



**CONAMA10**  
CONGRESO NACIONAL  
DEL MEDIO AMBIENTE

COMUNICACIÓN TÉCNICA

## **RPMDVP. Córdoba, una experiencia pionera**

Autor: Rafael Obrero Guisado

Institución: VIMCORSA (Viviendas Municipales de Córdoba, S.A)

e-mail: [gerencia@vimcorsa.com](mailto:gerencia@vimcorsa.com)

## RESUMEN

La Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, aprobada en febrero de este año, regula los instrumentos de las Administraciones Públicas de Andalucía para hacer efectivo el Derecho a la Vivienda, y establece la obligatoriedad de la formulación y posterior aprobación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo por todos los Ayuntamientos andaluces y la creación de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida. Este registro se constituye como herramienta fundamental para el conocimiento de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y la ordenación de la misma en los planes municipales de vivienda y suelo. Resumen de aspectos fundamentales a abordar: ▪ Puesta en marcha del registro. Herramienta informática de la Junta de Andalucía que facilita la coordinación entre municipios y unifica el procedimiento de tramitación de las solicitudes de inscripción. Aspectos fundamentales de la aplicación. ▪ Adjudicación de viviendas. La Orden reguladora establece una triple vía de adjudicación, baremación de las solicitudes conforme a determinados criterios establecidos, sorteo o, en el caso de que no se hubiesen establecido criterios específicos, orden de antigüedad en el registro. En el caso de Córdoba el sistema elegido es la baremación, se expondrá brevemente la justificación de este sistema como el más justo y apropiado para dar respuesta a la necesidad de vivienda. ▪ Principales ventajas de la constatación de la demanda real. - Planificación de la promoción de VPO. Los datos estadísticos del RMDVP, facilitarán un conocimiento exhaustivo de la demanda de vivienda en cuanto a: Régimen de tenencia solicitado, tamaño de la vivienda y perfil económico del solicitante, lo que permitirá adecuar la oferta potenciando la promoción de aquellos regímenes de protección y tipologías de viviendas que mejor se adapten a la demanda contrastada. - Guión para Promotores públicos y privados de VPO que podrán adecuar su producto a la demanda real y no a la inversa como venía produciéndose en los últimos años. - Garantía para entidades financieras. Por último, la certificación de los datos del Registro es una garantía de partida para las entidades financieras a la hora de conceder los préstamos a promotor y a la persona demandante, por cuanto la adjudicación se hace teniendo en cuenta los ingresos del demandante y su adecuación al régimen al que opta. ▪ Resumen de datos estadísticos del RMDVP de Córdoba. Breve análisis gráfico de las 7000 solicitudes recogidas.

**Palabras Clave:** REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

## **1. Introducción. Marco legal.**

La [Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía](#), aprobada el pasado día 17 de febrero del presente año, en su Título II (en especial sus artículos 11, 13 y 16), regula los instrumentos de las Administraciones Públicas de Andalucía para hacer efectivo el Derecho a la Vivienda, y establece la obligatoriedad de la formulación y posterior aprobación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo por todos los Ayuntamientos andaluces y la creación de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

La [Orden de 1 de Julio de 2009](#) de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio regula la selección de las personas adjudicatarias de Viviendas Protegidas a través de los Registros Municipales de demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Este registro se constituye como herramienta fundamental para el conocimiento de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y es una de las fuentes de información imprescindibles para la ordenación de la misma en los planes municipales de vivienda y suelo.

## **2. Puesta en marcha del registro. Procedimiento de solicitud e inscripción.**

Para la gestión del RMDVP la Consejería de Obras Públicas y Vivienda a puesto a disposición de los Ayuntamientos una [herramienta informática](#) que permite la tramitación y gestión de las inscripciones de demandantes y facilita la verificación de los datos que proporciona el ciudadano con la información de la Agencia Tributaria, del Instituto Nacional de Estadística y del Catastro.

Además, esta aplicación contiene la posibilidad de tramitación telemática con o sin firma digital. En caso de tramitar con firma digital, la persona interesada en solicitar la inscripción en el RMDVP no tiene que personarse en la Administración que gestiona, pudiendo enviar los documentos que le fueran requeridos en formato pdf. En caso de tramitación sin firma digital, bastará con personarse en las oficinas del Registro con su DNI, al efecto de verificar los datos ingresados.



