



## **ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA CESIÓN Y USO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES POR ENTIDADES CIUDADANAS**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Gestionar el patrimonio de los entes locales bajo los principios de eficacia y rentabilidad, es una responsabilidad recogida en la legislación sobre bienes de las entidades locales. Todo ello debe ser entendido en su doble faceta económica y social.

El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María pretende a través de esta ordenanza poner a disposición del tejido asociativo de la ciudad sus bienes inmuebles con el fin de propiciar en ellos el desarrollo de las labores sociales, culturales, deportivas o de interés general que estas entidades de forma altruista prestan a la sociedad.

Es el objeto de la presente Ordenanza la regulación del procedimiento para que el acceso al uso de dichos locales se produzca en igualdad de condiciones, primando el mayor beneficio que a la sociedad pueda reportar el destino asignado a los mismos.

Igualmente se regula el uso de los mencionados inmuebles, estableciéndose las reglas básicas que deben presidir el uso y disfrute aquellos por parte de las entidades beneficiarias.

Por último se establece un mecanismo de evaluación de la rentabilidad social obtenida por el uso de cada local, de manera que posibilite la optimización de tales recursos, evitándose con ello situaciones de infrautilización o uso inadecuado de unos bienes escasos que pertenecen a todos y cuyo fin es prestar la máxima utilidad a la ciudadanía.

Atendiendo a los fines señalados, y en el ejercicio de la potestad reglamentaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a dictar esta Ordenanza.

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 1.- Objeto**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el procedimiento necesario para la puesta a disposición de locales municipales incluidos en el Catálogo referido en el artículo 8, a favor de entidades ciudadanas del Municipio de El Puerto de Santa María donde puedan desarrollar sus fines culturales, sociales, deportivos u otros fines de interés público.



Asimismo también se regula el marco general de uso y funcionamiento de los mismos, sin perjuicio de las especificidades derivadas de la naturaleza jurídica de los locales que se ofrezcan, el uso específico al que se destinen y los fines de las entidades que se beneficien.

Quedan excluidos de esta Ordenanza aquellos locales afectados a la prestación de servicios públicos y/o sujetos a normativa específica, así como la cesión de uso de locales a favor de otras Administraciones Públicas y de sus entidades u organismos dependientes que se registrarán por su normativa propia.

## **Artículo 2.- Régimen jurídico y Título habilitante**

El régimen jurídico establecido en virtud de la presente Ordenanza se fundamenta en lo dispuesto en Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en el Decreto 18/2006, de 24 de enero, que aprueba el Reglamento que desarrolla esta ley. En lo no regulado por la citada Ordenanza ni por los textos normativos mencionados, se estará a lo establecido en la legislación administrativa de carácter general que resulte de aplicación.

El título habilitante para la puesta a disposición de los locales será alguno de los contemplados en la normativa aplicable, en consideración a la naturaleza del bien sobre el que recaiga y las circunstancias concurrentes en cada caso.

## **Artículo 3.- Bienes objeto de regulación**

Podrán ser objeto de cesión o autorización de uso para el destino previsto en la presente Ordenanza, aquellos bienes inmuebles de titularidad municipal, de naturaleza patrimonial o demanial, no afectados a un uso o servicio administrativo determinado, que se hayan incluido previamente en el Catálogo de Locales al que se refiere el artículo 8 de esta Ordenanza, susceptibles de ser puestos a disposición de entidades ciudadanas para el cumplimiento de sus fines.

## **Artículo 4.- Formas de cesión o autorización de uso**

Con independencia de los diferentes tipos de locales o de su naturaleza jurídica, la forma normal de puesta a disposición de los locales será de modo exclusivo para cada entidad, siempre que éstas así lo soliciten y exista disponibilidad para ello, o de forma compartida entre las diferentes entidades, cuando no exista la posibilidad anterior, o el Órgano competente así lo estime oportuno. En este supuesto, se aprobará un Reglamento de Uso del inmueble, en el que se establecerán las condiciones de uso y las obligaciones de mantenimiento de las zonas comunes del mismo, que se distribuirán entre las Entidades autorizadas.



En los supuestos de uso exclusivo, individualizado e independiente, el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María podrá reservarse el uso o disponibilidad de un número de días o de una franja horaria predeterminada sobre los mismos para la realización de actividades puntuales.

#### **Artículo 5.- Entidades beneficiarias**

Para acceder a cualquiera de los regímenes de uso de los locales incluidos en el Catálogo de Locales, las entidades interesadas deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Carecer de ánimo de lucro.
- b) Sus fines han de tener carácter social, cultural, deportivo u otros de naturaleza análoga.
- c) Estar inscrita en el Registro Municipal de Entidades Ciudadanas del Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, regulado en el Reglamento de Participación Ciudadana.
- d) Tener declarada la Utilidad Pública Municipal, al amparo del Reglamento de Participación Ciudadana.

Se considera que una entidad no tiene ánimo de lucro cuando así figure en sus Estatutos y no desarrolle actividad económica alguna o, en caso de desarrollarla, el fruto de esa actividad se destine única y exclusivamente al cumplimiento de las finalidades de interés general establecidas en sus Estatutos, sin repartición de beneficios directos entre sus asociados o terceros.

El requisito indicado en la letra d) será exigible transcurridos cinco años a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza.

#### **Artículo 6.- Comisión de Cesión y Uso de Locales**

La instrucción de los procedimientos administrativos que requiera la aplicación de la presente Ordenanza le corresponderá al Servicio de Patrimonio, creándose una Comisión de Cesión y Uso de Locales con la composición y funciones que se describen en el artículo siguiente.

