

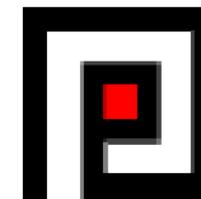
***Nueva regulación del Registro de Solicitantes de Vivienda y  
de los procedimientos de selección y adjudicación***



ETXEBIDE, HERRI LAN  
ETA GARRAIO SAILA  
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,  
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

# ¿Qué pretende esta orden?

## Actualizar el Registro de Solicitantes de Vivienda



Inciendo en su doble faceta como:

- **Herramienta que proporciona los datos precisos para la gestión y adjudicación** de todo tipo de viviendas y alojamientos protegidos, **garantizando al mismo tiempo la igualdad y concurrencia en el acceso, a las personas que reúnan los requisitos** previstos normativamente.
- Instrumento eficaz que permite realizar un **análisis cierto y riguroso de la demanda.**

## Modificar la regulación de los procedimientos de selección y adjudicación



- **Es necesario 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

## Habilitar mecanismos para dar cobertura a los afectados por la problemática de los desahucios

# Principales novedades

## Registro de Solicitantes de Vivienda

- Se podrá demandar **alquiler o compra, pero no ambos regímenes simultáneamente.**
- **La inscripción deberá ser expresamente renovada cada 2 años a petición del solicitante**
- La solicitud deberá incorporar necesariamente una **declaración responsable**

## Procedimientos de selección y adjudicación de viviendas y alojamientos protegidos

- La incorporación a los procedimientos será **voluntaria**
- **Se podrá participar** en los procedimientos que se desarrollen **en las áreas funcionales de los municipios designados, entre los cuales el del centro de trabajo.**
- **En régimen de arrendamiento,** las viviendas se asignarán, **sin sorteo,** siguiendo una **lista baremada** según criterios de preferencia

## Cobertura a los afectados por la problemática de los desahucios

- Tendrán **preferencia** en el procedimiento general de adjudicación en régimen de **arrendamiento**
- **Podrá adjudicársele directamente una vivienda a las familias en grave riesgo de exclusión**

## Registro de Solicitantes de Vivienda

### Inscripción

- ▶ Las personas o unidades convivenciales podrán inscribirse como **demandantes de vivienda en régimen de compra o en arrendamiento, pero no en ambos simultáneamente.**
- ▶ 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 CAPV.**
- ▶ Las **personas exceptuadas del requisito de necesidad de vivienda** podrán inscribirse **únicamente** como solicitantes de vivienda de alquiler.
- ▶ **Se podrán designar como municipios donde se demanda vivienda** el de empadronamiento, el del centro de trabajo y otro.
- ▶ **La solicitud deberá incorporar una declaración responsable** en la que se manifieste que **se cumplen los requisitos establecidos para acceder al régimen seleccionado y se dispone de la documentación que así lo acredita.**
- ▶ La inscripción tendrá un **plazo de validez de dos años y quienes deseen mantener su demanda de vivienda deberán solicitar la renovación** de su inscripción antes de la finalización de dicho plazo.

## Registro de Solicitantes de Vivienda

**Modificación,  
baja y  
prohibición  
temporal de  
inscripción**

- ▶▶ Los solicitantes tienen el **deber de comunicar cualquier variación sobrevenida** de los datos consignados en la solicitud que dio lugar a la inscripción y **solicitar su modificación**.
  
- ▶▶ **Serán causa de baja**, entre otras:
  - a) el **transcurso del plazo de vigencia de la inscripción sin haber sido expresamente renovada**.
  
  - b) **La renuncia** a la adjudicación de una vivienda, salvo que el régimen sea el de compra y concurra una situación de desempleo sobrevenido.
  
  - c) **La adjudicación de una vivienda** a la persona o unidad convivencial solicitante.
  
- ▶▶ **La baja tendrá como consecuencia la pérdida de la antigüedad y la prohibición temporal de inscripción durante:**
  - **1 año por falta de renovación**, aportación de documentación e incumplimiento sobrevenido de requisitos.
  - **2 años en los casos renuncia, falsedad u omisión de datos y el incumplimiento contractual**, 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**.

## Procedimientos de selección y adjudicación

### Disposiciones comunes a todos los procedimientos

- ▶▶ **Para participar** en los procedimientos de adjudicación de viviendas **en régimen de compra**, las personas o unidades convivenciales deberán llevar empadronadas en la CAPV **cómo mínimo un año**.
- ▶▶ **Se podrá participar indistintamente** en los procedimientos de adjudicación que se desarrollen **en los municipios designados** en la solicitud, **así como en sus respectivas áreas funcionales**, salvo previsión normativa o convencional que lo impida
- ▶▶ **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.**

## Procedimientos de selección y adjudicación: COMPRA

### Primeras adjudicaciones

- ▶ La incorporación al procedimiento será voluntaria y deberá hacerse dentro del plazo y utilizando el medio que se especifique en la orden de inicio.
- ▶ **Forma de asignación de las viviendas:**
  - a) nº de demandantes > nº de viviendas: sorteo ante notario
  - b) nº de viviendas > nº de demandantes: la Delegación Territorial ordenará ante Notario las solicitudes de vivienda según el nº de miembros y, a igualdad de miembros, por antigüedad de la inscripción y **asignará las viviendas comenzando por la de mayor nº de dormitorios del piso más alto.**

### Adjudicaciones sobrevenidas

- ▶ Las viviendas que queden sin asignar (**renuncias, incumplimiento requisitos..**) o, se adjudicarán **entre quienes formen parte de la lista de espera**, que se confeccionará una vez realizado el sorteo.
- ▶ **Agotada la lista de espera**, el promotor podrá enajenar las viviendas a **cualquier unidad convivencial que cumpla los requisitos de acceso, esté inscrita en Etxebide o no.**

