REGLAMENTO SOBRE EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE LA REGIÓN DE MURCIA, ASÍ COMO SOBRE POLÍTICA DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA VIVIENDA Y DE MEDIDAS PARA AFRONTAR LA EMERGENCIA EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉTICA.

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto y ámbito

El presente reglamento tiene por objeto el desarrollo de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.

Asimismo, establece el conjunto de actuaciones, derechos y obligaciones en el marco de la vivienda protegida de los agentes públicos, privados y sociales implicados en el sector de la vivienda.

Las medidas de fomento de las actuaciones protegibles y de acceso a la vivienda se ajustarán a los preceptos contenidos en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, a los de este Reglamento y disposiciones complementarias y a los de los planes de vivienda y suelo que se establezcan.

Asimismo, tiene por objeto establecer un conjunto de medidas de protección pública de la vivienda y para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

TÍTULO I. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA

CAPÍTULO 1 Vivienda protegida

SECCIÓN PRIMERA Disposiciones generales

Artículo 2. Planes de vivienda y suelo. Planes propios y complementarios

1. Los planes propios y complementarios de vivienda y suelo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, serán aprobados por decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de vivienda, y contendrán:

- a) El periodo temporal de vigencia.
- b) Las actuaciones protegidas.
- c) Las medidas de fomento y las fórmulas de financiación.
- d) La instrumentación financiera.
- e) Los objetivos para cada una de las actuaciones.
- f) La cobertura presupuestaria.
- g) Medidas de apoyo destinadas a colectivos específicos.
- h) Las medidas de acceso a la vivienda que se consideren adecuadas.

Además de las medidas propias podrán incorporar las establecidas por planes de otras Administraciones cuya ejecución corresponda a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, siempre que se haya formalizado la instrumentación financiera correspondiente.

- 2. Los planes de vivienda y suelo definirán las modalidades de apoyo económico para la promoción y acceso a la vivienda en las distintas actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo que se definan en los mismos, estableciendo los requisitos objetivos y subjetivos, que sean necesarios para la protección de las actuaciones y el acceso a las distintas modalidades de financiación.
- 3. Las resoluciones administrativas que reconozcan, califiquen o protejan cada una de las actuaciones amparadas en los planes contendrán como mínimo los datos que se determinen en este reglamento y harán referencia expresa a la identificación del tipo de expediente y de la persona beneficiaria.

Artículo 3. Concepto de viviendas protegidas

- 1. Tendrán la consideración de viviendas protegidas las que así sean calificadas por la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y cumplan los requisitos de calidad, diseño, superficie, uso, precio máximo de venta o renta y demás condiciones que se establecen en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia, en el presente Reglamento y disposiciones complementarias, en los planes de vivienda y suelo, y en la normativa sectorial aplicable. Todo ello con independencia de que provengan de actuaciones de nueva construcción, de rehabilitación, se trate de viviendas en proceso de construcción o ya construidas, que tuvieran previamente la condición de viviendas libres y con independencia de su financiación pública.
- 2. La calificación administrativa con la que finalice el procedimiento para la declaración de una vivienda como vivienda protegida producirá los mismos efectos que la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística.

Artículo 4. Tipología de viviendas protegidas

Las viviendas protegidas, con independencia de cuál sea su denominación, se clasificarán en las siguientes modalidades:

- a) Viviendas protegidas de promoción privada, promovidas por personas jurídicas o físicas en cualquiera de las modalidades de promoción previstas en este Reglamento y en las que dispongan los planes de vivienda y suelo.
- b) Viviendas protegidas de promoción pública, promovidas por una administración pública o entidades del sector público en cualquiera de las modalidades establecidas por la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.

Artículo 5. Clases de viviendas protegidas

1. La vivienda protegida de nueva construcción es la calificada como tal por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, a través de la Consejería competente en materia de vivienda por reunir los requisitos de superficie, uso, calidad y precio establecidos por este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

A los efectos de este Reglamento se asimilarán a las viviendas protegidas de nueva construcción, las viviendas que procedan de la rehabilitación de edificios o estén ya construidas y tengan previamente la condición de libres siempre que reúnan los requisitos exigidos.

- 2. Las viviendas protegidas de la Región de Murcia se clasifican en vivienda protegida para venta o uso propio o para arrendamiento, con o sin opción de compra, siéndoles de aplicación los siguientes regímenes:
 - Régimen General. Se podrán calificar en régimen general las viviendas protegidas para venta o uso propio o para arrendamiento, con o sin opción de compra, destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente plan de vivienda de la Región de Murcia.
 - Régimen Especial. Se podrán calificar en régimen especial las viviendas protegidas para venta o uso propio o para arrendamiento, con o sin opción de compra, destinadas a personas con menores niveles de ingresos familiares, que no excedan del límite que establece la normativa reguladora del correspondiente plan de vivienda de la Región de Murcia.

3. Las viviendas protegidas podrán promoverse además para fomentar la denominada vivienda sostenible, es decir, aquella compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes; un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen así como mediante la aplicación de innovaciones tecnológicas de toda índole.

Artículo 6. Destino

Las viviendas protegidas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus adquirentes o arrendatarios sin que en ningún caso puedan dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso y sin que pierda tal carácter por el hecho de que su titular o cualquiera de los miembros de la unidad familiar que convivan con el destinatario, ejerzan en la vivienda, sin perjuicio de la obtención de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, una profesión, oficio o pequeña industria que sea compatible con el uso residencial.

A estos efectos la vivienda se considera domicilio habitual y permanente siempre que no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería competente en materia de vivienda.

La unidad familiar a que se refiere el presente artículo es aquella que resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas. Las referencias a la unidad familiar se hacen extensivas a las parejas de hecho reconocidas legalmente según la normativa establecida al respecto así como a las personas que no estén integradas en una unidad familiar.

Artículo 7. Régimen de uso y acceso a la vivienda.

- 1. Las viviendas protegidas podrán ser destinadas a venta; uso propio; arrendamiento, con o sin opción de compra, u otras formas de uso justificadas por razones sociales conforme a su correspondiente régimen jurídico.
- 2. El acceso a la vivienda protegida será con carácter general en propiedad o en arrendamiento. La propiedad deberá referirse necesariamente al pleno dominio.

Para acceder a las viviendas protegidas será preciso, cuando se trate de primera transmisión de viviendas calificadas expresamente para venta o uso propio, que el adquirente o promotor individual no supere el límite máximo de

ingresos familiares establecidos para cada tipología de vivienda y cumpla aquellos otros requisitos que puedan establecerse por la normativa reguladora del correspondiente plan de vivienda de la Región de Murcia. El mismo requisito es aplicable cuando se trate de cesión de uso de viviendas calificadas expresamente para arrendamiento con respecto al arrendatario.

Artículo 8. Ingresos familiares

Los ingresos familiares determinantes del derecho de acceso a una vivienda protegida se calcularán de conformidad con lo dispuesto por la normativa reguladora del plan de vivienda vigente al tiempo de la celebración del correspondiente contrato de compraventa, adjudicación, arrendamiento o en su caso, escritura pública de declaración de obra nueva para el supuesto de promoción individual para uso propio.

Artículo 9. Superficies de viviendas y sus anejos

- 1. Podrán ser calificadas como viviendas protegidas para venta, uso propio o arrendamiento, con o sin opción de compra, aquellas que tengan una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, pudiendo alcanzar los 120 metros cuadrados cuando sus destinatarios pertenezcan a una de las siguientes unidades familiares:
 - a) Familias numerosas
 - b) Personas con discapacidad o con movilidad reducida permanente o dependientes y las familias que las tengan a su cargo.

Excepcionalmente podrán ser destinatarios de las viviendas quienes no ostenten dicha condición cuando resulte acreditado que no existe demanda de las citadas unidades familiares previa expedición del correspondiente certificado por el órgano competente en materia de familia numerosa o discapacidad una vez expuesta la oferta durante tres meses en el tablón de anuncios.

