



ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE PRESTACIONES ECONÓMICAS EN MATERIA DE VIVIENDA PARA EL ACCESO EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO POR UNIDADES FAMILIARES O DE CONVIVENCIA EN SITUACIÓN ESPECIAL NECESIDAD.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con el mandato constitucional, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Al objeto de fomentar el acceso y permanencia en la vivienda de aquellas familias desfavorecidas que se han encontrado en una situación merecedora de protección, en este momento se requiere una intervención pública inmediata que palie las circunstancias de mayor gravedad social que se viene produciendo. A tal efecto se promueven ayudas económicas destinadas a aquellos sectores de población con un bajo nivel de renta que les imposibilita acceder a la propiedad y se encuentran en lista de espera para acceder a una vivienda de titularidad o gestión municipal destinada a este fin social, y ello como complemento a las ayudas recogidas en el Plan Estatal de Vivienda y Plan Regional de la Comunidad Autónoma de Murcia.

La trascendencia de esta previsión es indudable, pues contribuye a la estabilidad temporal en una vivienda por unidades familiares especialmente vulnerables y cumple con el objetivo de hacer frente, sin más demora, a la situación de enorme dificultad que están viviendo las familias que sufren diariamente el desalojo de sus hogares, tratando en definitiva, de evitar que esta adversidad económica se convierta finalmente en exclusión social.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), se atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria y en consecuencia capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las Leyes estatales o autonómicas. Amparándose en esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las Leyes.

Las ayudas básicas en materia de vivienda como prestación social, se encuentran implícitas en la competencia municipal prevista en el art. 25.2. K) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, sobre prestación de servicios sociales y de promoción y reinserción social, que se ha de llevar a cabo con la máxima simplificación, racionalización y eficacia posible, en cuanto a la práctica de los procesos administrativos y la utilización de los recursos disponibles, en virtud de la Ley 3/2003, de 10 de abril de Servicios Sociales de la Región de Murcia.

Podrán solicitar ayudas económicas los arrendatarios de viviendas en general con contrato o precontrato de arrendamiento suscrito en fecha anterior a la solicitud de la



prestación, siempre que se encuentren incluidos en el Registro de Demandantes de Vivienda del Ayuntamiento de Murcia y la vivienda arrendada constituya su residencia habitual y permanente, así como que cumplan los requisitos establecidos en las disposiciones que les son aplicables.

Artículo 1. Objeto y definición.

1. El objeto de la presente Ordenanza es la definición y regulación de ayudas económicas municipales en materia de arrendamiento temporal de vivienda, destinadas a paliar o resolver por sí mismas o complementariamente con otros recursos y prestaciones, situaciones de emergencia social de acceso a la vivienda por unidades familiares o de convivencia.

2. Las prestaciones económicas tratarán de prevenir situaciones de exclusión social, así como favorecer la permanencia en el medio social de procedencia de familias con escasos recursos económicos para cubrir sus necesidades básicas.

Artículo 2. Beneficiarios.

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas las unidades familiares o de convivencia que se encuentren inscritos en Registro Municipal de Demandantes de Vivienda del municipio de Murcia y acrediten que cumplen, en el momento de solicitar la prestación con los requisitos establecidos en el artículo 6.

2. Dará lugar a la revocación de las ayudas la renuncia a la propuesta de adjudicación de una vivienda de titularidad municipal destinada a fines sociales salvo informe favorable de la Sección o Servicio correspondiente en el que se acredite la continuidad de la ayuda por motivos justificados y/o inadecuación al entorno social.

Artículo 3. Colectivos preferentes.

1. Se prestará especial atención a los siguientes colectivos:

- a) Pensionistas que hayan percibido ayudas de alquiler del Ayuntamiento de Murcia en el año anterior para el arrendamiento de la vivienda habitual y existan garantías de continuidad en la misma.
- b) Víctimas de violencia de género que han tenido que abandonar su domicilio habitual y son en la actualidad titulares de un contrato de alquiler, derivadas por el Servicio Municipal de Atención a Mujeres Víctimas de Violencia de Género.
- c) Familias incluidas en proyectos de acompañamiento social.
- d) Familias monoparentales o monomarentales.
- e) Familias que acceden a una vivienda adecuada en régimen de alquiler, procedentes de infraviviendas.



f) Familias desahuciadas de su residencia habitual y permanente.

