

FECHA: 11/07/2022
TÉCNICO: Belén Muñoz Baraja
DEPENDENCIA: Jefa Dpto. Contratación y Patrimonio EMSISA
ASUNTO: Modificación de la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Chiclana de la Frontera

INFORME

1. - ANTECEDENTES

El Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera en pleno aprobó definitivamente, con fecha 28 de enero de 2010, la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en virtud de la potestad reglamentaria derivada del art. 4.1.a) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local y con el fin de responder a lo dispuesto por la normativa vigente en materia de vivienda protegida.

Posteriormente, la necesaria adecuación de los procedimientos de inscripción, selección de adjudicatarios y adjudicación de viviendas, entre otros, a lo previsto en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprobó el nuevo Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, modificó el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y, derogó expresamente lo dispuesto por la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de julio de 2009, norma que sirvió de base para la elaboración de la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Chiclana de la Frontera, llevó a la revisión de dicha Ordenanza, aprobándose ésta definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal en fecha 27 de marzo de 2013.

Una vez transcurridos nueve años desde la creación del Registro y, con más de 3.800 inscripciones efectuadas desde su puesta en marcha, fue preciso dotar de mayor concreción, claridad y celeridad los procedimientos regulados en la Ordenanza; por otro lado, la compleja y dura realidad socioeconómica de esos últimos años, obligaba a revisar los criterios de baremación establecidos, ajustándolos a la necesidad de vivienda de las unidades familiares residentes en el municipio, y regular la incorporación de nuevas viviendas vacías al parque público para su cesión en arrendamiento; una necesaria adaptación al Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) que entró en vigor en mayo de 2016 y era aplicable a partir de mayo de 2018, como norma directamente aplicable, exigió la revisión del texto normativo en cuanto a la cesión de datos que supone la solicitud de inscripción en el registro, entre otros; a la vista de los primeros indicios del cambio en la tendencia del mercado inmobiliario, se advirtió la necesidad de incorporar un sistema de adjudicación específico para las viviendas en compra, introduciéndose la figura del sorteo e, incluir, entre otros, el procedimiento de permuta de viviendas en arrendamiento. Todo esto precisó de una nueva modificación del texto de la Ordenanza que fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de fecha 21 de diciembre de 2018, y entró en vigor el 23 de abril de 2019.

2. - MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN.

La Ordenanza referida tiene por objeto regular el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Chiclana de la Frontera, su funcionamiento, alcance y competencias; asimismo, establece las bases y procedimientos para la inscripción, modificación y cancelación de las inscripciones, la selección de las personas demandantes y la adjudicación de viviendas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Para realizar la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se establecen dos sistemas: el sorteo para la adjudicación de viviendas en compra y el baremo para las viviendas en arrendamiento.

Tras más de una década de parálisis del sector de la construcción, que ha golpeado especialmente a la vivienda protegida, y a la vista de las primeras solicitudes de calificación de vivienda protegida instadas por promotores privados en nuestro municipio, se hace necesario diferenciar en la baremación de las inscripciones el carácter público o privado de la promotora de vivienda protegida, con el fin de garantizar la solvencia de la operación por parte de esta última.

La renta máxima anual en caso de alquiler de vivienda protegida (sin amueblar) se determina en el 4% del precio de referencia, que según el régimen al que se acoja la promoción oscila entre los 1.482,00 €/m² útil (régimen especial), los 1.679,60 €/m² útil (régimen general) y los 1.976,00 €/m² útil (precio limitado) para el municipio de Chiclana de la Frontera (grupo B - coeficiente territorial 1,30).

Con la creación de este nuevo baremo se satisfecería la necesidad habitacional de unidades familiares inscritas en el registro que actualmente se ven forzadas a acudir al mercado libre, y en consecuencia, a destinar más del 25% de sus ingresos al pago del alquiler.

Es por ello que se considera necesario modificar el artículo 11 de la ordenanza reguladora del referido registro, relativo al sistema de selección de las personas adjudicatarias, definiendo un perfil socio-económico que permita acreditar que la unidad familiar está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía, y que puede hacer frente a alquileres protegidos más elevados que los fijados para las viviendas del parque público.

3. - ANÁLISIS EN DETALLE DE LOS CAMBIOS PROPUESTOS.

El texto actual del artículo 11 es el siguiente:

“ARTÍCULO 11. SISTEMAS DE SELECCIÓN DE LAS PERSONAS ADJUDICATARIAS.