2. En las promociones de viviendas de nueva construcción para venta o promoción para uso propio será obligatoria la vinculación por vivienda de una plaza de garaje y un trastero cuando estos figuren en el proyecto o las ordenanzas municipales exijan su dotación, debiendo constar con tal carácter en proyecto y en el Registro de la Propiedad, salvo en caso de expresa renuncia, previa a la obtención de la calificación definitiva, por parte del comprador. En ningún caso podrán ser vinculados los locales comerciales.

La superficie útil máxima computable a efectos del cálculo del precio máximo de los anejos de viviendas protegidas, estén o no vinculados a las mismas, será de 25 metros cuadrados para el garaje o anejo y de 8 metros

cuadrados para el trastero, con independencia de que su superficie útil real sea superior.

3. Superficies de vivienda

- a) Se entiende por superficie cerrada de la vivienda, la superficie limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, medida en proyección horizontal, y excluyendo los huecos mayores de un metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.
- b) Se entiende por superficie construida de la vivienda, la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privada, y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones. El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores, supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.
- c) Se entiende por superficie útil de la vivienda, la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendederos, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores, se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda, cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores, supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Todas las terrazas, tendederos, balcones u otros espacios exteriores de la vivienda deberán tener la misma consideración en cuanto a su uso, bien sea éste privativo o común.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

d) El cómputo de las superficies de vivienda establecidas en los dos puntos anteriores del presente apartado, en ningún caso podrá determinar que se supere la superficie construida y/o útil máxima establecida para el tipo de vivienda con protección pública de que se trate en cada caso.

4. Superficies de garaje:

- 4.1. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.
- 4.2. Se entiende por superficie útil de la plaza de garaje aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies útiles comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.
- 4.3. Se entiende por superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.
- 4.4. Se entiende por superficie útil de plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.
 - 5. Superficies de trastero y de instalaciones complementarias:
- 5.1. Se entiende por superficie construida de trastero y de instalaciones complementarias, la constituida por su respectiva superficie cerrada, más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias exclusivamente para su correcto uso y funcionamiento.
- 5.2. Se entiende por superficie útil de trastero y de instalaciones complementarias, la del suelo del mismo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las

canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

6. Superficies de locales:

- 6.1. Se entiende por superficie construida de local, la constituida por su superficie cerrada, más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso si los tuviera.
- 6.2. Se entiende por superficie útil de local, la resultante del producto de superficie construida del mismo por el coeficiente 0,85.

Artículo 10. Ordenación técnica

Las viviendas protegidas cumplirán lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica en materia de edificación vigente a la fecha de solicitud de la correspondiente calificación provisional.

Artículo 11. Promotores

- 1. Podrán ser promotores de las viviendas protegidas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.
- 2. Son promotores para uso propio las cooperativas, las comunidades de propietarios, así como el denominado promotor individual para uso propio, que es la persona física que siendo titular del suelo pretenda construir sobre él una vivienda protegida unifamiliar para su uso propio.

SECCIÓN SEGUNDA. Régimen legal de las viviendas protegidas

Artículo 12. Duración del régimen legal de protección

1. El régimen de protección de las viviendas protegidas durará con carácter general treinta años, computados a partir de la fecha de su calificación definitiva. No obstante, los planes de vivienda y suelo podrán establecer un plazo distinto para todas o alguna de las actuaciones protegidas contempladas en los mismos.

Las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida estarán sujetas al régimen legal de protección mientras se mantenga la calificación del suelo.

- 2. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando sometidas las viviendas y elementos complementarios a los que se extiende la protección al régimen establecido por la legislación común, por las siguientes causas:
- a) El mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto
 en el apartado anterior y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto.
- b) Descalificación, que podrá ser concedida a petición del propietario de la vivienda o impuesta como sanción en virtud del correspondiente expediente.
 - 1º) Descalificación a solicitud del propietario. El propietario de una vivienda protegida podrá solicitar su descalificación durante la vigencia del régimen legal de protección una vez transcurridos los plazos mínimos que se establezcan en los planes de vivienda y suelo.

Siempre que no se derivan perjuicios para terceros la descalificación se concederá por la Consejería competente en materia de vivienda para ello será necesario que:

- En caso de que se haya obtenido un préstamo cualificado o convenido para la vivienda: su amortización total o su novación previa en un préstamo libre.
- II. En caso de que se hayan percibido ayudas económicas directas para el acceso a la vivienda: la restitución de la totalidad del importe.
- III. La restitución del importe de las bonificaciones tributarias con sus intereses legales correspondientes.

No podrán ser objeto de descalificación las viviendas protegidas calificadas expresamente para arrendamiento mientras mantengan dicho régimen de uso, ni las viviendas protegidas edificadas sobre suelos destinados por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda protegida, mientras se mantenga la calificación del suelo.

- 2º) Para la descalificación como sanción se atenderá a lo dispuesto en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de Vivienda de la Región de Murcia y demás normativa aplicable.
- 3. La protección pública, en las condiciones que para cada caso se establecen, se extenderá no sólo a la vivienda sino también a:

- a) Los locales de negocio situados en los inmuebles destinados a vivienda, cuya superficie útil no exceda del 40 por 100 de la superficie útil total. Estos locales de negocio deberán ubicarse en la promoción en plantas completas y distintas a las que se destinen a viviendas, de modo que no sea factible su unión física con viviendas medianeras, y su venta y alquiler serán libres.
- b) Los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y de recreo y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No podrá cobrarse precio alguno al adquirente por tales anexos o dependencias, reputándose que su coste de construcción queda incluido en el precio de la vivienda y anejos referidos en este artículo.

Artículo 13. Limitaciones a la capacidad de disponer

- 1. Las limitaciones a la facultad de disponer derivadas del régimen de protección aplicables a las viviendas protegidas serán:
 - a) Las limitaciones que puedan establecer los planes de vivienda y suelo. La vivienda, durante el régimen de protección deberá destinarse a domicilio habitual y permanente del propietario o inquilino y no podrá ser objeto de cesión intervivos por ningún título durante el plazo que señale la normativa reguladora del correspondiente plan de vivienda.
 - b) La duración del periodo de protección.
 - c) Las limitaciones de precios de venta y renta y superficie útil máxima establecidas.
- 2. Hasta tanto permanezca el régimen de protección de las viviendas protegidas para la segunda o posterior transmisión se requerirá autorización previa de la consejería competente en materia de vivienda que comprobará que el adquirente cumple las condiciones generales, aplicables en el momento en que la transmisión se produzca, de acceso a las viviendas protegidas fijadas por los planes de vivienda y suelo o supletoriamente por este Reglamento. Se exceptúan los supuestos de transmisiones hereditarias, subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo y los supuestos de dación en pago a favor del acreedor del préstamo hipotecario que grave el inmueble o a cualquier sociedad de su grupo o venta extrajudicial. En todo caso, en la transmisión no se podrá superar el precio máximo legal de venta de la vivienda protegida.

Las limitaciones a que se refiere este apartado se harán constar expresamente en las escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción en alquiler o individual para uso

propio y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad donde se especificará la prohibición de disponer por nota marginal.