#### **Artículo 7.- Composición y Funciones de la Comisión de Cesión y Uso de Locales**

1. La Comisión estará compuesta por los siguientes integrantes:

- a) El/la Alcalde/sa o persona en quien delegue, que ejercerá las funciones de presidencia de la Comisión.
- b) El/la Delegado/a de Patrimonio o persona en quien delegue.
- c) El/la Delegado/a de Participación Ciudadana o persona en quien delegue.

**TENENCIA DE ALCALDÍA DE PATRIMONIO**

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María  
C/ La Palma, 4.2ª planta ÁREA DE URBANISMO.

**NEGOCIADO DE PATRIMONIO**

Tel. 956 483 123 · Fax . 956 483 138  
EMAIL [patrimonio@elpuertodesantamaria.es](mailto:patrimonio@elpuertodesantamaria.es)  
WEB [www.elpuertodesantamaria.es](http://www.elpuertodesantamaria.es)



- d) El/la Jefe/a de Servicio de Patrimonio Municipal, o técnico municipal en quien delegue.
- e) Un representante del Consejo de Distrito del lugar donde se encuentre el local objeto del procedimiento en cuestión; para lo que cada Consejo de Distrito designará a un representante que será convocado directamente a las reuniones de la Comisión. Dicho nombramiento podrá ser modificado por el propio Consejo de Distrito, comunicando a la Secretaría de la Comisión la identidad del nuevo representante.
- f) El/la Secretario/a de la Comisión, que será un empleado municipal adscrito al Servicio de Patrimonio. El/la Secretario/a asistirá a las reuniones y levantará Acta de las sesiones, no disponiendo de voto en los asuntos que se traten.

Los integrantes de la Comisión participarán con voz y voto en las deliberaciones, a excepción del/a Secretario/a, que tendrá voz sin voto, correspondiendo al Presidente el voto de calidad en caso de empate.

La Presidencia podrá convocar, con voz pero sin voto, a los/as Delegados/as de cada una de las Áreas municipales afectadas por la actividad propia de la/s entidad/es interesada/s, en cada caso.

La modificación de la composición y régimen de funcionamiento de esta Comisión se llevará a cabo mediante Decreto o Resolución de Alcaldía.

2. Le corresponden a la Comisión de Cesión y Uso de Locales las funciones siguientes:

- a) Analizar las solicitudes presentadas y recabar, si procede, información adicional de parte de las entidades interesadas, así como informes de las áreas municipales afectadas por la actividad a desarrollar por aquellas.
- b) Determinar, en caso de duda, y a los efectos de la presente ordenanza, el Área municipal afectada por la actividad de la entidad interesada, y en caso de ser varias, la de mayor afectación.
- c) Elevar la propuesta de adjudicación para su aprobación a cargo del órgano competente, con arreglo a los criterios de valoración expresados en el artículo 11 de la presente Ordenanza.
- d) Supervisar y elevar para su conocimiento a los órganos de gobierno competentes la elaboración y posibles modificaciones de los reglamentos internos de uso y gestión de locales sujetos al régimen de uso compartido y ejercer como instancia de mediación y formulación de propuestas aptas para dirimir posibles divergencias de interpretación de dichos reglamentos.
- e) Analizar la información y documentación resultantes de las tareas de control y seguimiento del cumplimiento de los fines del uso de los locales y, en su caso, proponer medidas en orden a la corrección de posibles disfunciones detectadas. Particularmente, en relación con las propuestas de acuerdo para la prórroga de la cesión o autorización de uso de locales, de modificación del régimen de uso, de extinción anticipada de acuerdos, etc.

3. La Comisión será convocada por la Presidencia, cuando deba someterse a su conocimiento cualquier asunto contemplado en la presente Ordenanza.

La convocatoria incluirá el Orden del Día de la reunión, y será elaborada por el Secretario, de orden de la Presidencia.



### **Artículo 8.- Catálogo de Locales**

1. Se confeccionará un catálogo de los locales municipales susceptibles de puesta a disposición de entidades ciudadanas conforme a lo previsto en la presente Ordenanza, como registro de bienes inmuebles, en el que se establecerán sus datos de identificación, naturaleza jurídica, características físicas, estado de conservación y en general cuanta información pueda resultar relevante a los efectos de su posible utilización por parte de entidades interesadas.
2. El Catálogo de Locales será aprobado por la Alcaldía-Presidencia, a propuesta del Servicio de Patrimonio, y estará integrado por aquellos inmuebles cuya titularidad corresponda directamente al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.
3. El Catálogo de Locales será actualizado como consecuencia de altas o bajas de bienes inmuebles que se produzcan.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **PROCEDIMIENTO**

### **Artículo 9.- Solicitud**

Las entidades interesadas deberán presentar una solicitud suscrita por su representante legal y dirigida a la Alcaldía-Presidencia de la Corporación, que deberá acompañarse de la documentación siguiente:

1. Original o Copia diligenciada de los Estatutos de la Entidad. debiendo contener expresamente su descripción como entidad sin fines lucrativos y la definición de su ámbito sectorial y/o territorial de actuación.
2. Fotocopia del D.N.I. del representante legal.
3. Certificación del acuerdo del órgano competente de la entidad por el que se solicita la puesta a su disposición del local.
4. Certificado del/la Secretario/a de la entidad acreditativo del número de socios/as o afiliados/as a la misma.
5. Memoria de la actividad de la entidad, en la que se expongan las siguientes consideraciones:
  - a) Descripción de las actividades previstas, tanto aquellas que se deriven de necesidades organizativas y de funcionamiento interno de la entidad, como las que impliquen prestación de servicios en beneficio de sus miembros y/o con proyección pública exterior.

#### **TENENCIA DE ALCALDÍA DE PATRIMONIO**

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María  
C/ La Palma, 4.2ª planta ÁREA DE URBANISMO.