21 octubre 2010

### Oficina Virtual

#### Acceso Mediante el Certificado Digital

Si dispone de certificado digital, podrá realizar íntegramente desde su ordenador, todos los servicios que presta la Oficina Virtual del Registro Municipal de Viviendas Protegidas.

Con su **certificado digital** podrá realizar sus trámites de forma cómoda y sencilla por Internet, con plena seguridad y confidencialidad. Podrá rellenar, firmar y presentar solicitudes de alta, modificación, cancelación y certificación, adjuntar la documentación requerida así como consultar en cualquier momento el estado en el que se encuentran los trámites iniciados con su Registro Municipal.

**ACCESO a  
OFICINA VIRTUAL**  
Mediante Certificado Digital

### Otros Servicios

#### Sin Certificado Digital

Si **no dispone Certificado Digital**, podrá rellenar borradores de solicitudes de alta, modificación, cancelación y certificación y adjuntar la documentación requerida. Para confirmar y presentar los borradores deberá personarse en la Oficina de Registro de su Ayuntamiento con el identificador de su solicitud. Podrá además consultar el estado de su expediente aportando su número de documento de identidad y el identificador de su solicitud.

**Acceso a  
Oficina Electrónica**  
Sin Certificado Digital

Los datos que quedan registrados en la petición de solicitud para su comprobación posterior son:

- Datos personales del/los titulares, nombre, apellidos, fecha de nacimiento, lugar y fecha de empadronamiento, DNI o documento equivalente.
- Datos de los componentes de la unidad de convivencia.
- Datos económicos de cada uno de los titulares.
- Pertenencia a alguno de los grupos de especial protección de los determinados por el [Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 149/2006](#), de 25 de julio:
  - Jóvenes menores de 35 años,
  - Mayores de 65 años,
  - Familias numerosas,
  - Familias monoparentales,
  - Víctimas de violencia de género,
  - Víctimas de terrorismo,
  - Personas procedentes de rupturas familiares,
  - Emigrantes retornados,
  - Personas en situación de dependencia,
  - Personas con discapacidad.

La herramienta almacena la información recogida de las diferentes entidades locales en una base de datos común situada en la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (COPV). Ésta garantiza que cada entidad local únicamente accede a los datos de su propiedad, y que las entidades autonómicas y supramunicipales sólo tendrán acceso a datos agregados y estadísticos.

En el Municipio de Córdoba esta labor ha recaído en la Empresa Municipal de Vivienda, [VIMCORSA](#), que puso en marcha la recogida de solicitudes en Noviembre de 2009 y ha colaborado estrechamente con la Consejería en la mejora y optimización de la herramienta informática al convertirse en el primer gran municipio de la Comunidad Autónoma cuyo Pleno Municipal aprobaba definitivamente las [Normas Regulatorias](#) que rigen su funcionamiento.

Una vez recogida la solicitud y comprobados los datos de la misma, la herramienta informática gestiona los diferentes estados del expediente hasta su consolidación como “inscripción”. Todos los estadios son superados previa firma digital de las personas encargadas de desempeñar cada una de las funciones: Operador, tramitador, administrador o responsable.

### 3. Adjudicación de viviendas.

La Orden reguladora establece una triple vía de adjudicación, baremación de las solicitudes conforme a los criterios que figuren en las bases de constitución de los registros, sorteo entre los demandantes que cumplan requisitos o, en el caso de que no se hubiesen establecido criterios específicos, orden de antigüedad en el registro.

En el caso de Córdoba el sistema elegido para la adjudicación de viviendas es la baremación del listado para cada promoción, en función de las características de las personas demandantes y de la promoción.

El sistema empleado hasta ahora, el sorteo, vino a descartar definitivamente la mala gestión de los listados de demandantes de VP que en determinados casos se detectaba. El orden de adjudicación era simplemente el de antigüedad, sin tener en cuenta ningún otro parámetro que priorizara la adjudicación. A esto se unía, como hemos dicho, la deficiente gestión de los listados, sin garantías jurídicas, lo que desembocó en una crisis de confianza en el sistema de adjudicación de viviendas. Un primer paso para regularizar esta situación fue la obligatoriedad de adjudicar las VP por sorteo. Este procedimiento garantizaba notarialmente la “limpieza” pero no la justicia.

Definitivamente, la priorización de las listas mediante la aplicación de un baremo en función de las características socio-económicas de la persona demandante, incorpora el parámetro de justicia en la adjudicación, resultando que tienen más probabilidad de obtener vivienda, aquellas unidades familiares que objetivamente más lo necesitan.

