

# **REGLAMENTO DE MEDIDAS EXTRAORDINARIAS DE APOYO AL ALQUILER**

Preámbulo

Artículo 1.- Objeto

Artículo 2.- Definiciones

Artículo 3.- Personas Beneficiarias

Artículo 4.- Carácter, forma y condiciones de las prestaciones

Artículo 5.- Incompatibilidades

Artículo 6.- Personas destinatarias y requisitos que deben cumplir

Artículo 7.- Personas excluidas de las prestaciones

Artículo 8.- Cuantía de la prestación

Artículo 9.- Reconocimiento de la prestación

Artículo 10.- Criterio de priorización

Artículo 11.- Convocatorias y solicitudes

Artículo 12.- Tramitación, resolución y notificación

Artículo 13.- Pago de la prestación

Artículo 14.- Control

Artículo 15.- Extinción, suspensión y reintegro de las prestaciones

Artículo 16.- Régimen jurídico

Artículo 17. Creación del fichero de las prestaciones permanentes para el pago del alquiler

## PREAMBULO

La Constitución Española en su artículo 47 recoge el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. El texto constitucional viene así a reconocer tal derecho como uno de los principios rectores de la política social, en virtud del cual los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

El art. 71.1.5 del Estatuto de Autonomía atribuye a la CCAA de Castilla y León la competencia exclusiva en materia de vivienda correspondiendo a la misma la capacidad legislativa y reglamentaria así como la función ejecutiva y la de inspección.

La crisis económico-financiera por la que atravesamos a nivel internacional y la de nuestro propio municipio, a nivel particular, han provocado grandes dificultades, especialmente entre los sectores más vulnerables de nuestra ciudad, para acceder a una vivienda, provocado esencialmente, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo.

Ante esta situación, se hace necesaria la intervención del Excmo. Ayuntamiento de Miranda de Ebro, al amparo de lo establecido por el art. 7 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de Castilla y León, en su texto consolidado con las modificaciones introducidas por el la Ley 10/2013, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de vivienda, que literalmente dice: ***“Los municipios, bajo el principio de autonomía para la gestión de sus intereses, ejercerán sus competencias de vivienda de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local, la legislación urbanística, la presente ley y cualquier otra normativa que resulte de aplicación.***

***Asimismo podrán llevar a cabo la suscripción de convenios y concertar actuaciones con otras administraciones y agentes de iniciativa pública y privada que actúan sobre el mercado de vivienda de protección pública y libre”.***

Según el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora del Régimen Local, modificada por Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, reitera dentro de su articulado, como competencias municipales básicas, las siguientes:

***“El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.***

***2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:***

***a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación”.***

Se trata de garantizar que para la población mirandesa el acceso a la vivienda no signifique el deterioro de su calidad de vida, de forma que el esfuerzo económico que hagan para el alquiler de una vivienda no impida su desarrollo social, económico o familiar. En este sentido el Ayuntamiento de Miranda de Ebro, como administración más próxima a la ciudadanía, será el encargado de dar una respuesta a través de sus servicios y/ o entes instrumentales.

De acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, es necesaria la creación del fichero de datos personales de las personas solicitantes.

## DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Objeto

El objeto de este reglamento, dadas las especiales dificultades que atraviesan los sectores más vulnerables de nuestra ciudad, para acceder a una vivienda, es regular el procedimiento para la concesión de las prestaciones con carácter de subvención para el pago el alquiler.

Se exceptuarán;

- a) Las viviendas de protección oficial de promoción pública.
- b) Los subarrendos.
- c) Los locales usados como vivienda.
- d) Los contratos de arrendamientos que se hayan suscrito para uso distinto del de vivienda, en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos así como posteriores modificaciones de la misma.

De forma excepcional podrán tener cabida los alquileres parciales de vivienda, entendiéndose que en una misma vivienda pueden presentarse dos solicitudes de apoyo al alquiler como máximo.

### Artículo 2. Definiciones

2.1 Se entiende por unidad de convivencia lo previsto por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, que considera como unidad de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

2.2 Se entiende por familia monoparental la definida en el art. 41 de la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la CCAA de Castilla y León, como las unidades familiares con hijos menores, o mayores de edad en situación de dependencia, que se encuentren a cargo de un único responsable familiar.