*1. Para la adjudicación de viviendas protegidas en **venta o alquiler con opción a compra**, se utilizará el sistema de SORTEO, que se llevará a cabo de la siguiente manera:*

a) Una vez al año se actualizará la renta de las inscripciones activas en el RMVDP en régimen de compra o alquiler con opción a compra. Con carácter previo a la celebración del sorteo.

b) El Registro mediante mecanismos telemáticos, con presencia de fedatario público y en un acto público, realizará un sorteo anual que tendrá por objeto establecer el orden correlativo

de prelación de las personas demandantes inscritas. Esta prelación será la que determine el orden de adjudicación en cada uno de los cupos para la asignación de las viviendas integrantes de las promociones protegidas en régimen de compra o en régimen de alquiler con opción a compra que obtengan la calificación provisional durante esa anualidad en el término municipal de Chiclana.

c) El sorteo se realizará cada doce meses entre las personas demandantes que se hayan inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida hasta el último día del mes anterior al de la celebración del mismo. Previamente se publicará la lista de todas las personas participantes con el número asignado para participar en el sorteo.

El mecanismo consistirá en asignar a cada una de las inscripciones un número aleatorio y extraer un número que determinará en sentido ascendente la ordenación de los inscritos.

d) Con posterioridad a la celebración del sorteo anual, y atendiendo al régimen de calificación de la promoción, el Registro procederá a ordenar, siguiendo el orden de prelación establecido en el sorteo general, las personas adjudicatarias seleccionadas.

e) El Registro expondrá una lista completa de todas las personas inscritas en el orden establecido por el sorteo.

f) Las personas inscritas que como consecuencia del orden de prelación obtenido en el sorteo anual resulten adjudicatarias de una vivienda deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos requeridos para la promoción específica de que se trate y la exactitud de los datos de la inscripción.

g) En caso de que la persona adjudicataria no pueda obtener la financiación necesaria para la compra de la vivienda, se entenderá que renuncia justificadamente a la adjudicación, y se llamará al siguiente en orden de prelación.

h) Las personas demandantes que hayan sido inscritas una vez cerrado el plazo para participar en el sorteo, se incorporarán en el Registro por orden correlativo, detrás de la personas demandantes participantes en el último sorteo celebrado.

*2. Para la adjudicación de **viviendas protegidas en alquiler**, se utilizará el sistema de BAREMO, que supondrá analizar cada una de las inscripciones activas y realizar una cómputo de la puntuación obtenida, siguiendo los criterios expuestos a continuación:*

<i>PUNTOS</i>	<i>NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA</i>
<i>1</i>	<i>Convivencia de más de una unidad familiar en la misma vivienda, sin hacinamiento.*</i>
<i>2</i>	<i>Convivencia de más de una unidad familiar en la misma vivienda, con hacinamiento.*</i>
<i>1</i>	<i>Habitar una vivienda en régimen de alquiler cuya renta anual esté entre el 40% y el 70% de los ingresos de la unidad familiar.</i>
<i>2</i>	<i>Habitar una vivienda en régimen de alquiler cuya renta anual sea superior al 70% de los ingresos de la unidad familiar.</i>

1	- Residir en una habitación arrendada. - Residir en una vivienda en precario (por cesión consentida del propietario). - O, alojarse en un establecimiento benéfico, o espacio no residencial. Para ello deberá aportar documento acreditativo de tal circunstancia, y ésta tendrá validez durante un año desde que acontece el supuesto.
1	Residir en una vivienda en propiedad que se encuentre en deficientes condiciones de habitabilidad y seguridad estructural.**
2	Desahucio de una vivienda en propiedad por ejecución hipotecaria.***
1	Dación en pago de la vivienda en propiedad cuya unidad familiar se ve desprovista de vivienda.

* Deberá aportar referencia catastral de la vivienda.

** Se requiere informe técnico.

*** Deberá acreditarlo con sentencia condenatoria y, certificado histórico colectivo de empadronamiento.

PUNTOS	ANTIGÜEDAD EN EL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES O VINCULACIÓN LABORAL
1	Suma un punto por cada tres años empadronado o con vinculación laboral al municipio.

PUNTOS	CIRCUNSTANCIAS PERSONALES
Cada circunstancia: 1 punto	- Familia Numerosa ⁽¹⁾ . - Familias Monoparentales ⁽²⁾ . - Víctimas de violencia de género ⁽³⁾ . - Víctimas de terrorismo. - Emigrantes retornados ⁽⁴⁾ . - Unidades familiares con personas en situación de dependencia. - Personas con una discapacidad superior al 33%. - Miembro de la pareja que tras proceso de divorcio queda desprovisto de vivienda ⁽⁵⁾ .

(1) Familias Numerosas: Se acreditará la condición de Familia Numerosa mediante la presentación del título otorgado por la correspondiente administración, o en su caso, copia de la tarjeta en vigor emitida por dicho órgano.