Artículo 14. Precio máximo de venta

1. El precio máximo de venta o el precio de referencia para el alquiler de las viviendas protegidas y sus anejos, por metro cuadrado de superficie útil, tanto en primera como en segunda y posteriores transmisiones, se establecerá mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda y se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El precio máximo legal por metro cuadrado de superficie útil de venta de los anejos, estén o no vinculados en proyecto y registralmente a la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, siendo computables como máximo 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje con independencia de que su superficie real sea mayor. La superficie útil máxima computable a efectos del cálculo del precio máximo de los anejos de viviendas protegidas, estén o no vinculados a las mismas, será de 25 metros cuadrados para el garaje o anejo y de 8 metros cuadrados para el trastero con independencia de que su superficie útil real sea superior

- 2. El precio de venta de las viviendas protegidas será el de compraventa o adjudicación o en el supuesto de promoción individual para uso propio, el valor de la edificación sumado al del suelo que figure en la escritura de declaración de obra nueva, en todos los casos con el límite del precio máximo legal de venta.
- 3. En el supuesto de promociones de viviendas protegidas para venta o uso propio la realización de sustituciones o cambios de calidades y la inclusión de cualquiera de los anexos a los que se refiere el artículo 9.2), aun cuando hayan sido solicitadas por los adquirentes, en ningún caso podrán dar lugar a que se supere el precio máximo legal de venta.
- 4. Cuando se trate de promociones para uso propio, el precio de adjudicación o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que en cualquier caso tendrá la limitación del precio máximo legal, incluirá el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta incluyendo los honorarios de la gestión si los hubiere.

Se entenderá por gastos necesarios los de elevación a escritura pública e inscripción registral del suelo; los de declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario y sus intereses abonados durante el período de construcción, considerándose como tales los gastos de formalización del mismo, los de notaria, Registro de la Propiedad, gestoría, Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados entre otros; los de tasaciones realizadas por la Entidad prestataria al objeto de verificar el nivel de obra ejecutada para el pago de certificaciones; los de seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social; las cuotas sociales ni las de participación de otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.

5. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas protegidas para venta o uso propio que se produzcan durante el plazo legal de protección el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil no podrá superar el establecido por metro cuadrado de superficie útil para las viviendas calificadas provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad.

Artículo 15. Precio máximo de Renta

- 1. Cuando se trate de viviendas protegidas para arrendamiento, la renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas será el resultado de aplicar al precio máximo legal de venta por metro cuadrado de superficie útil de tales viviendas el porcentaje que se establezca por la normativa reguladora del correspondiente plan de vivienda de la Región de Murcia vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento. Asimismo cuando se trate de viviendas protegidas para arrendamiento con opción de compra, el que se establezca en el correspondiente plan de vivienda.
- 2. La renta inicial podrá actualizarse anualmente de conformidad con la evolución que experimente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.
- 3. El arrendador deberá asumir la administración, explotación y mantenimiento del inmueble hasta que concluya el período de vinculación al régimen de protección.

Artículo 16. Contrato

Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y las escrituras públicas de declaración de obra nueva, cuando se trate de promoción individual para uso propio de las viviendas protegidas, deberán incluir las siguientes cláusulas:

a) Con carácter general:

- 1º) Que la vivienda está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el presente Reglamento y aquellas otras que se establezcan en los planes de vivienda consecuentemente, las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de venta o renta no podrán exceder de los límites establecidos.
- 2º) Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar las llaves de la vivienda en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, o desde la fecha del contrato si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- 3º) Que el promotor/vendedor o arrendador se obliga a entregar al adquirente o arrendatario un ejemplar del contrato o título debidamente visado por la Consejería competente en materia de vivienda.
- b) Con carácter específico para los contratos de compraventa o títulos de adjudicación:
 - 1º) Que el promotor o vendedor se obliga a elevar a escritura pública el contrato de compraventa o título de adjudicación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de calificación definitiva de la vivienda o de la del contrato si fuera posterior, salvo que dicho plazo sea prorrogado por la consejería competente en materia de vivienda.
 - 2º) Que los gastos concernientes a la declaración de obra nueva y división horizontal así como los de constitución y división del crédito hipotecario, serán en todo caso a cuenta del promotor de la vivienda.
 - 3º) Que el adquirente podrá instar la resolución del contrato o título en el caso de denegación de la calificación definitiva de la vivienda.
- c) Con carácter específico para los contratos de arrendamiento:
 - 1º) Que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.
 - 2º) Que el subarriendo total o parcial de la vivienda dará lugar a la resolución del contrato.

La obligación de incluir tales cláusulas será directamente exigida a los promotores/vendedores y arrendadores de las viviendas.

Artículo 17. Visado del contrato

Los contratos de compraventa o adjudicación y arrendamiento y en el supuesto de promoción individual para uso propio de las viviendas protegidas, sus escrituras públicas de declaración de obra nueva, deberán presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda por el promotor/vendedor o arrendador acompañados de la documentación y en los plazos que se establezcan en los planes de vivienda.

El visado acreditará que el contrato contiene las cláusulas obligatorias establecidas en el artículo anterior. Además, en el supuesto de primera transmisión de la vivienda, cuando el destino original de la misma sea la venta o el uso propio y en el supuesto de cesión de uso de la vivienda cuando el destino original de la misma sea el arrendamiento, el visado acreditará que el adquirente o arrendatario, respectivamente, cumplía a la fecha de su suscripción las condiciones establecidas para acceder a la vivienda por lo que, junto con el contrato, deberá aportarse la documentación que acredite el cumplimiento de tales condiciones.

A la vista de la documentación aportada, si se cumplen los requisitos exigidos por la normativa aplicable, la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de seis meses, procederá a devolver al promotor/vendedor o arrendador el original del contrato con el correspondiente visado para su entrega por parte de aquél al adquirente o inquilino quedando otra copia en el expediente.

En caso de que el contrato no contenga las cláusulas obligatorias o no se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de las condiciones para acceder a la vivienda, se concederá al promotor/vendedor o arrendador un plazo de diez días para su subsanación transcurrido el cual y previo apercibimiento, se podrá dictar resolución denegando el visado lo que podrá dar lugar en los supuestos establecidos en la legislación vigente a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Artículo 18. Elevación a escritura pública y entrega de la vivienda

1. Los promotores de viviendas protegidas para venta o uso propio deberán, dentro de un plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva, elevar a escritura pública los contratos de compraventa o títulos de adjudicación celebrados con anterioridad a la concesión de dicha calificación así como entregar las viviendas a sus adquirentes.

Excepcionalmente, a instancia del promotor y mediando justa causa, la consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar el indicado plazo.

El promotor remitirá copia simple de la escritura pública a la consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento. A su vez, dentro de ese plazo deberá comunicar que ha hecho entrega de la vivienda al adquirente.

2. Los adquirentes de viviendas protegidas para venta o uso propio deberán proceder a la ocupación de las mismas en el plazo que se establezca en el correspondiente plan de vivienda.

Artículo 19. Arrendamiento con opción de compra

En el caso de viviendas protegidas para arrendamiento con derecho de opción de compra el ejercicio de dicha opción se atendrá a las siguientes condiciones:

- a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante el plazo que establezca el plan de vivienda correspondiente.
- b) El precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica del plan de vivienda minorando de la cantidad resultante al menos el 30 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.

Artículo 20. Transmisión de promoción de viviendas protegidas para arrendamiento a terceros

Las viviendas protegidas para arrendamiento calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores sean públicos o privados por promociones completas y a precio libre a nuevos titulares, incluidas sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda. Los nuevos titulares estarán obligados a atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidas subrogándose en derechos y obligaciones.

CAPÍTULO 2 Calificación de la vivienda protegida

Artículo 21. Calificación provisional

1. Con carácter general, la calificación provisional de viviendas protegidas se solicitará para edificaciones que comprendan edificios completos y sobre una única parcela que se acojan a uno solo de los tipos a los que se refiere el artículo 5.2 del presente Reglamento.

No obstante, y de acuerdo con lo que se disponga en los correspondientes planes de vivienda, en un mismo expediente de construcción podrán coexistir viviendas protegidas para venta o uso propio con las destinadas a arrendamiento e incluso de forma excepcional, si el planeamiento urbanístico lo permite, con vivienda libre.

Cuando se autorice la concurrencia de distintos regímenes legales en la misma promoción se pondrá en conocimiento de los organismos públicos que corresponda a los efectos fiscales y financieros pertinentes.