2. Las ayudas se tramitarán y resolverán por orden de presentación de las solicitudes, salvo las referidas a los colectivos de especial atención que tendrán el carácter de preferentes.

Artículo 4. Perceptores

Pueden ser perceptores de las ayudas:

- a) Los propios solicitantes y beneficiarios de la prestación.
- b) Las entidades o personas designadas para su percepción, así como los proveedores de servicios para los que se conceda la ayuda, debiendo en tales casos ser autorizado el pago por el beneficiario y acordado mediante resolución de concesión de ayuda.

Artículo 5. Tipología y cuantía de la prestación.

1. Las prestaciones económicas municipales en materia de vivienda serán destinadas a sufragar parcialmente la renta de alquiler de la vivienda habitual, que como máximo alcanzará el 75% de la renta máxima mensual de una vivienda de protección oficial de 90 m² en zona de ámbito territorial de precio máximo superior B según el Módulo Básico Estatal e Instrucciones del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia, aplicable a las viviendas de promoción pública, y que como límite del importe de la prestación será el 35 por ciento del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) fijado para la anualidad correspondiente.

2. El cálculo de la ayuda se obtendrá aplicando los siguientes tramos y porcentajes relativos a la relación entre renta e ingresos:

% RENTA DE ALQUILER	De 0'5 a 1 del IPREM	De 1 a 1'5 del IPREM	De 1'5 a 2 del IPREM	De 2 a 2'5 del IPREM.
DEL 25% AL 34%	43%	37%	31%	25%
DEL 35% AL 44%	51%	45%	39%	33%
DEL 45% AL 54%	59%	53%	48%	41%
DEL 55% AL 65%	67%	61%	55%	49%
MAS DEL 65%	75%	69%	63%	57%

3. Con carácter extraordinario se podrá alcanzar la totalidad de la renta máxima mensual sin superar el límite máximo anual previsto, debiendo en este caso quedar acreditado en el expediente el carácter excepcional de la ayuda y resolución del órgano competente.

Artículo 6. Requisitos de los solicitantes.

1. Los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda del Municipio de Murcia.



- b) Tener ingresos ponderados comprendidos entre 0,5 y 2,5 veces el IPREM.
- c) Acreditar la titularidad de un contrato de arrendamiento o precontrato en el momento de la solicitud.
- d) Declaración jurada del titular de la vivienda en la que conste que se encuentra en debidas condiciones de uso y habitabilidad.
- e) Encontrarse al corriente del pago de los recibos de alquiler vencidos.
- f) Acreditar que la renta del alquiler supera el 25% de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia al momento de la solicitud.

2. Excepcionalmente por razones humanitarias o sociales se podrá eximir de algunos de los requisitos anteriores mediante resolución motivada del órgano competente.

Artículo 7.- Personas excluidas del derecho a percibir las prestaciones.

Disponer de bienes muebles o inmuebles, distintos a la vivienda habitual, sobre los que se posea un derecho de propiedad, posesión, usufructo o cualquier otro que, por sus características, valoración, posibilidad de explotación o venta, indique la existencia de medios suficientes para atender la necesidad para la que se solicita la Ayuda.

Ser beneficiario de prestaciones públicas de otras Administraciones Públicas que cubran la totalidad de la necesidad para la que se solicita la prestación.

Ser titular de un contrato de arrendamiento de alquiler social de carácter público o privado.

Se excluyen expresamente el subarrendamientos, el arrendamiento de habitaciones o partes de viviendas, arrendamientos de espacios o inmuebles que no tengan consideración de vivienda (locales, almacenes, naves o similares).

Artículo 8. Documentación acreditativa.

A la solicitud debidamente cumplimentada se acompañará, en su caso, la siguiente documentación referida a todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia:

- a) Declaración de la renta del último ejercicio.
- b) Fotocopia compulsada del contrato o precontrato de arrendamiento y último recibo de alquiler.
- c) Fotocopia del contrato de trabajo y, en su caso, de las nóminas del último año de todos los miembros adultos de la unidad familiar.