### Artículo 3. Personas Beneficiarias

Estas prestaciones están destinadas a personas físicas residentes en la localidad de Miranda de Ebro que sean titulares de un contrato de arrendamiento de una vivienda destinada a residencia habitual y permanente, cuyos ingresos por unidad de convivencia sean superiores a 0.5 veces el IPREM y no superen los que resulten de aplicar la siguiente tabla:

TRAMO según miembros de la unidad familiar	Nº veces el IPREM	Coefficiente corrector de ingresos según ámbito territorial
1 a 2 miembros	3	0,80
3 miembros	3	0,76
4 miembros	3	0,74
5 miembros o más	3	0,72

Los criterios utilizados para su elaboración han sido los publicados por la ORDEN FYM/764/2013, de 17 de septiembre, los que regulan la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León.

A efectos de esta norma se entiende por IPREM el indicador público de renta de efectos múltiples definido en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía. Este indicador será la unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extraordinarias. El IPREM el anual con catorce pagas fijado para el año 2014 asciende a 7.455,14 euros.

#### **Artículo 4. Carácter, forma y condiciones de las prestaciones**

La Convocatoria anual de las ayudas se llevará a cabo una vez que el crédito que las financie se encuentre en situación de disponible en el Presupuesto Municipal y por el importe del mismo.

Dicha Convocatoria se realizará en régimen de concurrencia competitiva, requiriendo para su concesión la comparación, en un único procedimiento, de una eventual pluralidad de solicitudes entre sí, de acuerdo con los criterios recogidos en la presente norma.

#### **Artículo 5. Incompatibilidades**

Estas prestaciones son incompatibles con cualquier ayuda de similar finalidad de otros organismos públicos o privados, entre ellas:

- 1.- Con la renta básica de emancipación de las personas jóvenes, que regula el Real Decreto 1472/2007, de 2 de noviembre.
- 2.- Con complemento por alquiler, en caso de Pensión no contributiva o Renta Garantizada de Ciudadanía.
- 3.- Con las prestaciones sociales destinadas a la atención de situaciones de necesidad del Decreto 12/2013, y el art 5 del Decreto-Ley 2/2013 de 21 de noviembre por el que se adoptan medidas extraordinarias de apoyo a las personas y familias afectadas por la crisis en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión social en Castilla y León.
- 4.- Ser beneficiario/a de vivienda incluida dentro del Plan de Fomento del Alquiler, o viviendas de alquiler de protección pública o haber recibido el ofrecimiento para acceder a una vivienda del parque público de alquiler y no haberla aceptado y del Fondo Social de Viviendas creado por las entidades financieras.

#### **Artículo 6. Personas destinatarias y requisitos que deben cumplir**

Personas destinatarias y requisitos que deben cumplir:

- 1) Ser mayor de edad, o menor de edad emancipado.
- 2) Residir y estar empadronamiento en la localidad con una antigüedad de al menos 6 meses, salvo que por circunstancias sobrevenidas haya tenido que trasladar su lugar de residencia a la localidad y se justifique oportunamente.
- 3) Ser titulares del contrato de alquiler de la vivienda donde residan con carácter habitual y permanente, acreditado documentalmente conforme a la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre de arrendamientos urbanos y modificaciones posteriores introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- 4) Acreditar unos ingresos de la unidad de convivencia en el momento de la solicitud entre las 0,5 veces y 3 veces el IPREM anual calculado en 14 mensualidades.

5) Tener domiciliado el pago del alquiler de la vivienda para la que se solicita la prestación en alguna entidad de crédito.

6) Que el importe del alquiler a pagar, no supere, los 500 € mensuales.

Para establecer los conceptos que comprenden la renta se estará a lo dispuesto en el art. 20.1 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos urbanos y modificaciones posteriores introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

7) Que la vivienda alquilada no tenga una superficie útil superior a 100 metros cuadrados.

8) Los menores de la unidad familiar, en edad de escolarización obligatoria, deberán estar escolarizados y mantener una asistencia regular a los centros educativos.

9) Haber justificado debidamente las ayudas municipales que se hayan concedido y no tener deudas con la administración, salvo las que se deriven de causa sobrevenida.