(2) Familias Monoparentales: Será la integrada por el padre o la madre y las/los hijas/os con los que conviva, siempre que el otro progenitor no haya reconocido legalmente a las/los hijas/os comunes. También tendrá esta consideración la viuda o el viudo con hijos a cargo. Ambas situaciones se acreditarán mediante fotocopia del libro de familia.

(3) Víctimas de violencia de género: La consideración de víctima de violencia de género, se mantendrá el tiempo que se hallen en vigor las medidas cautelares contenidas en la resolución judicial que establezca dicha consideración. Excepcionalmente, hasta tanto se dicte resolución judicial, se podrá acreditar tal consideración mediante informe del Ministerio Fiscal de cuyo contenido se desprenda que la demandante es víctima de violencia de género o con certificado acreditativo de atención especializada por un organismo público

competente en materia de violencia de género. Asimismo, aún habiendo finalizado el plazo de vigencia de dichas medidas, se podrá mantener la consideración de víctima de violencia de género, cuando así se establezca por los mismos medios indicados en el supuesto de que aún no se haya celebrado juicio.

En último caso, habiendo transcurrido más de cinco años desde la resolución judicial que establezca dicha consideración, sólo se mantendrá la condición de víctima de violencia de género si ésta se encuentra en un itinerario personalizado de atención en un organismo público competente en materia de violencia de género, y así lo acredita.

(4) Emigrante Retornado/a: La condición de emigrante retornado/a requerirá su acreditación mediante certificado oficial con fecha actualizada al momento de presentación de la solicitud de inscripción.

(5) Miembro de la pareja que tras proceso de divorcio queda desprovisto de vivienda: Aquellas personas que se encuentren al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias y acrediten documentalmente que, tras un proceso de separación legal, divorcio, anulación de matrimonio o disolución de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentren privadas del uso de la vivienda familiar por adjudicación al otro cónyuge mediante resolución judicial y declaren responsablemente estar al corriente en el pago de dichas pensiones o que no le corresponde dicho pago. Se acreditará mediante sentencia judicial y convenio regulador, o en su caso, medidas provisionales dictadas al efecto, donde se atribuya la titularidad de los bienes inmuebles o el uso y disfrute de éstos, al otro cónyuge.

PUNTOS	ANTIGUEDAD EN EL REGISTRO
1	Suma un punto por cada 5 años de antigüedad en el Registro.

PUNTOS	CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS
4	- Nivel de renta mayor de 1 y hasta 2 IPREM
3	- Nivel de renta entre 0 y 1 IPREM
2	- Nivel de renta mayor de 2 y hasta 3 IPREM
1	- Nivel de renta mayor de 3 y hasta 4 IPREM
0	- Nivel de renta mayor de 4.

En caso de igualdad entre dos o más inscripciones, se atenderá al criterio de antigüedad en la inscripción.”

La propuesta de modificación mantendría el apartado primero intacto.

En el apartado segundo, introduciría la referencia a (texto en negrita): “2. Para la adjudicación de viviendas protegidas en alquiler **promovidas por entidad pública**, se utilizará el sistema de BAREMO, ...”. De esta manera se dejaría constancia de que este sistema de baremo aplicaría únicamente a aquellas viviendas en arrendamiento promovidas por una administración pública, empresa pública o cualquier otra entidad de

carácter público.

Se crearía un nuevo apartado “3” con el siguiente tenor literal:

3. Para la adjudicación de **viviendas protegidas en alquiler promovidas por entidad privada**, se utilizará el sistema de BAREMO, que supondrá analizar cada una de las inscripciones activas y realizar un cómputo de la puntuación obtenida, siguiendo los criterios expuestos a continuación:

PUNTOS	CIRCUNSTANCIAS PERSONALES
Máximo 2 puntos	Suma un punto por cada circunstancia que se de: - UF con hijos/as menores de 25 años - Mayores de 65 años - Jóvenes menores de 35 años

PUNTOS	ANTIGÜEDAD EN EL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES O VINCULACIÓN LABORAL
Máximo 2 puntos	Suma un punto por cada año empadronado o con vinculación laboral al municipio

PUNTOS	ANTIGÜEDAD EN EL REGISTRO
Máximo 2 punto	Suma un punto por cada 5 años de antigüedad en el Registro

PUNTOS	CIRCUNSTANCIAS LABORALES
2	Por cada miembro de la UF que tenga un contrato indefinido
1	Por cada miembro de la UF que tenga un contrato de duración determinada/contrato temporal
1	Por cada miembro de la UF que esté dado de alta en algún régimen especial de la seguridad social (incluido el RETA) o tenga una pensión contributiva de la seguridad social