#### **NEGOCIADO DE PATRIMONIO**

Tel. 956 483 123 · Fax . 956 483 138  
EMAIL [patrimonio@elpuertodesantamaria.es](mailto:patrimonio@elpuertodesantamaria.es)  
WEB [www.elpuertodesantamaria.es](http://www.elpuertodesantamaria.es)



- b) Régimen de uso pretendido, en exclusivo beneficio de la propia entidad o en régimen de uso compartido con otras entidades.
- c) En caso de solicitar la adjudicación del local en régimen de uso exclusivo, declaración relativa a la posible disposición de la entidad a aceptar un régimen de uso compartido con otras entidades beneficiarias.
- d) Descripción aproximada, conforme al proyecto de actividades presentado, de superficies, características y emplazamiento del local, los usos concretos y horarios de utilización previstos en los diferentes espacios e instalaciones del local.
- e) Medios materiales y personales de que dispone la entidad para el desarrollo de las actividades previstas.

6. Certificaciones acreditativas del cumplimiento de obligaciones fiscales y ante la Seguridad Social, expedidas por las administraciones competentes. Por sus propios medios, el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María comprobará el cumplimiento de las obligaciones fiscales de la entidad ante esta Administración Local.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, o en cualquiera de los lugares previstos según lo dispuesto en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

#### **Artículo 10.- Tramitación**

1. Una vez recibida la solicitud debidamente cumplimentada, por parte de la Alcaldía-Presidencia se dará traslado al Servicio de Patrimonio, para que proceda a la instrucción del procedimiento.
2. Si se observasen errores o faltas en la documentación, se requerirá a la entidad interesada para que proceda a su subsanación en el plazo de diez días hábiles contados desde la recepción de la correspondiente notificación, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistida en su petición.
3. Se podrá igualmente requerir a la entidad interesada la ampliación de datos contenidos en la documentación aportada, si lo estimase necesario a efectos de una más completa y correcta valoración de su petición.
4. Se recabarán los informes oportunos de las distintas Áreas o Delegaciones Municipales que en razón de sus competencias intervengan en el proceso de valoración.
5. Una vez recibida la solicitud y recabada, en su caso, la documentación que se estime necesaria, y previa convocatoria formal al efecto, la Comisión de Cesión y Uso de Locales emitirá un informe de valoración de la solicitud, en función de la disponibilidad de locales existentes y del grado de idoneidad o adecuación de dichos locales para las necesidades demandadas por las entidades, valorado conforme a los criterios previstos en el artículo 11 de esta Ordenanza.



6. A la vista del Informe de la Comisión, se formulará una propuesta de acuerdo que se elevará al órgano competente para la adopción de la resolución que proceda.

7. La puesta a disposición de los locales a favor de las entidades interesadas es una potestad municipal discrecional, no existiendo obligación, en caso alguno, por parte del Municipio de acceder a lo solicitado, ni existiendo derecho alguno en ese mismo sentido a favor de aquellas.

Asimismo tampoco existe un derecho de preferencia de uso respecto a los locales como consecuencia de su uso anterior por parte de la misma Entidad, pudiendo tan sólo tenerse en consideración dentro de los criterios de idoneidad con el fin de autorizar nuevas peticiones de uso.

8. En lo no previsto en el presente artículo, se estará a lo dispuesto en el título VI de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, que regula las Disposiciones Generales sobre los Procedimientos Administrativos. Todo ello, sin perjuicio de la regulación específica prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de las Entidades Locales de Andalucía y en el Decreto 18/2006, del Reglamento que la desarrolla, y demás normativa que resulte de aplicación.

#### **Artículo 11.- Criterios de valoración**

Los criterios de valoración que servirán para fundamentar la propuesta de adjudicación de locales son:

1. Incidencia social global de la actividad y fines de la entidad a realizar en el local, medida en función del volumen estimado de población potencialmente beneficiaria de su actuación.
2. Grado de confluencia del proyecto en que se fundamenta la solicitud con respecto a los objetivos municipales y, en ese contexto, disposición efectiva de la entidad a colaborar activamente en posibles actuaciones municipales. Serán objeto de especial valoración los compromisos de ofrecimiento al municipio de prestaciones concretas a realizar en beneficio de la colectividad de los habitantes, evaluables económicamente o con una destacada rentabilidad social.
3. Capacidad o experiencia por parte de las entidades solicitantes para el desarrollo de sus Proyectos y Actividades.
4. Idoneidad del local para los usos y actividades de la entidad.
5. Ámbito territorial de incidencia del proyecto en que se fundamenta la solicitud y, en función del mismo, valoración específica de la idoneidad del local solicitado en lo que respecta a su ubicación.
6. Grado de proyección o apertura pública de la entidad, medida en función de la contraposición entre las actividades previstas exclusivamente accesibles a miembros de la propia entidad, con respecto a aquellas otras actividades programadas en beneficio de colectivos o sectores sociales no integrantes de la entidad.
7. Cualquier otro que se estime pertinente u oportuno.

#### **TENENCIA DE ALCALDÍA DE PATRIMONIO**

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María  
C/ La Palma, 4.2ª planta ÁREA DE URBANISMO.

#### **NEGOCIADO DE PATRIMONIO**

Tel. 956 483 123 · Fax . 956 483 138  
EMAIL [patrimonio@elpuertodesantamaria.es](mailto:patrimonio@elpuertodesantamaria.es)  
WEB [www.elpuertodesantamaria.es](http://www.elpuertodesantamaria.es)



8. Asimismo, se tendrá en cuenta con carácter preferente el hecho de haberse visto afectada la entidad por un caso de extinción anticipada del acuerdo de cesión o autorización de uso, cuando se hubiese fundamentado en supuestos no imputables directamente a la propia entidad.