10) Haber solicitado, las prestaciones y/o subsidios a los que tengan derecho (prestación/subsidio por desempleo, Renta Garantizada de Ciudadanía...)

11) Que no adeuden recibos de alquiler, salvo caso de insolvencia sobrevenida y personas deudoras de buena fe.

## **Artículo 7. Personas excluidas de las prestaciones**

No pueden ser perceptoras de las prestaciones las personas siguientes:

a) Cuando entre la unidad de convivencia arrendataria y personas arrendadoras exista vínculo de parentesco de 1er o 2º grado de consanguinidad, adopción o afinidad (o respecto de cualquiera de los socios o partícipes cuando el arrendado sea persona jurídica). A los efectos se equiparán las personas unidas por vínculo de matrimonio y las unidas por relación análoga a la conyugal, que serán igualmente excluidas cuando existan citadas relaciones entre la unidad de convivencia y las personas arrendadoras.

b) Ningún miembro de la unidad de convivencia podrá tener en propiedad una vivienda, salvo que carezca del uso y disfrute sobre la misma, toda vez que esté debidamente acreditado.

c) Ningún miembro de la unidad de convivencia podrá tener el usufructo sobre una vivienda, toda vez que esté debidamente acreditado, salvo casos excepcionales.

d) Se exceptuará, en caso de que personas con discapacidad física hayan tenido que abandonar su vivienda en propiedad por razones de accesibilidad y podrá optar a estas ayudas siempre y cuando cedan su vivienda al Plan de Fomento de Alquiler de Vivienda.

e) Cuyo contrato de alquiler sea de una vivienda en las que se haya iniciado expediente urbanístico de declaración de ruina.

f) Se exceptuaran los casos de violencia de género en el que la víctima haya tenido que abandonar la vivienda por estas causas.

## **Artículo 8. Cuantía de la prestación**

8.1 La cuantía de la prestación vendrá dada por la diferencia del alquiler real y el alquiler considerado justo, sin que la cuantía a subvencionar pueda superar los 200 euros mensuales. Se entiende por alquiler justo el resultante de aplicar el 30% a los ingresos totales de la unidad de convivencia. A la fórmula para el cálculo de los ingresos

totales de la unidad de convivencia se aplicará un coeficiente de conformidad al número de miembros, contemplado en el art. 3 del presente Reglamento.

8.2 A efectos del cálculo de los ingresos computables, no se tendrá en cuenta el importe de la prestación percibida en la anualidad correspondiente.

8.3 No se computarán como ingresos aquellos de carácter finalista cuya concesión esté condicionada a un destino concreto, salvo que sea para similar finalidad a la que va destinada esta prestación, conforme se establece en la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.

### **Artículo 9. Reconocimiento de la prestación**

El reconocimiento de la prestación y el abono de las rentas corresponderán al ejercicio 2014, con independencia del año en el que fuese firmado el contrato de alquiler.

### **Artículo 10. Criterio de priorización**

1.- Será prioritaria aquella situación en la que todos los miembros de la unidad de convivencia que estén en condiciones de trabajar se encuentren en situación de desempleo en el momento de presentar la solicitud de acceso a estas ayudas y figuren como demandantes de empleo. De entre ellos se seleccionará a aquellos que tengan menor renta per cápita, dividiendo los ingresos por unidad de convivencia entre el número de miembros que la componen.

### **Artículo 11. Convocatorias y solicitudes**

1.- La convocatoria determinará los lugares y plazos de presentación de las solicitudes, sin perjuicio de lo dispuesto 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.- La solicitud debe presentarse en impreso normalizado, debidamente cumplimentada y firmada, acompañada de la documentación preceptiva que se establezca al efecto en el mismo.

3.- La presentación de las solicitudes implica la plena aceptación de las condiciones de las prestaciones.

### **Artículo 12. Tramitación, resolución y notificación**

1.- En cuanto a la tramitación, resolución y notificación de estas prestaciones se estará a lo dispuesto por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y modificaciones posteriores.

2.- La notificación de los actos de tramitación y resolutorios se hará de conformidad a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico y de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, publicándose en los medios de los que dispone el Ayuntamiento.