- 2. Los promotores de viviendas protegidas presentarán la solicitud de calificación provisional ante la consejería competente en materia de vivienda acompañada de la siguiente documentación:
 - a) Los documentos acreditativos de la personalidad del solicitante y en su caso de la representación que ostente.
 - b) El certificado del Registro de la Propiedad acreditativo de la titularidad de los terrenos libres de cargas y gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto. Cuando se constate que los solicitantes no son titulares de los terrenos deberá aportarse promesa de venta a su favor o título que acredite la disponibilidad de los terrenos para construir.
 - c) El proyecto de ejecución redactado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente o autorizado por la Oficina de Supervisión del organismo oficial que los promueva.
 - d) Licencia municipal de obras o si no la tuviere, cédula o certificado urbanístico expedido por el Ayuntamiento correspondiente, en la que se consigne la calificación urbanística del terreno y se indique además el área geográfica en la que se ubica la promoción.
 - e) Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios, relación de al menos el 80 por 100 de los socios o comuneros beneficiarios de las viviendas, con indicación de su nombre y apellidos y su número de identificación fiscal, así como declaración responsable de ingresos referidos al período impositivo inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud.

- f) Cualquier otra documentación que se establezca en el correspondiente plan de vivienda.
- 3. En la calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción deberá recogerse en todo caso los extremos siguientes:
 - a) Código de identificación del expediente y destino de las viviendas (venta, arrendamiento, uso propio u otras formas de uso justificadas por razones sociales).
 - b) Identificación del solicitante (nombre o razón social, domicilio e identificación fiscal), tipo de promotor y su naturaleza jurídica.
 - c) Descripción registral del solar donde se van a construir o estén promoviéndose las viviendas.
 - d) Tipología, número y superficie útil de las viviendas, de los garajes o trasteros, con especificación de que se encuentran vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas de los edificios en que estén situados, así como los locales.
 - e) Precios máximos de venta y renta de las viviendas y anejos.
 - f) Área geográfica homogénea en la que queda incluida la actuación protegida.
 - g) Precio máximo por metro cuadrado de superficie útil.
 - h) Plazo para la solicitud de calificación definitiva.
- 4. El plazo máximo para dictar y notificar resolución expresa sobre la solicitud de calificación provisional de vivienda protegida de nueva construcción será de tres meses a partir de la presentación de la solicitud.
- 5. Una vez otorgada la calificación provisional no podrá procederse a la actualización del precio de las viviendas a las que dicha calificación se refiera.

Artículo 22. De la modificación y anulación de la calificación provisional

- 1. Una vez obtenida la calificación provisional podrán ser autorizadas por la consejería competente en materia de vivienda las modificaciones de proyecto motivadas por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales, siempre que:
 - a) A la solicitud de aprobación se acompañe el consentimiento de los adquirentes de las viviendas de la promoción de que se trate o una declaración jurada del promotor de que no existen viviendas vendidas.

b) Dicha modificación se solicite con anterioridad al inicio de dichas obras de modificación o reforma.

En ningún caso, serán autorizadas las variaciones de las calidades o el incremento de las dotaciones previstas con aumento del presupuesto del proyecto aprobado y que supongan, una vez valoradas, un aumento sobre el precio fijado en el contrato de compraventa.

3. Una vez otorgada la calificación provisional sólo podrá ser anulada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Artículo 23. Percepción de cantidades a cuenta

1. Previa autorización de la consejería competente en materia de vivienda, podrán percibirse de los futuros adquirentes pagos en concepto de cantidades a cuenta del precio en el periodo de construcción siempre que se solicite una vez obtenida la calificación provisional y antes de la calificación definitiva.

La devolución de las cantidades entregadas a cuenta, más el interés legal del dinero hasta el momento en el que se haga efectiva dicha devolución, se garantizará mediante la suscripción de contrato de seguro con entidad aseguradora o aval prestado por banco o caja de ahorros global suficiente que cubra los avales individuales posteriores ambos con renuncia expresa a la cláusula de beneficio de excusión, división y orden garantizando la devolución del importe de las cantidades recibidas y sus intereses legales en caso de no obtener la calificación definitiva o no haberla solicitado dentro del plazo fijado en la calificación provisional o en la prórroga reglamentariamente concedida.

- 2. En la solicitud de autorización se deberá hacer constar el importe total de las cantidades que se pretenda obtener por este concepto y se acompañará el contrato de seguro o aval bancario anteriormente referido.
- 3. Las cantidades anticipadas se depositarán en una cuenta creada al efecto con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que sólo se podrá disponer para atender los pagos derivados de la construcción de las viviendas.
- 4. En los contratos que se otorguen para formalizar las entregas a cuenta se deberá hacer constar expresamente la cuantía de las mismas, los plazos en que han de ser satisfechas, la cuenta especial de la entidad bancaria o de crédito donde ha de verificarse el ingreso y la garantía que haya sido constituida por el promotor.

Dicha garantía se extenderán a las cantidades entregadas en efectivo o mediante cualquier efecto cambiario cuyo pago se domiciliará en la cuenta

especial prevista. Cuando el pago del precio aplazado se instrumente a través de efectos cambiarios se identificará en la garantía el número, vencimiento e importe de los mismos.

- 5. Las cooperativas de vivienda, comunidades de propietarios o cualquier otra entidad cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios o arrendatarios de las viviendas que perciban de los socios y comuneros cantidades anticipadas para la adquisición del suelo y la construcción de las viviendas, las depositarán en cuenta creada al efecto con separación de otra clase de fondos y sólo se podrá disponer de las mismas para atender los gastos derivados de la construcción de las viviendas.
- 6. Las garantías de las cantidades anticipadas a las que se refiere este artículo se extinguirán cuando se ponga la vivienda a disposición del adquirente una vez obtenida la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística.

Artículo 24. Calificación definitiva

1. Los promotores de viviendas protegidas deberán en un plazo máximo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, presentar la solicitud de calificación definitiva, salvo que en el correspondiente plan de vivienda se establezca otro plazo.

Excepcionalmente, la consejería competente en materia de vivienda podrá prorrogar dicho plazo a instancia del promotor si media causa justificada y sólo hasta un máximo de diez meses.

- 2. La solicitud de calificación definitiva de viviendas protegidas deberá ir acompañada de la documentación técnica que se establezca en el correspondiente plan de vivienda.
- 3. Con carácter previo al otorgamiento de la calificación definitiva, la consejería competente en materia de vivienda inspeccionará las obras realizadas con la asistencia en su caso, de la dirección de la obra al objeto de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada.

Si se advirtieran deficiencias constructivas o cualquier otra circunstancia se comunicará al promotor los defectos y/o documentación necesaria a corregir/aportar, el plazo y las condiciones para hacerlo. Será causa denegatoria de la calificación definitiva la imposibilidad de comprobar la adecuación del proyecto de ejecución final a la obra terminada por causa imputable al promotor.

4. La consejería competente en materia de vivienda notificará la concesión o denegación de la calificación definitiva en el plazo de tres meses,

contado desde la fecha de su solicitud, transcurrido el cual sin haberse producido dicha notificación ésta se entenderá denegada.

En la cedula de calificación definitiva se hará constar que las viviendas protegidas son calificadas al amparo de este Reglamento, el expediente de construcción, la identificación del promotor, la ubicación de las viviendas, su número, superficie y la identificación de la finca registral individualizada, la fecha de calificación provisional y de terminación de obras, el régimen de uso de las viviendas, la calificación urbanística del suelo sobre el que se hayan promovido, el plazo de duración del régimen de protección, los precios de venta o renta y demás datos o circunstancias que, por aplicación de este Reglamento y demás normas vigentes, deban quedar recogidos.

5. No podrá procederse a la escrituración, entrega y ocupación de las viviendas en tanto no se haya obtenido la correspondiente calificación definitiva.