- d) Certificado del I.N.E.M. que acredite la situación de desempleo y de las prestaciones que se pudieran percibir correspondientes al último año o periodo inferior, de todos los miembros adultos de la unidad familiar o de convivencia.
- e) Acreditación, en su caso, de pertenecer a colectivo preferente.
- f) Certificado de la situación de estudiante de los miembros en edad de trabajar.
- g) Certificado de altas y bajas de la Seguridad Social de los miembros mayores de 16 años.
- h) Declaración jurada de ingresos de la unidad familiar.
- i) Certificados de pensiones de la Seguridad Social.
- j) Cualquier otra documentación necesaria que le sea requerida para el estudio y valoración de la prestación económica.

Artículo 9.- Cómputo de ingresos

1. Los ingresos vendrán referidos a todos los miembros de la unidad familiar que deberán aportar documentación acreditativa de un mínimo de 0,5 veces el IPREM

2. Se valorará el cómputo de ingresos netos anuales del ejercicio anterior a la fecha de la solicitud, salvo que se consideren las expectativas de ingresos futuros en un plazo máximo de 6 meses, siendo en este caso el cómputo total de 1 año y debidamente justificado en el expediente.

La datos económicos se obtendrán de la siguiente documentación:

- ⌚ La declaraciones del IRPF de todos los miembros o certificados emitidos por la Agencia Tributaria.
- ⌚ En caso de que en la declaración de la renta conste que alguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de bienes muebles o inmuebles, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.
- ⌚ Documentos que admitan prueba válida en derecho y permitan conocer fehacientemente la totalidad de los ingresos de los miembros de la unidad familiar.
- ⌚ Mediante declaraciones juradas de ingresos no justificados documentalmente de los miembros de la unidad familiar.
- ⌚ Las pensiones por alimentos se computarán como ingresos, salvo los casos que se haya denunciado no percibirla.
- ⌚ Se deducirán de los ingresos las obligaciones de pago de pensiones por alimentos debidamente acreditadas (por entidades bancarias o nóminas)
- ⌚ Los Ingresos económicos serán ponderados en función de el número de miembros, según la siguiente tabla:



Nº de miembros	Coefficiente de ponderación
1 y 2	1
3	0,80
4	0,76
5	0,72
6 ó más	0,68

Artículo 10- Presentación de la solicitud y plazo.

1. La solicitud, acompañada de la documentación requerida se presentará en el Registro Municipal o en las Oficinas Municipales de Descentralización de las Pedanías para su tramitación, o en cualquier otro registro de los previstos en el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. El plazo para la presentación de solicitudes permanecerá abierto durante todos los meses del año.

Artículo 11.- Instrucción de los expedientes.

1. El órgano encargado de la Instrucción de los expedientes corresponde al Servicio correspondiente que tenga atribuidas las funciones.

2. Una vez recibida la solicitud se requerirá, en su caso, al interesado para que proceda a la subsanación de errores o para la aportación de la documentación necesaria en un plazo de 10 días, apercibiéndole que en caso contrario se le tendrá por desistido en su petición, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, archivándose el expediente sin mas trámite.

3. El Servicio instructor podrá efectuar las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de los datos aportados por los interesados. Igualmente, podrá requerir a estos las aclaraciones por escrito y la documentación necesaria para formular propuesta de resolución.

4. Una vez completado el expediente, la Sección competente emitirá el correspondiente Informe para elevar propuesta al órgano competente.

5. Instruido el expediente y examinada la documentación aportada y los informes emitidos, el Servicio instructor elaborará propuesta de resolución sobre la procedencia de conceder o denegar la prestación solicitada, previo informe favorable de fiscalización del gasto del Servicio de Intervención de Fondos.



Artículo 12.- Resolución.

1. La resolución corresponderá al órgano competente que tenga atribuidas las competencias, que deberá producirse en un plazo máximo de tres meses

2. Transcurrido dicho plazo sin que se haya producido la resolución expresa y notificado la misma, el solicitante podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo.

Artículo 13.- Disponibilidad de crédito.

En todo caso, la prestación económica se concederá en función del crédito disponible para esta finalidad. Por ello, no bastará para recibir la prestación que el solicitante reúna los requisitos y condiciones anteriormente señalados, sino que será necesario, la existencia de disponibilidad adecuada y suficiente en la correspondiente aplicación presupuestaria.

Artículo 14.- Abono de la prestación.

1. Las prestaciones podrán ser abonadas directamente a los beneficiarios o indirectamente, si se autoriza expresamente, a los que prestan un servicio de tutela o mediación.

