones de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales que a su entrada en vigor no hayan obtenido la calificación provisional o resolución administrativa análoga a ésta.

Tercera.– Procedimientos de adjudicación del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Lo dispuesto en los capítulos II, y III del título II de esta orden será de aplicación a los procedimientos de adjudicación que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.– Derogación normativa.

Quedan derogadas las siguientes normas:

- Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, reguladora del Registro de Solicitantes de Vivienda;
- Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial.
- Orden de 16 de abril de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre circunstancias de necesidad de vivienda.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Modificación del artículo 13 de la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial.

Se modifica el párrafo 1 del artículo 13 de la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, que tendrá la siguiente redacción:

«1.– La renta máxima anual inicial aplicable a las viviendas de protección oficial será un porcentaje del precio teórico que para dichas viviendas y sus anejos resulta de la aplicación de lo dispuesto en los artículos 3 al 10 de la presente orden, que se establecerá según los ingresos anuales de los arrendatarios, computados según se establece en los artículos 19 y siguientes del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, con independencia de cuáles hayan sido los ingresos computados para la adjudicación.»

Segunda.– Aplicación supletoria a procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales de los Ayuntamientos.

En defecto de ordenanzas municipales que los regulen, los procedimientos de adjudicación de viviendas de protección oficial y alojamientos dotacionales que lleven a cabo los Ayuntamientos se regirán por lo dispuesto en los Capítulos II y III del Título II de esta orden.

Tercera.– Aplicación supletoria a procedimientos de adjudicación de viviendas tasadas municipales.

En defecto de ordenanzas municipales que los regulen, los procedimientos de adjudicación de viviendas tasadas municipales se regirán por lo dispuesto en los Capítulos II y III del Título II de esta orden.

Cuarta.– Facultades de desarrollo.

Se faculta al Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes para que dicte cuantas disposiciones sean necesarias para la interpretación y desarrollo de la presente Orden.

Quinta.– Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor el 2 de enero de 2013.

En Vitoria-Gasteiz, a 15 de octubre de 2012.

El Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes,
IGNACIO MARÍA ARRIOLA LÓPEZ.