### **Artículo 12.- Contenido de la Propuesta de Puesta a Disposición**

La propuesta de puesta a disposición deberá incluir:

1. Bien objeto de puesta a disposición y naturaleza jurídica del mismo.
2. Forma de puesta a disposición (uso exclusivo o compartido).
3. Plazo de puesta a disposición.
4. Participación de la entidad beneficiaria en los costes de mantenimiento del local. (En los Centros de uso compartido será la Junta de Administración Común formada por los distintos usuarios del Centro quien determine los costes que soportará cada local, utilizándose de forma supletoria el criterio de la superficie ocupada sobre el total del edificio).
5. Inventario de bienes muebles, que también sean objeto de puesta a disposición, en su caso.
6. Propuesta o borrador de convenio que recoja las previsiones de esta Ordenanza.
7. Valoración económica del inmueble puesto a disposición de la entidad beneficiaria, por comparación con los precios de mercado.

En el supuesto de que la puesta a disposición se refiriese a los locales cuya naturaleza jurídica sea la de los bienes patrimoniales, por el procedimiento previsto en el artículo 78 del Decreto 18/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el expediente administrativo y la propuesta de cesión deberá adecuarse a los requisitos previstos en dicha norma.

### **Artículo 13.- Acuerdo de puesta a disposición**

El Acuerdo de puesta a disposición será adoptado por el Órgano competente, conforme a la propuesta que le sea elevada y de acuerdo con el régimen de competencias determinado por la normativa de régimen local, operando los plazos legales previstos en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Transcurrido el plazo para la tramitación del expediente sin que se haya notificado Acuerdo expreso que ponga fin al procedimiento, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo, sin perjuicio de la obligación de resolver que corresponde a la Administración.

El Acuerdo de puesta a disposición de los locales cuya naturaleza jurídica sea la de los bienes patrimoniales, y cuya cesión se efectúe por el procedimiento previsto en el artículo 78





del Decreto 18/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, deberá pronunciarse sobre los extremos previstos en el apartado 4.e) del artículo citado.

#### **Artículo 14.- Formalización de la puesta a disposición**

La formalización de la puesta a disposición y de las condiciones de la misma será recogida en documento administrativo, iniciándose a partir de la fecha de su firma el inicio de la ocupación del local.

La falta de firma del documento administrativo de puesta a disposición por causa imputable al representante de la entidad beneficiaria en un plazo máximo de treinta días a contar desde la notificación del Acuerdo, dará lugar a la pérdida del título habilitante y a la renuncia por parte del beneficiario, sobreviniendo como consecuencia la Resolución del Acuerdo de puesta a disposición.

#### **Artículo 15.- Plazo de puesta a disposición**

1. El plazo de duración de la puesta a disposición será como máximo por un periodo de tres años desde el momento en que se formalice en documento administrativo, con independencia de la fórmula aprobada (uso compartido o exclusivo) y del título habilitante que corresponda a la naturaleza del dominio (autorización de uso para los bienes demaniales y cesión temporal de uso para los bienes patrimoniales). No obstante, la duración de las cesiones en precario de bienes patrimoniales se regularán por lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. Las entidades beneficiarias de locales podrán solicitar la prórroga de la puesta a disposición, antes de la finalización período inicialmente concedido y por un plazo máximo de tres años, debiendo efectuar la solicitud seis meses antes de que finalice el plazo inicialmente concedido.

Junto con la solicitud de prórroga y en el mismo plazo, las entidades beneficiarias deberán presentar una memoria justificativa de las actividades desarrolladas y fines conseguidos durante el período de utilización, dirigida a la Alcaldía-Presidencia.

La presentación de la memoria justificativa y la verificación de su contenido será requisito indispensable para poder optar a la prórroga.

La documentación será puesta a disposición del Servicio municipal competente, que dictaminará sobre el grado del cumplimiento de los fines para los que se le concedió el uso del local a la entidad. En base al dictamen efectuado y al nuevo proyecto presentado, elaborará la Comisión de Cesión y Uso de Locales una propuesta favorable o desfavorable a la concesión de la prórroga solicitada.

La prórroga deberá ser concedida de forma expresa por Acuerdo del Órgano competente, sin que se pueda presumir concedida de forma tácita, en ningún caso, y formalizada en documento administrativo suscrito por ambas partes.



Si no se adoptara pronunciamiento expreso sobre la prórroga por el Órgano competente, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo, debiendo dejarse el local libre y a disposición de la Administración Municipal, en el mismo estado en que fue entregado.

#### **Artículo 16.- Procedimiento abreviado**

Se podrá tramitar un Procedimiento abreviado para la puesta a disposición de locales en precario para aquellos que tengan la naturaleza jurídica de los bienes patrimoniales de la Administración Pública, conforme a lo dispuesto en el artículo 41.1 de la Ley 7/1999 de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el artículo 79 del Decreto 18/2006, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

En este supuesto será suficiente que la entidad interesada presente una solicitud motivada que justifique la finalidad pretendida junto a un certificado de no tener deudas pendientes con el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

Una vez comprobada la documentación presentada y valorada por la Comisión de Cesión y Uso de Locales, se efectuará una propuesta para su aprobación al Órgano competente, debiendo pronunciarse sobre el interés público y social que concurra, así como el plazo de duración de la cesión, que no podrá exceder de un año.

En ningún caso, se podrá entender prorrogada la cesión en precario de los bienes patrimoniales a favor de las entidades beneficiarias, una vez transcurrido el plazo de un año desde el Acuerdo de cesión.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **REGULACIÓN DE USO Y FUNCIONAMIENTO**

#### **Artículo 17.- Uso compartido**

1. Con independencia de la naturaleza jurídica de los bienes y cuando de las actividades y finalidades para las que se solicite el local, no se desprenda la necesidad de uso exclusivo, el acuerdo de autorización o cesión podrá establecer la obligación de uso compartido, fijando a tal efecto las condiciones de uso compartido, los horarios y/o fechas autorizados.

