



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA

Secretaría General

INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL

Asunto: Propuesta de modificación parcial de la Ordenanza Municipal reguladora del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

Dependencia: Delegación Municipal de Vivienda.

I. Documentación que obra en el expediente remitido para su informe.

- Borrador sin firmar de propuesta de acuerdo al Pleno.
- Informe del Departamento de Patrimonio de EMSISA Empresa Municipal, S.A., de fecha 11 de julio de 2022.
- Certificado del resultado de exposición pública previa de borrador de modificación parcial de la Ordenanza conforme a lo regulados en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

II. Legislación aplicable.

- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Ley 7/1985, de de dos de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).
- Ley 5/2010, de once de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LAULA).
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero.

III. Consideraciones jurídicas.

III.1. Sobre la competencia municipal.

Las competencias municipales sobre la vivienda protegida se encuentran recogidas tanto en la legislación sobre régimen local estatal (artículo 25.2 d) LBRL), en la autonómica (artículo 9.2 LAULA), como en la de carácter sectorial (artículos 13 y 16 de la Ley 1/2010).

Compete pues al Ayuntamiento la gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, la elaboración y aprobación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y la creación y mantenimiento conforme a la normativa autonómica del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

1/4

Documento firmado por: OROZCO BERMUDEZ MANUEL	Fecha/hora: 19/07/2022 12:30:44
--	------------------------------------

p00671a1472e1310dbe07e6058070c1eU

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=p00671a1472e1310dbe07e6058070c1eU>

Al amparo de dicha habilitación legal, el Ayuntamiento acordó en sesión plenaria de fecha 29 de octubre de 2009 la creación del Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida de esta ciudad, y la aprobación inicial de la ordenanza municipal reguladora del mismo.

Asimismo en el acuerdo de 2009 aprobó la encomienda de la gestión del Registro a EMSISA, Empresa Municipal S.A., sociedad mercantil de propiedad municipal, habida cuenta de la idoneidad de sus medios y de acuerdo con lo previsto en su objeto social (artículo 3, letras D, F y G).

Esta es la razón de que el proyecto de modificación de la ordenanza venga informado por la Sra. Jefa de Patrimonio de la empresa municipal, ya que además el Ayuntamiento carece de técnico dedicado a la materia.

Debe hacerse una consideración de carácter previo respecto de la gestión por Emsisa, del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).

El artículo 2.3 de la Ordenanza dispone que las competencias de gestión y administración del citado Registro corresponden a Emsisa en virtud de las competencias que para la organización y administración del servicio público concreto tiene atribuidas mediante sus estatutos y mediante encomienda de gestión del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

III.2. Sobre el contenido de la ordenanza.

La modificación afecta parcialmente al artículo 11 de la ordenanza, así como a la Disposición Transitoria Primera de la misma y obedece a la necesidad de creación de un nuevo baremo para la adjudicación de viviendas protegidas en alquiler promovidas por entidad privada para la satisfacción de la necesidad habitacional de unidades familiares inscritas en el Registro que actualmente se ven forzadas a acudir al mercado libre, definiendo un perfil socioeconómico 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, tal y como se explicita en el informe suscrito por la Técnico Jefa de Patrimonio de "Emsisa Empresa Municipal, S.A."

Concretamente la modificación afecta parcialmente al referido artículo 11 en el siguiente sentido:

En primer lugar, el apartado 2 de la actual Ordenanza se subdivide en dos apartados en cuanto a baremos a tener en cuenta para la adjudicación de vivienda protegida en alquiler. El primero, que se continúa denominando ordinalmente 2 queda aplicado para los alquileres promovidos por entidad pública y con el mismo contenido que ha tenido hasta el momento.

Se crea un nuevo apartado 3 que regulará la adquisición de viviendas protegidas en alquiler promovido por entidades privadas, con el que se pretende definir un perfil socioeconómico para las personas que puedan acceder a ese mercado.

Por último, la modificación relativa a la Disposición Transitoria Primera, obedece a regular el periodo transitorio para llevar a cabo los trabajos técnicos para la puesta en funcionamiento de la presente modificación.

2/4

Documento firmado por: OROZCO BERMUDEZ MANUEL	Fecha/hora: 19/07/2022 12:30:44
--	------------------------------------



p00671a1472e1310dbe07e6058070c1eU

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=p00671a1472e1310dbe07e6058070c1eU>



AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA

Secretaría General

Analizadas las modificaciones propuestas, se concluye que éstas se adaptan a la normativa en vigor.

III.3. Sobre el procedimiento administrativo a seguir.

La modificación de una norma reglamentaria debe seguir la tramitación prevista para su aprobación recogida en el artículo 49 de la LBRL:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, web municipal y del texto completo del documento inicialmente aprobado en el portal de transparencia.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se presentara ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Se procederá entonces a la publicación del texto íntegro en el citado Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor conforme a lo dispuesto en los artículos 65.2 y 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Aprobada definitivamente la modificación deberá comunicarse a la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Junta de Andalucía, para que, una vez emitido informe, proceda a su publicación en la página web de la Consejería de Fomento y Vivienda.

La competencia reside en el Pleno (artículo 22.2 d)) y el quorum de votación es de mayoría simple de votos a favor.

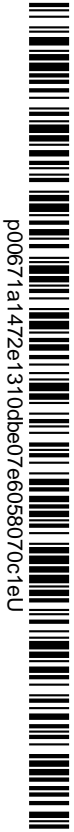
No existe ningún consejo sectorial creado con competencias en materia de vivienda que debiera haber informado la modificación de la ordenanza.

Hay que reseñar que se ha realizado la consulta previa ciudadana regulada en el artículo 133 de la Ley 39/2015, al considerarse que la presente modificación, aunque parcial de una materia ya regulada, sí tiene repercusiones en la actividad económica propiamente dicha, al disponerse nuevas circunstancias económicas a efectos de baremación de los candidatos a adjudicaciones de viviendas protegidas en régimen de alquiler promovidas por entidades privadas.

Y para finalizar, señalar que el presente informe tiene carácter de preceptivo y no vinculante conforme a lo recogido en el artículo 3 d) 1º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter

3/4

Documento firmado por: OROZCO BERMUDEZ MANUEL	Fecha/hora: 19/07/2022 12:30:44
--	------------------------------------



p00671a1472e1310dbe07e6058070c1eU

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=p00671a1472e1310dbe07e6058070c1eU>

La autenticidad de este documento puede ser comprobada

nacional.

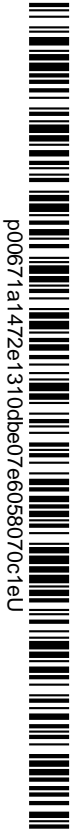
IV. Conclusiones.

De acuerdo con lo recogido en el presente informe, el mismo tiene carácter de favorable a la aprobación de la modificación parcial de la Ordenanza Municipal reguladora del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

En Chiclana de la Fra, al día de la fecha de la firma electrónica.

Manuel Orozco Bermúdez.
Vicesecretario General acctal.
en funciones de Secretario General.

Documento firmado por:	Fecha/hora:
OROZCO BERMUDEZ MANUEL	19/07/2022 12:30:44



p00671a1472e1310dbe07e6058070c1eU

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en <http://ventanillavirtual.chiclana.es/validacionDoc?csv=p00671a1472e1310dbe07e6058070c1eU>