2. La cuantía y forma de pago de las Ayudas concedidas serán las que se determine en la resolución.

3. Cuando cambien los importes del arrendamiento por cambio de vivienda u otras circunstancias, se modificará el importe de la prestación por el órgano competente a propuesta del Servicio instructor.

Artículo 15.- Notificación a los interesados.

1. La resolución adoptada será notificada a los interesados en el domicilio que a efectos de notificaciones figure en el expediente y, en su caso, a las entidades colaboradoras que proceda.

2. En la notificación que se practique a los beneficiarios de la ayuda se le indicarán de forma expresa cuales son las condiciones que ha de cumplir para hacer efectivo el cobro de la prestación, así como que el incumplimiento de las condiciones implicará la revocación de la prestación y devolución de cantidades percibidas.

3. Contra la resolución dictada se podrán interponer los recursos que procedan en virtud de lo dispuesto en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común..

Artículo 16.- Obligaciones de los beneficiarios y perceptores.

Los solicitantes de las ayudas están obligados a:

- a) Comunicar al Servicio instructor el cambio de circunstancias socio familiares que determinaron la concesión de la prestación y supongan la revisión de la misma.



- b) Destinar la cantidad percibida a los fines de la prestación concedida.
- c) Reintegrar los importes concedidos cuando no se aplique a la finalidad para la que fue otorgada.
- d) Presentar los recibos o facturas de alquiler pagados con carácter previo a la formalización de la Orden de Pago, en el que figuren los siguientes datos:
 - Nombre, apellidos y NIF o NIE, dirección y firma del arrendador.
 - Nombre, apellidos y NIF o NIE, dirección y firma del arrendatario.
 - Importe del recibo especificando si incluye otros gastos distintos de la vivienda: agua, basura, comunidad, etc.
 - Concepto del pago: Alquiler de la vivienda (datos de la vivienda).

Artículo 17.- Causas de denegación.

Podrán ser causas de desestimación de la solicitud, sin carácter exhaustivo, las siguientes:

- a). Cuando el motivo principal de la residencia en el Municipio de Murcia sea la realización de estudios.
- b) Inexistencia de crédito suficiente para la atención de la solicitud.
- c) Informe del Servicio Instructor debidamente motivado en el que se acrediten circunstancias que lo hagan aconsejable.

Artículo 18.- Extinción, suspensión y reintegro de las prestaciones.

1. La utilización de la ayuda para finalidad distinta de aquella para la que fue concedida, constituirá causa determinante de la revocación de la prestación y de su inmediato reintegro, previo requerimiento por el órgano competente que, de no ser atendido, promoverá acción ante el orden jurisdiccional competente.

2. La falsedad u ocultamiento de cualquiera de los datos declarados por el solicitante podrá dar lugar a la denegación de la prestación solicitada, aún cuando el solicitante reuniera los requisitos para la concesión.

3. Transcurrido un plazo de tres meses desde que la prestación está dispuesta para ser abonada, sin que el ingreso se haya podido efectuar por causas imputables al interesado, se podrá proceder a la revocación de la misma.

4. La desaparición de la situación de necesidad que ha motivado la prestación.



5. La renuncia a la adjudicación de una vivienda adecuada de gestión municipal salvo informe favorable del Servicio instructor debidamente acreditado en el expediente.

Artículo 19. Régimen de incompatibilidades.

Las ayudas económicas previstas en la presente Ordenanza son compatibles con cualquier otra de las concedidas por otras Administraciones, teniendo, en todo caso, carácter complementario y siempre que no superen el cien por cien de la cuantía total para la misma finalidad.

DISPOSICIÓN ADICIONAL. Determinación de rentas e ingresos.

A los efectos previstos en la presente Ordenanza el cómputo de rentas y/o ingresos deberán entenderse como tales aquellos que comprendan todos los recursos de que dispone la persona o unidad familiar, tales como salarios, pensiones, prestaciones, subsidios, rentas provenientes de bienes muebles o inmuebles o cualesquiera otros.

DISPOSICION TRANSITORIA.

Las solicitudes de Ayudas presentadas a la entrada en vigor de la presente Ordenanza se tramitarán considerando la totalidad del ejercicio económico, teniendo carácter retroactivo en cuanto les sea favorable.

DISPOSICION FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días a partir de publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.