En todo caso y cuando el local que se pretenda poner a disposición forme parte de un inmueble compuesto por varios locales o dependencias y zonas comunes, la entidad beneficiaria estará obligada a integrarse en la Junta de Administración Común del mismo, acatando sus estatutos y acuerdos, y particularmente a cumplir las condiciones de uso y funcionamiento que se establezcan, tales como horarios, fechas, o cualesquiera otras obligaciones, al objeto de lograr una integración ordenada, coordinada y armónica entre las distintas entidades en el uso del inmueble.

2. A los efectos contemplados en el apartado anterior, podrán aprobarse Reglamentos de Régimen Interior del respectivo inmueble. Para su aprobación será competente el órgano al

#### **TENENCIA DE ALCALDÍA DE PATRIMONIO**

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María  
C/ La Palma, 4.2ª planta ÁREA DE URBANISMO.

#### **NEGOCIADO DE PATRIMONIO**

Tel. 956 483 123 · Fax . 956 483 138  
EMAIL [patrimonio@elpuertodesantamaria.es](mailto:patrimonio@elpuertodesantamaria.es)  
WEB [www.elpuertodesantamaria.es](http://www.elpuertodesantamaria.es)



que corresponda la competencia para otorgar el título habilitante para la ocupación de los locales.

3. Todas las entidades deberán designar un miembro expresamente facultado para ejercer como interlocutor/a ante el Ayuntamiento para cuanto se relacione con el uso y gestión del local.

4. En los Estatutos de la Junta de Administración Común del edificio deberá establecerse el sistema de distribución entre todas las entidades usuarias de las cargas derivadas del mantenimiento, custodia y limpieza del local, pudiendo recurrirse a criterios tales como el de superficie ocupada y el de la intensidad de usos.

5. Cuando el local o locales compartidos se integren en centros gestionados directamente por el Ayuntamiento, por estar afectados a la prestación de servicios públicos, la Junta de Administración Común obrará bajo la presidencia del área o Delegación Municipal competente y estará participado por la totalidad de entidades usuarias, incluyendo otras posibles áreas o Delegaciones Municipales que hagan uso regular de las instalaciones del centro.

6. El reglamento de Régimen Interior en el supuesto de centros gestionados directamente por el Ayuntamiento se establecerá, en todo caso, de forma que bajo ningún concepto quede mermada o dificultada la prestación de los servicios públicos operados por las diferentes Áreas o Delegaciones Municipales usuarias del centro.

7. El reglamento de Régimen Interior, con las limitaciones derivadas del necesario cumplimiento de las obligaciones que contraen las entidades usuarias, podrá ser modificado en cualquier momento, a petición de la Junta de Administración Común o por iniciativa municipal, y será obligatoriamente revisado cuando se produzcan cambios de entidades usuarias o alteraciones sustanciales en sus respectivos proyectos que motiven necesidades de uso no previstas, y así se considere necesario. La aprobación y modificación del reglamento deberán ser supervisados por la Comisión de Cesión y Uso de Locales.

8. Los posibles desacuerdos o diferencias con respecto a la correcta interpretación del reglamento de Régimen Interior que puedan suscitarse entre las entidades usuarias serán dirimidos por el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus potestades como entidad titular del inmueble, a propuesta de Comisión de Cesión y Uso de Locales.

9. Los horarios de uso podrán ser modificados potestativamente por parte de la Administración local para adecuarlos a las necesidades reales de las distintas entidades en un mismo Centro.

## **Artículo 18.- Mantenimiento**

Las entidades beneficiarias estarán obligadas a la conservación diligente de los locales de uso exclusivo y de uso compartido y en general de todo el inmueble, como también -en su caso- del mobiliario incluido en la cesión o autorización, respondiendo de los daños que puedan ocasionar sus miembros y usuarios, bien por acción o por omisión, efectuando de forma inmediata y a su cargo, previa autorización del Ayuntamiento, las reparaciones necesarias.



En los locales cedidos para uso exclusivo por una sola entidad, ésta deberá hacerse cargo de la contratación y abono de todos los suministros necesarios para su actividad (electricidad, teléfono, agua, gas, etc.), así como de la tramitación de los correspondientes permisos, a su costa.

En los locales de uso compartido, el Municipio será el encargado de proveer los suministros básicos de electricidad y agua, cuyo coste será repercutido en las entidades beneficiarias, conforme a lo contemplado en el artículo 17. La contratación del resto de los suministros corresponderá a cada entidad cesionaria.

Asimismo, y en el supuesto de locales cedidos en régimen de uso exclusivo a favor de una sola entidad que se ubiquen en inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, le será repercutido a la entidad usuaria el abono de las cuotas correspondientes a la comunidad de propietarios. De igual forma se procederá en caso de pertenencia del inmueble a una Entidad Urbanística de Conservación.

### **Artículo 19.- Obras**

Las entidades beneficiarias no podrán realizar en el espacio cedido para su uso exclusivo o compartido, ni en general en todo el inmueble, ningún tipo de obra o actuación sin la expresa autorización del Órgano competente en materia de gestión del patrimonio municipal.

Sin perjuicio de esta autorización, la entidad interesada deberá obtener la licencia urbanística y demás autorizaciones administrativas que resulten exigibles de conformidad con el ordenamiento jurídico.

Las obras o actuaciones realizadas por la entidad beneficiaria del local quedarán en beneficio del bien inmueble, sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización o compensación económica por su realización.

En caso de realizar obras por las entidades beneficiarias sin autorización, desde la Administración Municipal se podrá ordenar que se restituya el bien a su estado original, sin derecho a indemnización o compensación económica, con independencia de la responsabilidad disciplinaria que corresponda exigir por la presunta infracción urbanística.