Los criterios establecidos para la baremación de las solicitudes en las **NORMAS REGULADORAS DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES Y DE LA SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA**, vienen definidos en el anexo 1 de las mismas, [BAREMO DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES](#) :

- Antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral. Se otorga la misma importancia a la residencia en el municipio por pertenencia al mismo o por estar trabajando en él.

MESES	PUNTOS
+ 2 < 12	5
+12	10
+24	15*

- Antigüedad en el Registro

MESES	PUNTOS
+ 2 < 12	2
+12	4
+24	6*

\*Por razones obvias, a las víctimas de violencia de género y a las personas emigrantes retornados, se les concede la máxima puntuación en los dos conceptos precedentes.

- Proximidad con la promoción. Se consideró que la promoción de viviendas en ubicaciones alejadas del núcleo principal, podía derivar en un mayor número de renuncias a acceder a esas viviendas. Para tratar de paliar esta circunstancia se conceden 5 puntos a aquellos solicitantes residentes en las barriadas periféricas donde se adjudique una promoción.
- Composición familiar o unidad de convivencia y número de dormitorios solicitados. En este apartado se puntúa siguiendo un doble criterio, por un lado mayor puntuación a las unidades familiares más numerosas y dentro de cada tipo de unidad familiar o de convivencia, obtienen mayor puntuación aquellas que hayan escogido un número de dormitorios ajustado a su composición en el momento de efectuar la solicitud.

Nº PERSONAS	Nº DORMITORIOS	PUNTOS
1	4D	0
	3D	0
	2D	2
	1D	4

Nº PERSONAS	Nº DORMITORIOS	PUNTOS
2	4D	0
	3D	2
	2D	4
	1D	6

Nº PERSONAS	Nº DORMITORIOS	PUNTOS
3	4D	0
	3D	6
	2D	8
	1D	0

Nº PERSONAS	Nº DORMITORIOS	PUNTOS
4	4D	6
	3D	8
	2D	4
	1D	0

Nº PERSONAS	Nº DORMITORIOS	PUNTOS
5 ó más	4D	10
	3D	10
	2D	0
	1D	0

- Pertenencia a algún grupo de especial protección.

GRUPO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	PUNTOS
Jóvenes, menores de 35 años	3
Mayores de 65 años	3
Familias numerosas	3
Familias monoparentales	3
Víctimas de violencia de género	5
Víctimas de terrorismo	3
Personas procedentes de rupturas familiares	3
Emigrantes retornados	3
Personas en situación de dependencia	5
Personas con discapacidad	5
Personas incluidas en los supuestos del artículo 9 de la Orden de 1 de Julio de 2009.	3 (Venta y alquiler) Hasta 10 (Apartamentos Dotacionales, art. 66 P.C.V. y S.)

- Ingresos. Se han aplicado en este punto los criterios de puntuación que persigue establecer unos ingresos mínimos que garanticen una solvencia suficiente y por otro lado, una vez constatado esto, puntuar más a aquellas unidades familiares con menos ingresos. Se exponen a continuación:
  - a) para acceder a una vivienda protegida de un determinado régimen, los ingresos comprobados deben estar en el rango entre el mínimo y máximo que fije la correspondiente norma.
  - b) tendrán 50 puntos aquellas unidades de convivencia que tengan ingresos suficientes para destinar no más del 25% de los mismos al pago de las rentas en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra, o no más del 33% de los ingresos al pago de las cuotas de hipoteca en los distintos regímenes de venta.
  - c) cumplidos los dos parámetros anteriores, serán más puntuados (hasta 10 puntos adicionales) quienes estén más cerca del límite inferior del rango de ingresos.

Acceso a la vivienda en propiedad:

PROGRAMA	TRAMO IPREM	PUNTOS	PUNTOS ADICIONALES
Régimen Especial	$\geq 1$ y $\leq 2,5$	50	10/Nº VECES IPREM
Régimen General	$\geq 1,5$ y $\leq 3,5$	50	15/Nº VECES IPREM
R. General: familias numerosas o que tengan una persona dependiente.	$\geq 1,5$ y $\leq 4,5$	50	25/Nº VECES IPREM
Iniciativa Municipal y Autonómica	$\geq 3$ y $\leq 5,5$	50	30/Nº VECES IPREM
Vivienda Joven en venta	$\geq 1$ y $\leq 2,5$	50	10/Nº VECES IPREM

Vivienda en alquiler:

PROGRAMA	TRAMO IPREM	PUNTOS	PUNTOS ADICIONALES
Alquiler de Renta básica	$\geq 0,70$ y $\leq 2,5$	50	10/Nº VECES IPREM
Alojamientos protegidos	$\geq 0,70$ y $\leq 2,5$	50	10/Nº VECES IPREM
Alquiler con opción a compra régimen especial y para jóvenes.	$\geq 1$ y $\leq 2,5$	50	10/Nº VECES IPREM
Alquiler con opción a compra régimen general.	$\geq 1,5$ y $\leq 3,5$	50	25/Nº VECES IPREM

#### 4. Principales ventajas de la constatación de la demanda real.

En la introducción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Córdoba se establece como objetivo marco el *dar satisfacción a la Demanda Insatisfecha, interviniendo decisivamente desde la iniciativa pública en el mercado del suelo y la vivienda, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia; una intervención que contemple la variedad poliédrica de los nuevos hogares y unidades convivenciales o familiares que han ido apareciendo, regresando al modelo de ciudad compacta, densa, social y funcionalmente compleja que Córdoba ha representado históricamente y el POTA preconiza.*

Esa variedad poliédrica a la que se alude, es la que se extrae de los datos del Registro de Demandantes, datos que permitirán la planificación de la promoción de VPO, atendándose al régimen de tenencia y tamaño de la vivienda solicitados y al perfil económico del solicitante, lo que permitirá adecuar la oferta potenciando la promoción de aquellos regímenes de protección y tipologías de viviendas que mejor se adapten a la demanda contrastada.

Se presenta pues, el RMDVP, como un guión imprescindible para la actividad de los promotores de VPO, por cuanto podrán adecuar su producto a la demanda real y no a la inversa como venía produciéndose en los últimos años. De este modo el promotor tiene mayores garantías de obtención de éxito en la promoción, al poder comprobar con carácter previo la demanda real acreditada de viviendas y la potencialidad de las personas inscritas con respecto a los distintos regímenes de promoción de vivienda protegida.

Mención aparte merece la intervención de las entidades financieras en el mercado inmobiliario. La certificación por parte del Responsable del RMDVP de los datos contenidos en el mismo, en concreto del volumen de personas con unos determinados ingresos comprobados que cumplen con los requisitos para acceder a la VPO, es una garantía de partida para las entidades financieras a la hora de conceder los préstamos a promotor. Constituye así mismo un filtro previo de los demandantes en cuanto a su capacidad económica para acceder al préstamo hipotecario, por cuanto la adjudicación se hace teniendo en cuenta los ingresos del demandante y su adecuación al régimen al que opta.

No obstante, es necesario un tiempo de rodaje en la gestión del RMDVP. Es necesario un análisis periódico de los resultados obtenidos y, fundamentalmente, del número de personas que, habiendo resultado adjudicatarias, no llegan a la firma de escrituras por razones de acceso al crédito. De estos primeros resultados se podrán deducir porcentajes fiables de demandantes con capacidad real para acceder a la VPO, lo que irá progresivamente en favor de establecer una mayor confianza a la hora de abordar operaciones inmobiliarias.

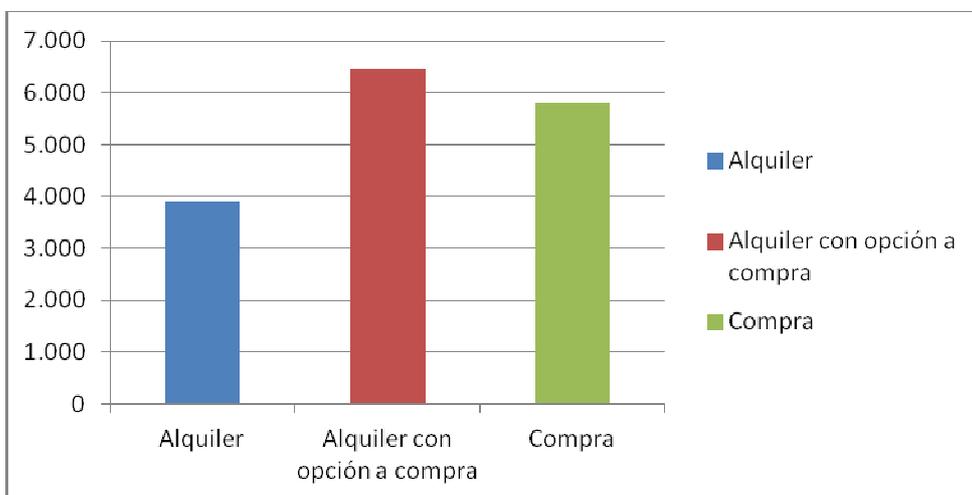
Esta confianza en los datos del registro es una de las claves para vencer la resistencia actual del sector financiero a apoyar la construcción de vivienda protegida y por tanto, es uno de los retos fundamentales que deben asumir las administraciones locales que gestionan, tratando de alcanzar el máximo rigor y fiabilidad en los datos que se publicitan.