### Segundas y posteriores adjudicaciones

**Alokabide** adjudicará las viviendas disponibles **teniendo en cuenta su adecuación a las necesidades habitacionales de las unidades convivenciales** y por estricto orden de **listado**, que **Etxebide** elaborará y le **pasará mensualmente**, y del que formarán parte quienes hayan solicitado una vivienda en compra en esa **área funcional**

## Procedimientos de selección y adjudicación: ALQUILER

### Primeras adjudicaciones

- ▶▶ **Forma de asignación: sin sorteo**, se hará siguiendo el orden de puntuación obtenida por las personas o unidades convivenciales que voluntariamente se hayan incorporado al procedimiento en aplicación de criterios de baremación.
- ▶▶ **Son criterios de baremación, en orden de preferencia:**
  1. **Antigüedad**: se otorgarán **5 pts por cada año hasta un máximo de 40** para las solicitudes con antigüedad de 8 años o más
  2. **nº de miembros de la unidad convivencial**: **5 pts por cada miembro hasta un máximo de 30** para las solicitudes de 6 miembros o más
  3. **Ingresos**: **máximo de 20 pts para ingresos entre 3.000€ y 9.000€**; 15 pts entre 9.001€ y 15.000€; 10 pts entre 15.001€ y 25.000 €; 5pts entre 25.001€ y 30.000 €
  4. **Empadronamiento**: **máximo de 10 pts a los expedientes en los que al menos uno de sus titulares esté empadronado en el municipio** donde se ubique la promoción y **5** en el caso de que lo esté en el **área funcional**
  5. **Especial necesidad de vivienda: 10 pts a los expedientes en los que alguno de sus titulares forme parte de uno de los colectivos con especial necesidad de vivienda**. A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 10 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 30.
- ▶▶ **Los empates se dirimirán a favor de la solicitud con mayor antigüedad**

## Procedimientos de selección y adjudicación: ALQUILER

### Adjudicaciones sobrevenidas

- ▶ Mismo procedimiento que en compra **salvo que se trate de una promoción directa del Departamento**, en cuyo caso, una vez agotada la lista de espera, las viviendas vacantes se adjudicarán conforme a lo establecido para las segundas y posteriores adjudicaciones

### Segundas y posteriores adjudicaciones

- ▶ **Procedimiento:**
  - 1- Las Delegaciones Territoriales de Vivienda, elaborarán mensualmente un listado de solicitudes de viviendas en régimen de arrendamiento que hubiera en cada área funcional, por orden de puntuación obtenida en aplicación del baremo,
  - 2.- La asignación de las viviendas y de alojamientos dotacionales **se efectuará siguiendo el orden establecido en el listado** anteriormente citado.

## Procedimientos de selección y adjudicación: PROMOTORES PRIVADOS y COOPERATIVAS

### Promotores Privados

- ▶ **La Delegación Territorial de Vivienda dará a conocer la existencia y las características de la promoción y abrirá un plazo no inferior a 21 días para que las personas y unidades convivenciales inscritas en el Registro puedan incorporarse voluntariamente a un listado que deberá facilitar al promotor en el plazo de 45 días.**
- ▶ **El promotor asignará las viviendas entre las personas del listado, teniendo en cuenta la adecuación del número de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales y por sorteo ante notario cuando el nº de demandantes exceda al nº de viviendas.**
- ▶ **El resultado del sorteo y la lista de espera (que tendrá una validez de 6 meses) se harán constar en el acta notarial, que se presentará en la Delegación en el plazo de 15 días.**
- ▶ **Si quedasen viviendas sin adjudicar, bien por no haberlas asignado en el sorteo, bien por renuncia, el promotor procederá a adjudicarlas a quienes formen parte de la lista de espera siguiendo estrictamente el orden de la misma. Agotada la lista o expirado su plazo de validez, el promotor podrá enajenar las viviendas vacantes, una por una, a cualquiera que cumpla los requisitos de acceso.**

### Cooperativas

- ▶ **Sólo podrán admitir como socios a personas que reúnan los requisitos exigidos por la normativa vigente para el acceso a una vivienda de protección oficial.**
- ▶ **Para adjudicar las viviendas entre los socios, podrán optar libremente por el procedimiento de sorteo o por el de baremación, pero siempre teniendo en cuenta la adecuación del nº de dormitorios de las viviendas a las necesidades de las unidades convivenciales.**

## Cobertura a los afectados por la problemática de los desahucios

### Equiparación de su situación a la de carencia de vivienda

- ▶▶ **La pérdida de la propiedad de la vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida se equipará al de la carencia de vivienda exigido para participar en los procedimientos de adjudicación** (no ser titular en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo de más del 50% de una vivienda libre ubicada en la CAE ni haberlo sido en los dos años anteriores a la solicitud de alta en el registro)
- ▶▶ **Para su acreditación, deberá aportarse 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 se guarda parentesco por consaguinidad o afinidad hasta el tercer grado

### Preferencia en los procedimientos ordinarios de alquiler

- ▶▶ Las personas inscritas en el Registro que hayan perdido la propiedad de su vivienda por incapacidad de pago sobrevenida **tendrán la consideración de colectivo con especial necesidad de vivienda y a su expediente se le otorgarán 10 puntos** además de los que les correspondan en base al resto de criterios de baremación (antigüedad, nº de miembros, ingresos y empadronamiento)

## Cobertura a los afectados por la problemática de los desahucios

**Excepción del procedimiento general en caso de grave riesgo de exclusión**

- » Se exceptúan de los procedimientos de adjudicación ordinarios a 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 **valor de adquisición** de 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 ordinarios.**

*zurekin* **E**txebizitza egiten dugu



*contigo* hacemos **V**ivienda