En caso de no atender el requerimiento de restitución del local a su estado anterior, se podrá ejecutar subsidiariamente por el Ayuntamiento, estando obligada la entidad beneficiaria a sufragar el coste. Si la restitución fuera imposible sin el menoscabo del bien, el causante estará obligado a indemnizar por los perjuicios ocasionados.

### **Artículo 20.- Responsabilidad Civil**

Cada entidad será responsable directa de los daños y perjuicios ocasionados a terceros en los locales cedidos causados por sus miembros y usuarios, bien por acción o por omisión, dolo o negligencia, teniendo la condición de tercero el propio Ayuntamiento.

Cada entidad deberá justificar el tener concertada una póliza de seguros que cubra la responsabilidad civil y también los posibles daños ocasionados en el inmueble. El acuerdo

#### **TENENCIA DE ALCALDÍA DE PATRIMONIO**

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María  
C/ La Palma, 4.2ª planta ÁREA DE URBANISMO.

#### **NEGOCIADO DE PATRIMONIO**

Tel. 956 483 123 · Fax . 956 483 138  
EMAIL [patrimonio@elpuertodesantamaria.es](mailto:patrimonio@elpuertodesantamaria.es)  
WEB [www.elpuertodesantamaria.es](http://www.elpuertodesantamaria.es)



de cesión o autorización de uso, en función del previsible uso, número de asociados, valor del inmueble y otros factores objetivos, establecerá el valor mínimo que deberá asegurar esta póliza.

La entidad beneficiaria deberá acreditar debidamente el pago de la póliza de seguro, cuyos recibos podrán ser requeridos en cualquier momento por los servicios técnicos de la Delegación correspondiente.

### **Artículo 21.- Obligaciones de las entidades beneficiarias**

Todas las entidades que hayan obtenido la condición de beneficiarias de locales municipales conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza, estarán obligadas a cumplir las disposiciones generales contenidas en la misma.

También estarán obligadas a lo siguiente:

- a) A nombrar un representante de la Entidad titular del acuerdo de puesta a disposición, que será responsable del buen funcionamiento de la instalación y del respeto de las condiciones establecidas.
- b) A respetar los horarios establecidos para el uso del local.
- c) A destinar el inmueble a las finalidades propias de la entidad, realizando el programa de actividades presentado en la solicitud, junto a aquéllas que sean autorizadas por el Ayuntamiento.
- d) A no realizar en el inmueble ningún tipo de publicidad mercantil de terceros, salvo con autorización municipal.
- e) A respetar los locales asignados y a otras entidades que compartan el centro sin interferir en el normal desarrollo de sus actividades.
- f) A respetar la finalidad y destino de los locales o espacios de uso común.
- g) A no causar molestias al vecindario ni perturbar la tranquilidad de la zona durante los horarios de utilización, adoptando las medidas oportunas establecidas en la normativa vigente.
- h) A conservar los locales asignados para su uso en óptimas condiciones de salubridad e higiene.
- i) En los inmuebles de uso común, a custodiar las llaves del centro y a cerrarlo cuando sea la última entidad en usarlo, salvo que se disponga otra cosa. Al mismo tiempo velarán por el buen uso de los locales cedidos, ejerciendo la vigilancia y el control de los usuarios.
- j) A no ceder a terceros, ni total ni parcialmente, sea o no miembro de la entidad, el uso del local que le ha sido asignado.
- k) Cuando se trate de centros abiertos al público, a no impedir la entrada, dentro del horario de funcionamiento, a ninguna persona por razón de raza, sexo, religión, opinión, orientación sexual o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, y, en cualquier caso, a abstenerse de programar actividades que impliquen discriminar o dificultar el acceso a las



mismas de ninguna persona por razones de raza, sexo, religión, opinión, orientación sexual o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

l) A comunicar a los Organismos o Entidades Municipales correspondientes cualquier anomalía, incidencia o problema que pueda surgir, debiendo efectuarse con carácter inmediato en el supuesto de urgencia.

m) A revertir al Ayuntamiento, una vez extinguido o resuelto el acuerdo de cesión o autorización, el uso de los locales en su estado originario, salvo el desgaste sufrido por el uso.

n) A permitir en todo momento al Ayuntamiento el ejercicio de la facultad de seguimiento e inspección en cuanto a vigilancia del cumplimiento de esta Ordenanza, de la normativa vigente y del acuerdo de cesión o autorización de uso, facilitando el acceso a los diversos locales y proporcionando la información y documentación que sea requerida.

o) A permitir la utilización puntual del local por parte de otros organismos o entidades para el desarrollo de proyectos concretos o para el uso compartido del mismo, bajo la supervisión de los servicios municipales correspondientes.

p) Al cumplimiento de las prestaciones en su caso ofrecidas al municipio en beneficio de la colectividad de los habitantes, expresamente contempladas en el acuerdo de cesión o autorización de uso de/los local/es.

## **Artículo 22.- Actividades no permitidas**

En el interior del local cedido/autorizado y dentro del respeto a la autonomía de la entidad beneficiaria, no se podrá realizar actividades que contravengan los principios de igualdad de las personas, por lo que se prohíbe la realización de cualquier acto de carácter violento o que atente contra la dignidad personal o discrimine a individuos o grupos por razón de raza, sexo, religión, opinión, orientación sexual o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

Queda prohibida la utilización de los locales para la realización de actividades que no sean las expresamente autorizadas, sin perjuicio de la obligación de cumplimiento de cualquier otra normativa que les sea de aplicación.

## **Artículo 23.- Potestades municipales**

1. El Ayuntamiento, a través del servicio municipal correspondiente, podrá inspeccionar las actividades que realicen las Entidades beneficiarias en los inmuebles, con la finalidad de comprobar la adecuación o idoneidad a los fines que son propios, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas en virtud del Acuerdo de puesta a disposición y en la presente Ordenanza..