### **Artículo 13. Pago de la prestación**

1.- El pago debe hacerse por medio de una entidad financiera. A esta entidad le corresponde el retorno de los importes de las prestaciones otorgadas en exceso, de acuerdo con los procedimientos de reintegro o, en su caso, de compensación legalmente establecidos.

- 2.- Las prestaciones pueden abonarse directamente a la persona beneficiaria o indirectamente, a quiénes legalmente ostenten la tutela o curatela de la persona beneficiaria.
- 3.- El abono de las percepciones se realizará trimestralmente, en atención a las rentas devengadas y siempre que esté en vigor el contrato de arrendamiento.
- 4.- En este momento se procederá a la comprobación del cumplimiento de requisitos de acceso a las mismas.

#### **Artículo 14. Supervisión y Seguimiento**

- 1.- Se llevarán a cabo las actividades de inspección y control necesarias para garantizar el cumplimiento que establece este Reglamento. Cada tres meses se comprobará que se siguen manteniendo los requisitos que dieron lugar a la concesión de la prestación.
- 2.- Las personas perceptoras de esta prestación deben comunicar cualquier modificación de las condiciones que han determinado la concesión de la prestación. Constatada la causa de la extinción de la prestación se emitirá informe técnico y se dictará resolución extintiva que deberá ser notificada al titular de la prestación.
- 3.- Las personas beneficiarias deben proporcionar en todo momento la información que se les requiera respecto de la prestación concedida y someterse a las actuaciones de comprobación.
- 4.- La persona solicitante deberá firmar el consentimiento para la comprobación de los datos.
- 5.- Una vez conocido el listado provisional de adjudicación de las subvenciones, se comprobará que la vivienda objeto de la ayuda reúne condiciones de habitabilidad, salubridad y no hacinamiento.

#### **Artículo 15. Extinción, suspensión y reintegro de las prestaciones**

- 1.- Son causas de extinción de las prestaciones:
  - a) La muerte de la persona beneficiaria.
  - b) La desaparición de la situación de necesidad que ha motivado la prestación.
  - c) El engaño en la acreditación de los requisitos.
  - d) Dejar de residir en Miranda de Ebro, previa suspensión de la prestación durante un periodo de tres meses.
  - e) Renuncia expresa por parte de la persona solicitante.
  - f) La finalización del contrato.
- 2.- Son causas de suspensión automática:
  - a) Pérdida de alguno de los requisitos establecidos en el presente reglamento.
  - b) Dejar de atender injustificadamente dos requerimientos que el ente o el órgano gestor haya llevado a cabo para comprobar la continuidad de los requisitos de acceso a la prestación concedida. Se entiende por requerimientos los que han sido notificados de acuerdo con lo establecido y, atendiendo a los requisitos que establece la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico y de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
  - c) El incumplimiento de la persona arrendataria de las obligaciones económicas por un periodo continuado de 3 meses, o los reiterados impagos o retrasos injustificados.
  - d) La ocupación de la vivienda por personas no incluidas en la solicitud sin previa notificación y consentimiento del Ayuntamiento.

e) El uso indebido de la vivienda.

f) La no ocupación habitual de la vivienda arrendada.

3.- Reintegro.

Las personas perceptoras de la prestación están obligadas a comunicar al Ayuntamiento que se ha producido alguna de las causas de extinción o de suspensión indicadas en el apartado 1 de este artículo y, en su caso, previo el procedimiento correspondiente deben reintegrar las cuantías percibidas indebidamente, todo ello conforme lo establecido por la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

## **Artículo 16. Régimen jurídico**

En la tramitación administrativa general, resolución y notificación, son aplicables la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

## **Artículo 17. Creación del fichero de las prestaciones permanentes para el pago del alquiler**

Se crea el fichero que debe contener los datos personales de las personas solicitantes de las prestaciones reguladas por el presente reglamento, que está sujeto, a todos los efectos, a lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, y en su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.

Los datos de carácter personal que deben facilitarse para la obtención de las prestaciones se incluirán en el fichero que se crea con la denominación de Archivo de prestaciones permanentes para el pago del alquiler, según lo establecido en el artículo 20.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

Artículo 18. En lo no resuelto en el presente Reglamento se faculta a la Alcaldía para dictar las resoluciones que resulten oportunas.