

CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA PARA LA CONCESIÓN DE AYUDAS PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE MIJAS

El Ayuntamiento de Mijas cuenta con una Ordenanza Reguladora para la concesión de ayudas para el alquiler de vivienda, que fue publicada en el BOPMA nº 148 de 1 de agosto de 2018, y modificada según consta en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 122 de 27 de junio de 2022, en virtud de la cual se vienen tramitando las Ayudas para el alquiler de vivienda.

No obstante, transcurridos casi cuatro años desde la última modificación, se han detectado ciertos aspectos que pudieran ser objeto de revisión y mejora.

Establece el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sobre la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y Reglamentos, que, con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma. La citada CONSULTA PÚBLICA versará sobre las siguientes cuestiones:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la normativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

a) Problemas que se pretenden solucionar:

- La actual Ordenanza Reguladora de las Ayudas para el Alquiler de Vivienda limita el alquiler subvencionable a aquel cuya renta mensual no supere los 600 euros, o los 700 euros en el caso de unidades familiares con cinco o más miembros. Este umbral resulta claramente insuficiente en el contexto actual del mercado de alquiler, en el que los precios en el municipio de Mijas se han incrementado considerablemente, dificultando que muchas familias en situación de vulnerabilidad puedan acceder a la ayuda pese a necesitarla. Consecuentemente, el importe máximo a subvencionar debe ser objeto de revisión también.

- La Ordenanza actual, al definir la unidad económica de convivencia, no prevé de forma expresa la figura del acogimiento de menores. Además, la definición de ésta da lugar a interpretaciones no acordes con el fin de la norma. Con esta modificación pretende definirse de una forma más clara y concisa la constitución de la unidad económica de convivencia, además de recoger expresamente la figura del acogimiento familiar.

- Por otra parte, resulta necesario ajustar los criterios de valoración económica a la realidad actual, concretando determinados ingresos o situaciones personales que no debieran computarse o penalizarse a la hora de determinar la renta familiar o baremar las



solicitudes, evitando situaciones de desigualdad o injusticia en la aplicación práctica de la norma.

- La subida del salario mínimo interprofesional, y en general, la subida del IPC en los últimos años, hace recomendable también revisar los ingresos económicos establecidos como límite para poder resultar beneficiario de la subvención.

- En general, pretende mejorarse la redacción de la norma y garantizar una adecuada distribución de los recursos mediante un procedimiento claro, ágil y con garantías, que facilite el acceso a la vivienda (o a otras soluciones habitacionales) a aquellas personas con escasos recursos que lo necesiten.

b) Necesidad y oportunidad de aprobación:

La modificación de la Ordenanza se considera necesaria y oportuna por las siguientes razones:

- La modificación de la Ordenanza Reguladora de las Ayudas para el Alquiler de Vivienda del Ayuntamiento de Mijas resulta necesaria y oportuna en un contexto social y económico cambiante, marcado por diversos factores que inciden directamente en el acceso a una vivienda digna por parte de la población más vulnerable:

En primer lugar, la limitación de la cuantía máxima del alquiler subvencionable establecida en la normativa vigente (600 euros, o 700 euros para familias numerosas) ha quedado claramente desfasada en relación con la evolución del mercado del alquiler.

Este desfase resulta especialmente problemático en municipios como Mijas, con una fuerte presión del mercado inmobiliario derivada de su carácter costero y turístico, donde se ha producido un incremento sostenido de los precios del alquiler. Este fenómeno dificulta enormemente que familias con rentas modestas accedan o se mantengan en una vivienda adecuada, incluso contando con una ayuda pública, lo que desvirtúa el objeto mismo de la ordenanza.

Resulta una necesidad llevar a cabo políticas adaptadas a realidad del mercado de la vivienda, permitiendo que las ayudas lleguen efectivamente a quienes lo necesitan.