Conforme a los criterios de utilidad pública en la gestión de los bienes afectados por la presente Ordenanza, el Ayuntamiento podrá modificar de forma unilateral el régimen de uso (compartido o exclusivo) así como las condiciones u horarios, para adecuarlos a las

### **TENENCIA DE ALCALDÍA DE PATRIMONIO**

Ayuntamiento de El Puerto de Santa María  
C/ La Palma, 4.2ª planta ÁREA DE URBANISMO.

### **NEGOCIADO DE PATRIMONIO**

Tel. 956 483 123 · Fax . 956 483 138  
EMAIL [patrimonio@elpuertodesantamaria.es](mailto:patrimonio@elpuertodesantamaria.es)  
WEB [www.elpuertodesantamaria.es](http://www.elpuertodesantamaria.es)



necesidades o circunstancias reales de uso de las distintas entidades en un mismo Centro, o bien para determinar la compartición de usos en un local que hasta el momento era utilizado de forma exclusiva, con la finalidad de optimizar el uso de los bienes integrantes del Catálogo y prestar el mejor servicio a la Ciudadanía.

2. La posible alteración del régimen y condiciones de uso se realizará:

- a) Como regla general, en el momento en que proceda revisar los Acuerdos o Resoluciones de cesión o autorización de uso para su posible prórroga, una vez vencido el plazo de vigencia, conforme al procedimiento que se describe en el artículo 15.2.
- b) En virtud de la extinción o revocación del Acuerdo o Resolución basado en cualquiera de los restantes supuestos contemplados en los artículos 25 y 26.
- c) En el ejercicio de las facultades habilitadas ante posibles desacuerdos de interpretación o aplicación del reglamento interno de uso y gestión en locales sujetos al régimen de uso compartido, conforme a lo dispuesto en el artículo 17.8.
- d) Excepcionalmente, cuando concurren circunstancias especiales de urgencia o excepcional interés público que lo justifiquen.

4. El procedimiento administrativo para la adopción del acuerdo de modificación del régimen o condiciones de uso será instruido por el Servicio municipal competente, elevando la Comisión de Cesión y Uso de Locales la correspondiente propuesta para su aprobación por Acuerdo o Resolución del órgano municipal competente

Las prerrogativas y potestades administrativas que la Ley reconoce se ejercitarán de conformidad con el régimen jurídico y los procedimientos previstos en materia de régimen local para los bienes de las Administraciones Públicas.

#### **Artículo 24.- Obligaciones municipales**

Con carácter general, y salvo causa excepcional que expresamente se contemple para determinados inmuebles, corresponderá al Ayuntamiento las siguientes obligaciones:

- a) En aquellos centros gestionados directamente por el Ayuntamiento y sujetos a un régimen de uso compartido será obligación de éste conservar en óptimas condiciones de salubridad e higiene los espacios o locales de uso común de cada centro.
- b) Las reparaciones y reposiciones destinadas al mantenimiento estructural de los edificios donde se encuentren los locales corresponde al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, entendiéndose como tal el que afecta a la estructura del edificio, sus fachadas y cubiertas y las acometidas exteriores de servicios; siempre que sean por causa del uso normal y ordinario del centro quedando, consecuentemente, excluidas las que se establecen como obligaciones a cargo de las entidades usuarias.
- c) Las que se deriven de esta Ordenanza y de la legalidad vigente.



## CAPÍTULO CUARTO EXTINCIÓN Y REVOCACIÓN

### **Artículo 25.- Causas de Extinción**

La finalización del plazo de cesión o autorización será una causa de extinción inmediata, debiendo dejarse el local libre y a disposición del Municipio, en el mismo estado en que fue entregado. La extinción anticipada del plazo se podrá acordar por decisión motivada del Órgano competente, previa tramitación de expediente por parte del Servicio municipal correspondiente, que lo elevará a la Comisión de Cesión y Uso de Locales para la elaboración de la propuesta que será aprobada por órgano municipal competente.

El acuerdo de puesta a disposición puede extinguirse:

- a) Por vencimiento del plazo.
- b) Por pérdida física o jurídica del bien sobre el que han sido otorgadas.
- c) Por desafectación del bien o la afectación a la prestación de un uso o servicio público.
- d) Por mutuo acuerdo.
- e) Por revocación.
- f) Por resolución judicial.
- g) Por renuncia de la entidad beneficiaria.
- h) Por caducidad.
- i) Por disolución de la entidad beneficiaria.
- j) Por necesidad suficientemente motivada de uso del local para la prestación de otros servicios públicos que lo requieran.
- k) En todo caso, cuando se extinga el derecho que el Ayuntamiento ostente sobre los bienes.
- l) Por causa de interés público apreciada por la Administración Municipal al objeto de destinar el uso de local a otros usos considerados preferentes o para fines de interés general de los vecinos de El Puerto de Santa María.
- m) Por la no formalización de la cesión o autorización en documento administrativo conforme la regulación prevista en la presente Ordenanza.

La extinción de la cesión o de la autorización de uso por cualquiera de las causas citadas no dará derecho a la entidad afectada a ningún tipo de indemnización o compensación económica.





Sin perjuicio de lo anterior, en los supuestos de extinción anticipada no imputables directamente a la entidad beneficiaria, se tendrán en cuenta estas circunstancias como criterios de valoración preferente a favor de la entidad afectada cuando ésta concurra en ulteriores convocatorias para la cesión o autorización de uso de nuevos locales

Una vez resuelto o extinguido el acuerdo de cesión o la autorización de uso, la entidad beneficiaria deberá reintegrar al Municipio el local cedido/autorizado y, en su caso, los bienes muebles. En caso contrario, será responsable de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la demora.