Artículo. 25. Denegación de calificación definitiva

- 1. La denegación de la calificación definitiva por causa imputable al promotor determinará que los adquirentes de las viviendas puedan optar entre:
 - a) Ejecutar la garantía otorgada conforme a lo establecido en la normativa aplicable sobre percepción de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas y sus disposiciones complementarias.
 - b) Solicitar a la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo de tres meses desde la denegación de la calificación definitiva, la rehabilitación del expediente a su favor siempre que medie contrato de compraventa o cantidades entregadas a cuenta. En este caso el adquirente se comprometerá a terminar las obras o a subsanar las deficiencias que impidieron la obtención de la calificación definitiva dentro del plazo y con el presupuesto que a tal efecto sea fijado por la Administración.

Del precio final de venta de la vivienda a abonar al promotor se deducirán las cantidades invertidas por los adquirentes en las obras necesarias para la obtención de la calificación definitiva.

- 2. Cuando no existan adquirentes o cuando existiendo opten por solicitar la ejecución de la garantía y en el caso de haberse entregado todo o parte del préstamo, quedará vencido por las cuantías entregadas a cuenta y será de cargo exclusivo del promotor que deberá abonarlo.
- 3. Siempre que por los adquirentes se inste la rehabilitación del expediente, la denegación de la calificación definitiva por causa imputable al

promotor comportará la subrogación de los compradores en el préstamo base concedido en su caso al promotor.

Artículo 26. Calificación de viviendas libres como protegidas.

- 1. Se podrán calificar promociones de viviendas libres como viviendas protegidas de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento.
- 2. El promotor podrá solicitar la calificación individual de viviendas libres de nueva construcción como viviendas protegidas cuando se cumplan los requisitos aplicables a la vivienda.

La solicitud de calificación individual deberá realizarse en todo caso una vez obtenida la licencia municipal de obras e ir acompañada de:

- a) Si se realiza durante la construcción:
 - 1º) Datos identificativos del promotor.
 - 2º) Licencia municipal de obras.
 - 3º) Proyecto de ejecución de las obras con planos de distribución y superficies individualizados por tipo de vivienda, que deberá estar visado por el y certificado del arquitecto redactor en el que se indique que dicho proyecto es coincidente con el que ha obtenido licencia municipal de obras, así como certificado de calificación energética de las viviendas según la normativa aplicable.
 - 4º) Certificado realizado por la dirección de obras sobre el estado de las mismas.
 - 5º) Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal en la que figuren los datos registrales de la vivienda.

Terminadas las obras, el promotor deberá presentar el certificado final de obra para la obtención de la calificación definitiva de vivienda protegida.

b) Si la solicitud se realiza una vez terminadas las obras el promotor deberá añadir a la documentación anterior el certificado final de obra y la licencia de primera ocupación o título habilitante de naturaleza urbanística para la obtención de la calificación definitiva de vivienda protegida.

CAPITULO 3

REGISTRO DE PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA REGIÓN DE MURCIA.

Artículo 27.- Registro de Personas demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia.

- 1. El Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia, regulado en el presente Decreto, es el instrumento administrativo que tiene por objeto determinar la demanda real de vivienda protegida en la Región de Murcia, facilitar a través del procedimiento indicado en los artículos siguientes, los datos necesarios para la gestión y seguimiento del acceso a las viviendas protegidas en la Región, de la cesión del uso y transmisión de las mismas garantizando el cumplimiento de la normativa aplicable y el interés general tutelado.
- **2.** La organización y funcionamiento del Registro de demandantes de vivienda protegida se rige por las normas contenidas en el presente Decreto y por las disposiciones que se dicten para su desarrollo.

Artículo 28.- Obligación de la inscripción en el Registro.

- 1. Toda unidad familiar interesada en comprar o arrendar viviendas protegidas, deberá estar inscrita en el Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia.
- **2.** La inscripción en el Registro devengará la tasa correspondiente de conformidad con lo previsto en la legislación autonómica de tasas y precios públicos.
- **3.** La actualización y cancelación de datos en el Registro de demandantes será gratuita.

Artículo 29.- Coordinación con otros registros públicos similares

- 1. Se establecerán los mecanismos necesarios de relación y coordinación del Registro de demandantes, con otros registros públicos análogos a través de la Dirección General competente en materia de vivienda.
- **2.** Se podrán suscribir convenios de colaboración con Ayuntamientos u otras Administraciones Públicas que gestionen otros Registros análogos, en cuya virtud se cedan o se reciban datos de las personas inscritas, exclusivamente para la finalidad de permitir comprar o arrendar viviendas protegidas.

Artículo 30.- Tratamiento y protección de datos.

1. Los datos contenidos en el Registro de demandantes serán exclusivamente los necesarios para comprobar el cumplimiento de los

requisitos para el acceso a la vivienda con protección pública de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

- **2.** Los datos del Registro podrán ser comunicados a entidades privadas para permitir a sus titulares comprar o arrendar viviendas con protección pública, previa autorización o consentimiento de la persona interesada.
- 3. Las personas inscritas en el Registro de demandantes confieren su consentimiento para la cesión de datos a que se refiere el apartado anterior. No se recibirán datos de otras Administraciones Públicas que no estén legitimadas para la cesión, de acuerdo con la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 31.- Divisiones del Registro de demandantes de vivienda protegida.

El Registro de demandantes de vivienda protegida será único y se estructurará atendiendo a municipios, sistemas de acceso y las circunstancias de las personas inscritas.

El Registro tendrá una primera división en función de los municipios a que se refiere la demanda de vivienda protegida, una división en función del sistema de acceso demandado: propiedad, arrendamiento o arrendamiento con opción de compra y las correspondientes divisiones relativas en función del nivel de ingresos, composición familiar y la pertenencia a los colectivos de atención preferente de la persona demandante de inscripción y/o de la unidad de convivencia a la que pertenece.

Artículo 32. Colectivos de atención preferente.

Se consideran colectivos de atención preferente aquellos que se determinen en los correspondientes planes de vivienda y suelo.

La circunstancia determinante para la inclusión en alguno de los colectivos de atención preferentes deberá concurrir en el momento de la inscripción o renovación de la misma.

Artículo 33.- Requisitos para la inscripción en el Registro ídem todo el nombre.

Para poder ser inscrito en el Registro de demandantes de vivienda protegida el solicitante deberá todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- **b)** Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. En el supuesto de ser no ser ciudadano de la

Unión , contar con un título en vigor que habilite la residencia legal en territorio nacional.

c) Los específicos de acceso a las viviendas protegidas establecidos en la normativa vigente.

Artículo 34. Procedimiento de inscripción.

- 1. La consejería competente en materia de vivienda establecerá mediante Orden el procedimiento para la inscripción en el Registro de demandantes de vivienda protegida de la Región de Murcia.
- 2. La inscripción en el Registro de personas demandantes da derecho a la participación en los correspondientes procedimientos de acceso previa solicitud, sin perjuicio de las posteriores comprobaciones que por parte de la Administración Regional se realicen para acreditar el cumplimiento de los requisitos para el acceso a las viviendas con protegidas de la Región de Murcia.

Artículo 35. Solicitud de inscripción y documentación

- 1. Las solicitudes de inscripción en el Registro de personas demandantes de vivienda protegida se cumplimentarán en el modelo oficial que se establezca en la correspondiente Orden de la consejería competente en materia de vivienda reguladora del procedimiento de inscripción y en todo caso contendrán los siguientes extremos:
 - a) Forma de acceso a la vivienda con protección pública y en caso de elegir varias, orden de preferencia.
 - b) Nivel de ingresos de la persona solicitante.
 - c) Composición familiar: número de miembros de la unidad familiar con indicación de si pertenece/n a alguno de los colectivos preferentes.
 - d) Localidad o localidades de la Región de Murcia donde se demanda vivienda y su orden de preferencia.
- 2. La solicitud de ayuda deberá acompañarse de la documentación que se establezca en la Orden referida en el número 1 de este artículo y se podrá presentar electrónicamente o de manera presencial.