A lo anterior se añade la evolución de los ingresos de las unidades familiares, que, habiendo experimentado un leve incremento, no ha sido proporcional al del precio de los alquileres, produciéndose un desajuste creciente entre la capacidad económica de la población y el coste real de acceso a la vivienda. Esta circunstancia incide especialmente en los hogares con rentas medias y bajas, que, aun superando ligeramente los umbrales económicos actualmente previstos en la ordenanza, continúan encontrándose en una situación de dificultad para atender el pago del alquiler. En consecuencia, resulta necesario revisar tanto los límites de renta subvencionable como los baremos de ingresos, a fin de adecuarlos a la realidad socioeconómica actual y garantizar que las ayudas cumplan efectivamente su finalidad de apoyo a las personas con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

- Existe una laguna importante en la regulación actual al no contemplar expresamente la situación de las familias acogedoras.



El acogimiento familiar es una medida de protección de menores que tiene como finalidad garantizar el cuidado en un entorno familiar cuando el menor no puede permanecer con su familia de origen. Estas familias asumen voluntariamente una función social de gran valor, proporcionando estabilidad emocional, cuidado y apoyo a menores en situación de vulnerabilidad. Por tanto, esta modificación no solo tiene una función técnica o procedimental, sino que también responde a una obligación ética y social: apoyar y facilitar el acogimiento familiar como una alternativa prioritaria al internamiento institucional y un elemento esencial en la garantía del interés superior del menor.

- La modificación debiera mejorar la seguridad jurídica y la equidad del procedimiento de concesión, definiendo de forma clara lo que debe entenderse por unidad económica de convivencia.

- La modificación permitirá ampliar el alcance social de la ayuda, aumentar su eficacia y evitar situaciones de exclusión no justificadas.

c) Objetivos de la norma:

La modificación de la Ordenanza Reguladora de las Ayudas para el Alquiler de Vivienda tiene como finalidad la mejora del marco normativo municipal que regula el acceso a estas ayudas, con los siguientes objetivos generales:

- Garantizar la equidad en la distribución de los recursos públicos, priorizando a las personas y familias en situación de mayor vulnerabilidad social y económica.

- Favorecer el acceso efectivo a una vivienda digna y adecuada, como condición básica para la inclusión social y el bienestar de las personas.

- Adecuar la normativa local a la realidad actual del mercado del alquiler, de forma que las ayudas respondan de manera eficaz a las necesidades y circunstancias presentes en el municipio.

- Dotar de mayor seguridad jurídica, claridad y flexibilidad al procedimiento de tramitación y concesión de ayudas, facilitando su gestión por parte de los servicios técnicos municipales y su comprensión por parte de la ciudadanía.

d) Posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias:

Se han valorado las siguientes alternativas:

- No adoptar ninguna medida: Esta opción se descarta por inadecuada, dado que mantendría una normativa desactualizada.

- Actuaciones no normativas: No resulta viable regular por instrucciones internas aspectos esenciales como límites económicos o criterios de admisión, que requieren rango normativo para su seguridad jurídica y aplicación homogénea.

- Modificación de la ordenanza vigente: Se considera la opción más adecuada, ya que permite incorporar los cambios necesarios con pleno respaldo jurídico, garantizando la participación ciudadana y el control reglamentario.

Al estar las ayudas para el alquiler de vivienda reguladas en una Ordenanza, su revisión pasa obligatoriamente por la modificación de la misma.

Envío de aportaciones:



La ciudadanía, organizaciones y asociaciones que así lo consideren pueden hacer llegar sus opiniones sobre los aspectos planteados en este cuestionario, durante el plazo de 15 días hábiles posteriores a la publicación del presente documento en el tablón de anuncios municipal en la web www.mijas.es.

Las citadas opiniones se podrán presentar de forma presencial en cualquiera de los registros generales del Ayuntamiento de Mijas o a través de la sede electrónica disponible en la web municipal.

En Mijas, en la fecha digitalmente referenciada

La Concejala Delegada de Inclusión Social