### 5. Resumen de datos estadísticos del RMDVP de Córdoba.

A fecha 22 de octubre de 2010, el número total de solicitudes recogidas es de 7.745, las cuales se encuentran en distintas fases de tramitación.

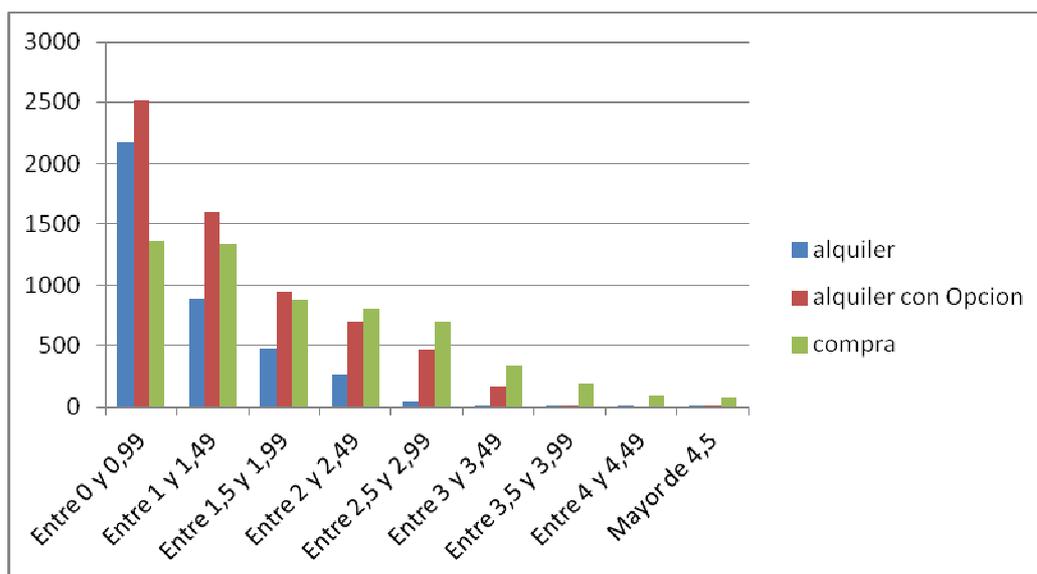
Las personas demandantes pueden solicitar simultáneamente cualquiera de los tres regímenes de acceso a la VP, compra, alquiler con opción a compra y/o alquiler, por tanto en función del régimen de acceso los datos son:

Alquiler:	3.894	50,3%
Alquiler con opción a compra:	6.464	83,5%
Compra:	5.805	75,0%



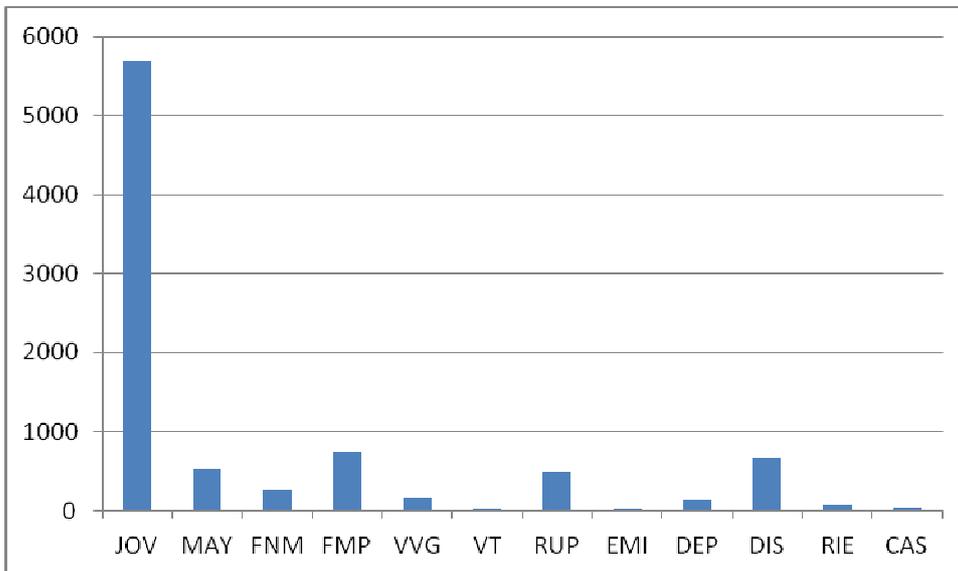
El nivel de ingresos de los solicitantes arroja los siguientes datos:

	alquiler	alq. con opción cm.	compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	2172	2513	1364
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	895	1597	1337
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	475	941	882
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	258	702	813
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	46	466	697
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	10	168	329
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	7	15	188
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	1	0	93
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	3	12	74



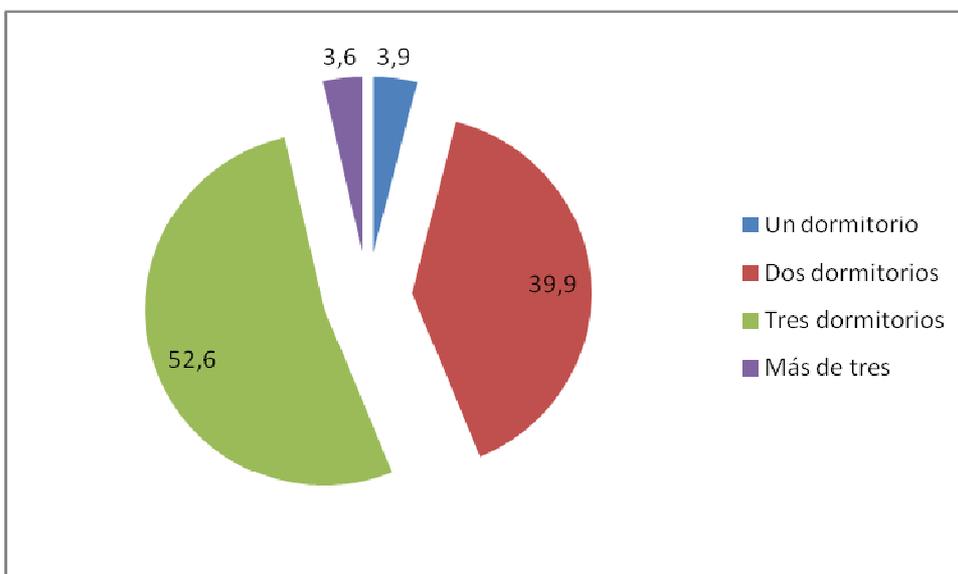
En cuanto a la pertenencia a grupos de especial protección, se constata que el grupo más numeroso de solicitantes es el que está formado por los menores de 35 años, 5.702, lo que corresponde a un 73,6% de los demandantes.

JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
5702	511	265	761	164	7	492	25	133	672	72	35



Por último, otro dato a destacar es el relacionado con el número de dormitorios solicitado:

Un dormitorio	3,9 %
Dos dormitorios	39,9 %
Tres dormitorios	52,6 %
Más de tres	3,6 %



Podemos concluir que la persona solicitante “tipo” del municipio de Córdoba es menor de 35 años y opta por el alquiler con opción a compra de una vivienda de dos o tres dormitorios. Su nivel de ingresos lo “empuja” hacia esta opción o al alquiler.

No obstante se detectan algunos datos que deben ser corregidos con un incremento de la información en el momento de la solicitud, así:

- Hay que conducir al demandante hacia el régimen de acceso que se ajuste a su realidad económica, con el objetivo de disminuir las renunciaciones en el momento de la adjudicación.
- Se debe solicitar un número de dormitorios acorde a la realidad de la unidad de convivencia, de este modo el demandante se asegura una mayor puntuación en este concepto y, por tanto, mayores opciones de resultar adjudicatario. El otro efecto que se consigue es tener una asignación de recursos adecuada y no seguir promocionando viviendas de tres dormitorios, cuando la realidad es que la mayor necesidad es de uno o dos.

Como se ha dicho anteriormente, el análisis pausado y periódico de los datos de Registro es la clave para orientar las políticas de promoción de vivienda protegida en cada municipio, trasladando este análisis tanto al sector de la promoción privada como a la pública, así como utilizarlo para dirigir correctamente la información a la ciudadanía.

Córdoba a 20 de Octubre de 2010