La solicitud electrónica se presentará en el Registro electrónico único de la CARM utilizando el formulario de solicitud electrónica que estará disponible en la sede electrónica (sede.carm.es), la solicitud presencial podrá ser presentada en el Registro General de la Consejería competente en materia de Vivienda o en las entidades establecidas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 y Oficinas Corporativas de Atención al Ciudadano con función de registro.

3.- De acuerdo al artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se entiende otorgado el consentimiento para que la consejería competente en materia de vivienda consulte de forma electrónica o por otros medios, de esta Administración Pública, o de otras Administraciones o Entes, los documentos que necesarios para la tramitación del procedimiento de inscripción que en su momento se determinen, en caso contrario la persona solicitante deberá aportarlos al procedimiento junto con la solicitud de inscripción.

Artículo 36.-Actualización de datos

- 1. Cualquier alteración de las circunstancias manifestadas en la solicitud de inscripción, deberá comunicarse al Registro de demandantes en el plazo de dos meses desde que se produzca el hecho que la motiva, a fin de que se proceda a la actualización de los datos obrantes en el mencionado Registro, y todo ello acompañado de la documentación pertinente.
- 2. El incumplimiento del deber establecido en el apartado anterior podrá dar lugar, previa audiencia de la persona interesada, a la baja en el Registro de personas demandantes y será causa de exclusión de los procedimientos de adjudicación en tramitación, de privación de la condición de adjudicatario/a o de denegación de elevación a definitiva de la propuesta de adjudicación provisional.

Artículo 37.- Duración, baja y prórroga en el Registro de personas demandantes de vivienda protegida.

- 1. La inscripción en el Registro de demandantes tendrá una duración de dos años a contar desde la resolución administrativa de inscripción o renovación.
- 2. La baja en el Registro de demandantes podrá solicitarse en cualquier momento a petición de la persona interesada ante la dirección competente en materia de vivienda.
 - 3. Serán causas de baja en este Registro las siguientes:
 - a) Adjudicación, adquisición o el arrendamiento de una vivienda protegida en cualquier localidad del territorio nacional.
 - b) Aportar datos falsos en la solicitud.
 - c) No renovar la solicitud dentro del plazo establecido en el apartado primero.
 - d) Incumplir la obligación de actualización de datos.
 - e) Renunciar a la vivienda por causas imputables a la persona demandante de la misma.

- f) Para las viviendas de promoción pública, no participar en cualquiera de las convocatorias de adjudicación u oferta de viviendas de promoción directa, inmediatamente posterior o siguiente a la fecha de inscripción, cuando coincida su ámbito con las localidades demandadas.
- 4. La adjudicación, adquisición y arrendamiento de una vivienda protegida será causa de baja en el Registro de demandantes tal y como se establece en el apartado 3.a) de este artículo. Una vez producida la baja, los datos de la persona demandante pasarán al listado de adjudicatarias. No obstante las personas adjudicatarias en régimen de alquiler podrán permanecer, previa solicitud, como demandantes de vivienda en régimen de compraventa.
- **5.** La duración de la baja forzosa en el supuesto indicado en el apartado 3.b) será por un período de dos años y afectará a todas las personas integrantes de la solicitud.
- **6.** La baja será acordada por resolución de la dirección general competente en materia de vivienda, salvo en el supuesto previsto en el apartado 3.f) de este artículo, que se acordará por la resolución de la Comisión de Vivienda de la Región de Murcia en cuya virtud se apruebe la lista definitiva de participantes al proceso de adjudicación

CAPÍTULO IV REGISTRO DE AGENTES INMOBILIARIOS DE LA REGIÓN DE MURCIA

Artículo 38.- Objeto y finalidad

- 1 Este Registro tiene por objeto la regulación de los requisitos necesarios para la inscripción de los Agentes Inmobiliarios en el Registro previsto a tal efecto dentro del marco del artículo 54.2 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia.
- 2 La finalidad principal de este Registro será la de favorecer la transparencia en el sector de la vivienda y garantizar la protección de los derechos de los ciudadanos dentro de este ámbito.

Artículo 39.- Ámbito de aplicación

1 Es de aplicación a las personas físicas y jurídicas que ejercen o quieran ejercer la actividad de Agentes Inmobiliarios en el territorio de la Región de Murcia, es decir, que de forma habitual y retribuida se dedican en general a la prestación de servicios inmobiliarios y de gestión patrimonial, realizando servicios de mediación, valoración, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias, en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o

cesión de inmuebles y sus correspondientes derechos, incluida la constitución de éstos.

- **2** Este Reglamento no es de aplicación a las personas físicas y jurídicas siguientes:
 - a) Agentes Inmobiliarios que actúan en la Región de Murcia de forma habitual desde algún estado de la Unión Europea y sin establecimiento abierto al público en nuestro ámbito territorial.
 - **b)** Personas que en algún momento puedan actuar de forma puntual, no habitual y sin retribución económica en la prestación de servicios relacionados con las transacciones inmobiliarias.

Artículo 40.- Requisitos de ubicación y de atención

1 Los Agentes Inmobiliarios tienen que disponer de establecimiento abierto al público, a menos de que se presten los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática.

Tienen la consideración de establecimiento abierto al público el domicilio profesional, los locales comerciales y las oficinas o despachos que cumplan todos los requisitos y dispongan de los permisos, las licencias y las altas fiscales requeridas legalmente para ejercer la actividad.

- 2 Los Agentes Inmobiliarios que prestan servicios exclusivamente por vía electrónica o telemática han de disponer obligatoriamente de una dirección física.
- **3** En estos establecimientos, o en la dirección física de la persona que preste los servicios exclusivamente por vía electrónica, se deben atender las consultas, quejas y reclamaciones de los ciudadanos consumidores y usuarios en relación con los servicios del Agente Inmobiliario.

Artículo 41.- Requisitos de capacitación y actuación profesional

- 1 Los Agentes Inmobiliarios han de tener capacitación profesional para el ejercicio de la actividad, de acuerdo con los contenidos básicos de formación que describe el anexo 1 del presente Reglamento.
- **2** Los Agentes Inmobiliarios tienen que cumplir las obligaciones y los principios de actuación establecidos en la legislación vigente y en los códigos profesionales de conducta.
- **3** En el caso de personas jurídicas, tienen que cumplir ambos requisitos las personas administradoras o, en su caso, las personas miembros del Consejo de Administración de la sociedad, y también la persona responsable de cada establecimiento abierto al público.

Artículo 42.- Requisitos de solvencia

Los Agentes Inmobiliarios tienen que disponer de garantías y seguros en las condiciones que quedan establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 43.- Obligaciones de los Agentes de constituir una garantía y de informar

- 1. Los Agentes Inmobiliarios tienen que constituir una garantía y mantenerla vigente durante todo el tiempo que desarrollen su actividad mediadora para responder de las cantidades que reciban en el ejercicio de la actividad, hasta que dichas cantidades sean puestas a disposición de las personas destinatarias.
- 2 Los Agentes Inmobiliarios tienen que informar, a quien lo solicite, sobre los datos identificadores de la garantía, facilitando como mínimo el nombre de la entidad aseguradora o financiera y el número de referencia de la garantía.

Artículo 44.- Modalidades de la garantía

1 La garantía aludida en el artículo anterior consiste en un seguro de caución o una fianza suscrita con una entidad aseguradora o financiera debidamente autorizada, según su normativa específica, y podrá ser contratada bien de forma directa por el Agente

Inmobiliario o bien colectivamente a través del Colegio y Asociaciones Profesional/Empresarial al efecto existentes.

2 Se aceptan como garantías, además de las constituidas por entidades de crédito y aseguradoras establecidas en España, las constituidas por otras entidades de crédito y aseguradoras establecidas en el resto de estados miembros de la Unión Europea.