El desalojo del local deberá producirse en el plazo máximo de un mes contado desde el momento en que se produzca la notificación del correspondiente acuerdo. En los supuestos de extinción anticipada por causas no imputables directamente a la entidad interesada, y siempre que las circunstancias lo permitan, el plazo para que se materialice el desalojo podrá elevarse a dos meses.

### **Artículo 26.- Revocación por incumplimiento**

La revocación de la autorización o de la cesión de uso temporal procederá en los siguientes casos:

- a) Por no destinar el local a los fines o actividades para los que se solicitaron, en especial por la realización de actividades, servicios u otros no contemplados en el acuerdo de cesión o autorización o que contravengan la presente Ordenanza.
- b) Por incurrir en una infracción tipificada como muy grave.
- c) Por no prestar la debida diligencia y cuidado en el cumplimiento de las obligaciones de conservación o uso, causando daño grave.
- d) Por el traspaso, cesión o autorización de uso del local a un tercero sin la debida autorización municipal.
- e) Por el incumplimiento de las obligaciones de abono de los gastos de mantenimiento y suministros por un período continuado de tres meses.
- f) Por la falta de uso del local por un periodo continuado de tres meses.
- g) Por incumplir las instrucciones dictadas por la Administración Municipal u obstaculizar las actuaciones inspectoras contempladas en esta Ordenanza..
- h) Por incumplimiento del deber de justificación de las actividades de la entidad.
- i) Por incumplimiento de las prestaciones en su caso ofrecidas al municipio en beneficio de la colectividad de los habitantes, expresamente contempladas en el acuerdo de cesión o autorización de uso de/los local/es.

La revocación de la cesión o autorización se efectuará por decisión motivada del Órgano competente, previa tramitación de expediente por parte del Servicio correspondiente, que lo elevará a la Comisión de Cesión y Uso de Locales para la elaboración de la propuesta que



será aprobada por Órgano municipal competente, dándose trámite de audiencia a las entidades beneficiarias.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **INFRACCIONES Y SANCIONES**

#### **Artículo 27.- Infracciones**

Son sancionables, en los términos que se especifican en el artículo 28 de la presente Ordenanza, las acciones u omisiones tipificados como infracciones leves, graves o muy graves que se describen a continuación:

##### 1.- Son infracciones leves:

- a) La producción de daños en los locales, cuando su importe no exceda de 300 euros.
- b) El incumplimiento de las disposiciones que regulan la utilización de los locales conforme a esta Ordenanza cuando no pueda considerarse falta grave o muy grave.
- c) El incumplimiento del deber de conservar en buen estado los locales cedidos.
- d) Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza que no tengan la consideración de grave o muy grave.
- e) El incumplimiento de las obligaciones de hacer frente a los gastos de suministro hasta 300 Euros.

##### 2.- Son infracciones graves:

- a) La producción de daños en los locales, cuando su importe supere la cantidad de 300 euros y no puedan calificarse como infracción muy grave.
- b) La realización de obras, trabajos u otras actuaciones no autorizadas en el local, cuando produzcan alteraciones irreversibles en ellos (con independencia de la instrucción de los correspondientes procedimientos legalmente establecidos en materia de Disciplina Urbanística).
- c) La ocupación del local una vez declarada la extinción de la cesión o autorización de uso.
- d) Incurrir en tres infracciones leves.
- e) El uso del local objeto de cesión o autorización de uso para fines distintos de los que las motivaron.
- f) Las actuaciones sobre el local que impidan o dificulten gravemente la normal prestación del servicio público en el edificio en que se encontrasen.



g) El incumplimiento de las obligaciones de hacer frente a los gastos de suministro en cuantía superior a 300 Euros.

3.- Son infracciones muy graves:

a) La producción de daños en los locales, que inutilicen el mismo para el uso público o den lugar a perjuicios graves en el servicio público que se presta en el edificio en el que se insertan.

b) La transmisión o cesión de los locales cedidos o autorizados en uso a terceros sin expresa autorización municipal.

c) Incurrir en tres infracciones graves.

d) El uso de un local municipal sin la correspondiente autorización.

Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos y las leves a los seis meses. Para el cómputo de estos plazos se estará a lo establecido en el artículo 132 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

### **Artículo 28.- Sanciones**

Las infracciones serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las leves, con una amonestación y/o una multa de 60 a 600 euros.

b) Las graves, con una incapacitación para acceder al uso de los locales objeto de esta Ordenanza por el plazo de un año y/o multa de 601 a 3.000 euros.

c) Las muy graves, con una incapacitación para acceder al uso de los locales objeto de esta Ordenanza desde un plazo de tres años hasta una incapacitación absoluta, y/o multa de 3.001 a 15.000 euros.

La instrucción del procedimiento sancionador se efectuará de conformidad con la regulación prevista en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

Las Entidades, Asociaciones y Colectivos que vinieran utilizando locales municipales para la realización de sus actividades con carácter previo a la aprobación de esta Ordenanza y que se incluyan en el Catálogo de locales deberán adaptarse a la normativa contemplada en esta Ordenanza y, en el plazo de un año desde su entrada en vigor, solicitar prórroga de la



cesión o autorización, aportando memoria de actividades realizadas en los últimos dos años y la documentación a que hace referencia el artículo 9 del presente Texto.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

La entrada en vigor de la presente Ordenanza se producirá, una vez publicado el texto íntegro en Boletín Oficial de la Provincia, cuando hayan transcurrido quince días contados desde la recepción por la Administración del Estado y la Comunidad Autónoma Andaluza, de la comunicación del acuerdo municipal que debe remitirles el Ayuntamiento (artículos 70.2 y 65.2 LRBRL).