PUNTOS	CIRCUNSTANCIAS RESIDENCIALES
2	UF con contrato de arrendamiento en vigor, con una antigüedad igual o superior a 6 meses, al corriente en el pago de la renta
1	UF con renta de alquiler superior a 500 €
1	UF que haya tenido un desahucio de una vivienda en propiedad, por ejecución hipotecaria o bien haya acordado una dación en pago de la vivienda en propiedad, y se haya quedado desprovista de vivienda

PUNTOS	CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS
4	Nivel de renta superior a 2,75 IPREM
3	Nivel de renta entre 2,75 y 2,26 IPREM

2	<i>Nivel de renta entre 2,25 y 1,76 IPREM</i>
1	<i>Nivel de renta entre 1,75 y 1,25 IPREM</i>
0	<i>Nivel de renta inferior a 1,25 IPREM</i>

En caso de igualdad entre dos o más inscripciones, se atenderá al criterio de antigüedad en la inscripción.”

El primer criterio fijado en la propuesta, hace referencia a las circunstancias personales de las unidades familiares, dando preferencia en el acceso a estas viviendas tanto a los jóvenes como a los mayores y a aquellas familias con hijos menores de 25 años que necesitan de una especial protección.

Tanto la antigüedad en el registro como la antigüedad en el padrón definen el tiempo de vinculación de una persona o unidad familiar al municipio, desde el origen de la ordenanza, esta ha sido una constante en el baremo, y se ha considerado importante mantener como criterio de baremación en esta modificación.

Las circunstancias laborales de las personas o unidades familiares determinan en gran medida su capacidad para hacer frente a una vida autónoma e independiente, este es el motivo principal de esta modificación, y por ello se ha considerado un requisito baremable, diferenciando por tipología de contrato y número de personas en la composición familiar con alguno de ellos.

Se ha definido un apartado sobre circunstancias residenciales, que barema la estabilidad de la unidad familiar para residir en arrendamiento, considerando especialmente a aquellas familias que abonan un alquiler elevado, y aquellas otras que se hayan visto desprovistas de su vivienda en propiedad, por considerarlas especialmente vulnerables dentro de este colectivo.

A la vista de los precios máximos de referencia para fijar las rentas de alquiler de las promociones de vivienda protegida en el municipio, y considerando que los promotores privados buscarán la viabilidad económica de la operación urbanística, se ha considerado establecer para obtener puntuación unos parámetros mínimos de renta por encima de 1,25 IPREM (10.132,85 € bruto/año), fijando tramos de 0,50 hasta 2,75 IPREM (22.292,27 € bruto/año). Todo ello en base al análisis realizado sobre los datos que refleja actualmente el RMDVP, que sitúa el 80% de las familias en un tramo de 0 a 1 IPREM; el 9,5% entre 1 y 1,5 IPREM, el 6,5% entre el 1,5 y el 2 IPREM; el 2,5% entre 2 y 2,5 IPREM; y el 1,5% restante con ingresos por encima de 2,5 IPREM.

Este nuevo baremo sería de aplicación a todas las inscripciones activas en el RMDVP así como a aquellas otras nuevas inscripciones que seleccionasen expresamente la opción de vivienda en alquiler. Esto supondrá la rebaremación de las inscripciones activas en alquiler a la fecha de su aprobación, y por ello, deberá fijarse un periodo transitorio de aplicación. Para ello, se propone la modificación de la Disposición Transitoria Primera, a la vista de la última modificación y tras el análisis del tiempo efectivamente destinado por el equipo técnico a la rebaremación, reduciendo el plazo máximo a cinco meses, quedando

literalmente conforme al siguiente texto:

“DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Adjudicación de las viviendas protegidas en alquiler. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Chiclana de la Frontera dispondrá de un plazo máximo de cinco meses, desde la entrada en vigor de esta Ordenanza, para realizar la baremación de todas las inscripciones activas en alquiler conforme a lo establecido en la misma.

Hasta tanto se concluya la rebaremación de todas las inscripciones activas en alquiler, la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida en alquiler se realizará conforme al baremo anterior.

No será preciso agotar el plazo máximo previsto en esta Disposición.”

3. – CONCLUSIONES

Por todo lo anterior, considero, salvo mejor opinión fundada en derecho, que la propuesta se ajusta a la legalidad vigente, y por tanto, informo FAVORABLEMENTE el texto de la modificación de la Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Chiclana de la Frontera que se adjunta al presente informe.

Belén Muñoz Baraja
Jefa Dpto. Patrimonio
EMSISA Empresa Municipal, S.A.