Artículo 45.- Importe mínimo de la garantía

- **1** El importe mínimo de la garantía es de 60.000 euros por establecimiento abierto al público en la Región de Murcia y año de cobertura.
- 2 Si el Agente Inmobiliario desarrolla su actividad exclusivamente a través de medios electrónicos o telemáticos, el importe mínimo de la garantía es de 300.000 euros por Agente y año de cobertura.

Artículo 46.- Ejecución de la garantía

La garantía se ejecuta por acuerdo expreso entre las personas destinatarias de las cantidades recibidas y las personas que las entregaron, o bien en virtud de sentencia judicial, laudo arbitral firme o resolución administrativa firme que se pronuncie sobre los derechos de las personas interesadas en las cantidades mencionadas.

Artículo 47.- Obligación de contratar un seguro

Los Agentes Inmobiliarios también tienen que disponer y mantener vigente durante todo el tiempo que desarrollen la actividad una póliza de seguros de

responsabilidad civil que garantice los daños y perjuicios que puedan causar durante el ejercicio de su actividad.

Artículo 48.- Modalidades y límites del seguro

- 1 El seguro de responsabilidad civil será suscrito con una entidad aseguradora debidamente autorizada, según su normativa específica, y podrá ser contratado bien de forma directa por el Agente Inmobiliario o bien colectivamente a través del Colegio y Asociaciones Profesional/Empresarial al efecto existentes.
- 2 Se aceptan como garantías, además de las constituidas por entidades aseguradoras establecidas en España, las constituidas por otras entidades aseguradoras establecidas en el resto de estados miembros de la Unión Europea.
- **3** El capital mínimo a asegurar por establecimiento abierto al público en la Región de Murcia será de 1.500.000 euros por siniestro y año.

Artículo 49.- Naturaleza jurídica

- 1 El Registro de Agentes Inmobiliarios de la Región de Murcia es público, tiene naturaleza administrativa y es de carácter obligatorio, estando orientado en todo momento a cumplir con los objetivos marcados en la Ley 6/2015, de 24 de marzo, de la Vivienda de la Región de Murcia de alcanzar la máxima profesionalización en el sector de la vivienda y de favorecer la transparencia en el mismo garantizando la protección de los derechos de los ciudadanos dentro de este ámbito.
- 2 El organismo administrativo al efecto competente, desarrollará la normativa complementaria, tanto en materia disciplinaria como en cuantas otras se consideren oportunas al objeto del cumplimiento de todo lo que se establece en este Reglamento.

Artículo 50.- Adscripción y gestión

- 1 El Registro se adscribe al departamento competente en materia de vivienda y depende de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de la Región de Murcia, que lo tiene bajo su responsabilidad.
- 2 La gerencia del Registro se llevará a cabo por la Subdirección General de Vivienda de la Región de Murcia que, en caso de considerarlo conveniente, podrá suscribir un convenio de colaboración con el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la Región de Murcia para que las tareas administrativas y de gestión que conlleve el funcionamiento del mismo sean desarrolladas por este organismo.

Artículo 51.- Funciones de la Subdirección General de Vivienda en relación con el Registro

Son funciones de la Subdirección General de Vivienda en relación con el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Región de Murcia las siguientes:

- **a)** Establecer las directrices de la gestión de la inscripción y de la modificación de datos inscritos.
- b) Acordar la suspensión y la cancelación de oficio de la inscripción.
- c) Controlar el cumplimiento de las condiciones de mantenimiento de la inscripción mediante la implantación de sistemas de revisión periódica y seguimiento de los requisitos y las condiciones que permiten la inscripción.
- d) Informar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro, de acuerdo con la normativa de protección de datos personales vigente.
- e) Emitir certificaciones sobre los datos del Registro.
- f) Fomentar la elaboración de códigos de conducta y deontología profesional por parte del Colegio y Asociaciones Profesional/Empresarial al efecto existentes. Estos códigos se tienen que ocupar de la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.

Artículo 52.- Funciones de las entidades gestoras del Registro

- 1 La entidad gestora designada será la encargada de gestionar las solicitudes de inscripción, de suspensión temporal y de cancelación.
- **2** El órgano receptor de la solicitud de inscripción, modificación, suspensión temporal o cancelación es quien ejerce las funciones de verificación y comprobación de la conformidad de los datos de las declaraciones responsables, y también de cualquier otro de los presentados con la solicitud.

Artículo 53.- Solicitud de inscripción y documentación

- 1 La solicitud de inscripción se presenta en las dependencias de la entidad gestora designada, sin perjuicio de lo que prevé el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
- 2 La solicitud de inscripción será presentada por la persona interesada, que tiene que aportar una declaración responsable en la que debe de hacer constar los datos de identificación y las indicaciones siguientes:
 - a) Que dispone de establecimiento abierto al público. En el caso de prestación de los servicios exclusivamente a distancia por vía electrónica o telemática, tiene que indicar la dirección física de que dispone.

- b) Que para llevar a cabo los servicios y las actividades de mediación en materia de servicios inmobiliarios tiene otorgados los permisos, las licencias y las altas fiscales correspondientes.
- c) Que se compromete a desarrollar su actividad de acuerdo con los principios de actuación y códigos de conducta sobre la ética profesional, la ética de comportamiento, el secreto profesional, las comunicaciones comerciales y la transparencia en las remuneraciones.
- d) Que tiene la capacitación profesional requerida.
- e) Que dispone de la póliza de seguro de responsabilidad civil profesional y que ha suscrito las garantías en las cuantías y modalidades que señala el presente Reglamento.
- f) Que se compromete a mantener todas las condiciones y los requisitos que, para ejercer la actividad de Agente Inmobiliario, quedan establecidas en este Reglamento.
- g) Que autoriza a las personas que gestionan el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Región de Murcia para efectuar las comprobaciones necesarias sobre las cuestiones declaradas en los apartados anteriores, y se compromete a aportar la documentación que, en su caso, le requieran a los efectos de acreditarlas.
- **3.** Los formularios normalizados referentes a las solicitudes de inscripción y a la declaración responsable se pueden obtener en la web corporativa de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda y, en su caso, en la de la entidad gestora designada.
- **4**.La presentación de una declaración responsable implica que la persona interesada autoriza a la Administración a contrastar y comprobar los datos declarados con los datos de que dispongan otras entidades u organismos públicos o privados.

Artículo 54.- Inscripción

- 1 Una vez presentada la solicitud con declaración responsable, la entidad gestora la inscribe de forma inmediata en el Registro y entrega a la persona interesada el documento acreditativo de la inscripción.
- 2 La entidad gestora efectúa, con posterioridad, las comprobaciones que considere adecuadas en relación a la documentación aportada o declarada relativa al cumplimiento de los requisitos, las garantías y los seguros para el ejercicio de la actividad.
- 3 La inscripción tiene una duración indefinida.

Artículo 55.- Efectos de la inscripción

1 La inscripción otorga la condición de Agente Inmobiliario homologado.

- 2 La inscripción permite acreditar, a la persona que figura en el Registro, que reúne los requisitos y las condiciones adecuados para ejercer la actividad.
- 3 La inscripción da derecho a hacer pública la condición de Agente Inmobiliario homologado y a prestar los servicios de Agente Inmobiliario con la utilización del Distintivo y la Placa a los que se hace referencia en el anexo 2 de este Reglamento.
- **4** La inscripción y el uso de la placa de Agente Inmobiliario homologado por la administración competente de la Región de Murcia no implica necesariamente ninguna responsabilidad de ésta en relación con las actuaciones de los Agentes.

Artículo 56.- Comprobaciones

A fin de que la entidad gestora del Registro efectúe las tareas de comprobación apropiadas sobre los datos de la inscripción, podrá solicitar todos los informes que estime necesarios a los distintos organismos y entidades que resulten al efecto competentes.

Artículo 57.- Modificación, suspensión y cancelación a instancia de parte

- 1 Todas las personas inscritas tienen que actualizar los datos facilitados cuando se haya producido cualquier modificación. A los efectos de presentar la documentación para solicitar estos cambios, la persona titular tiene que aportar una declaración responsable donde se especificarán los cambios solicitados.
- 2. Las modificaciones de los datos del Registro, la suspensión temporal y la cancelación de la inscripción a instancia de parte se tramitarán con el mismo procedimiento especificado en este Reglamento para la inscripción.

Artículo 58.- Suspensión o cancelación de la inscripción de oficio

1 Se suspenderá temporalmente la inscripción de los Agentes Inmobiliarios por inhabilitación del Agente cuando se produzca una resolución judicial o administrativa sancionadora que conlleve para éste la inhabilitación en el ejercicio profesional.

2 Se cancelará la inscripción:

- Por defunción de la persona inscrita.
- Por incumplimiento de los requisitos de inscripción, previa audiencia a las personas interesadas.

La cancelación de la inscripción da lugar a la baja en el Registro de Agentes Inmobiliarios de la Región de Murcia.

Artículo 59.- Fichero de datos personales

Se crea el fichero de datos personales del Registro de Agentes Inmobiliarios, que se adscribe al departamento competente en materia de vivienda, tiene el contenido previsto en la normativa de protección de datos de carácter personal.

TÍTULO II RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

CAPÍTULO I REGÍMENES DE DISFRUTE DE LAS VPP

Artículo 60. Regímenes de disfrute de las viviendas de promoción pública.

1.- Tipos de uso y acceso:

Las viviendas de promoción pública promovidas en la Región de Murcia, por los entes públicos que tengan competencia para ello, en todo caso deberán destinarse a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios, dentro de las condiciones y modalidades establecidas en este Decreto Regional, teniendo el uno de los siguientes regímenes de uso; Alojamiento Temporal, Arrendamiento protegido o Venta protegida.

2.- Alojamiento temporal:

Las viviendas destinadas a alojamiento temporal se cederán exclusivamente en precario. Dicha cesión será gratuita, siendo de cuenta del precarista los gastos derivados del consumo y del uso de los servicios que disfrute. A dichas viviendas podrán acceder aquellos peticionarios cuyos ingresos familiares corregidos no superen 1,1 vez el IPREM mensual. La cesión podrá estar condicionada a que los beneficiarios participen de forma activa en los programas de empleo e inserción social que se establezcan por parte de la Dirección General de Política Social o por los respectivos Ayuntamientos. Los Ayuntamientos podrán convenir con el órgano de la CARM competente en la materia, la promoción y posterior adjudicación de grupos específicos para colectivos concretos, con rentas familiares corregidas inferiores a 1,1 el IPREM mensual, por razones de integración social, atención directa, empleo o convivencia, obligándose la Administración municipal a la comprobación anual de los citados ingresos y a su comunicación al órgano competente de la CARM. La promoción a través de Convenio podrá permitir la transferencia de la titularidad de la promoción a otro ente distinto. En el supuesto de que no se formalice Convenio, corresponderá a la Dirección General de Política Social a solicitud de la Dirección General competente en materia de Vivienda de

Promoción Pública, verificar anualmente el cumplimiento de los requisitos que han dado derecho a ser adjudicatario.

Artículo 61.- Arrendamiento protegido.

- 1.- Las viviendas destinadas a arrendamiento serán adjudicadas a aquellas personas cuyos ingresos familiares corregidos que estén comprendidos entre 1,1 y 1,7 veces el IPREM mensual.
- 2.- La duración de los contratos de arrendamiento será de tres años y prorrogables por periodos iguales, en el caso de que los arrendatarios no superen el límite de ingresos exigidos según su unidad familiar y reúnan los demás requisitos exigidos para acceder a una vivienda de promoción pública.
- 3.-Tanto en el supuesto de fallecimiento del arrendatario, como en materia de subrogaciones, se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En todo caso deberán concurrir en los subrogados las condiciones que les permitan acceder a una vivienda de promoción pública de conformidad con lo establecido en este Reglamento.
- 4.- Serán de cuenta de los arrendatarios de viviendas de promoción pública los gastos necesarios para el mantenimiento de la vivienda y sus instalaciones, así como el coste de los servicios del inmueble donde se ubique. En todo caso corresponderá a los arrendatarios satisfacer los siguientes gastos:
 - a) Los derivados de los servicios individuales de agua, luz y otros análogos.
 - b) Los derivados de los servicios comunes de luz, agua, ascensor, antena colectiva, portero automático y otros análogos.
 - c) Los derivados de los servicios y gastos que se produzcan por guardería, limpieza y conservación de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas al inmueble. Estas obligaciones colectivas se gestionarán por medio de las correspondientes comunidades constituidas al efecto, que es obligatorio que se formen por parte de los inquilinos.
- 5.- Transcurridos diez años de vigencia de los contratos de arrendamiento existentes en un grupo o bloque de viviendas de promoción pública, a petición de los inquilinos y siempre que se encuentren al corriente en el pago de la cuota de arrendamiento y cumplan las condiciones generales de adjudicación, el organismo o entidad titular de las viviendas podrán ofrecerlas en venta, deduciéndose del precio de la misma los importes de la renta pagados por el arrendatario, y siempre que cumplan los requisitos establecidos en el presente reglamento para acceder a una vivienda de promoción pública.

Artículo 62.- Venta protegida.

- 1.- Las viviendas destinadas a venta con precio aplazado serán adjudicadas a los peticionarios cuyos ingresos familiares corregidos que estén comprendidos entre 1,7 y 2,5 veces el IPREM mensual.
- 2.- Podrá establecerse una aportación inicial del total del precio de venta, que no excederá del 10% de dicho precio. Las cantidades aplazadas se librarán conforme a las tablas de amortización que se determinen mediante Orden del Consejero competente en la materia, siendo el plazo de amortización máximo el de 30 años.
- 3.- En los casos de adjudicaciones en venta de las viviendas de promoción pública, el precio aplazado de las mismas se garantizará por cualquiera de los medios legalmente establecidos, considerándose como condición resolutoria expresa el impago de alguna de las cantidades aplazadas.
- 4.- El adjudicatario de vivienda en esta modalidad no podrá venderla durante un plazo de 5 años, una vez amortizado totalmente el precio establecido en el contrato.

Artículo 63.- Cambio de régimen de uso.

Una vez adjudicadas las viviendas en alguno de los regímenes establecidos (alojamiento temporal, arrendamiento protegido o venta protegida) y a consecuencia de la variación en los ingresos de las unidades familiares, según informe de los Servicios Sociales del Ayuntamiento donde está ubicada la vivienda, el adjudicatario cambiará de régimen de uso de la siguiente forma:

- a) El adjudicatario en alojamiento temporal cuyos nuevos ingresos corregidos excedan de 1,1 vez el IPREM mensual, deberá solicitar otra vivienda en régimen de arrendamiento o venta, según corresponda. En el supuesto de que no solicite otra nueva, el órgano competente en materia de vivienda de promoción pública la CARM podrá ejercitar, previo informe de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, las acciones tendentes al desalojo.
- b) El arrendatario cuyos nuevos ingresos corregidos estén comprendidos entre 1,7 veces y 2,5 veces el IPREM mensual, podrá optar entre la compra de la vivienda que ocupa o solicitar una nueva en este último régimen. En el supuesto de que los nuevos ingresos corregidos del arrendatario sean inferiores a una vez el IPREM mensual., será incluido en el programa de alojamiento temporal. En el supuesto de que no solicite o de que renuncie a la inclusión en dicho programa, el órgano competente en materia de vivienda de promoción pública la CARM, previo informe de los Servicios Sociales del Ayuntamiento, las acciones tendentes al desalojo.
- c) Cuando el adjudicatario lo fuera de una vivienda en régimen de venta protegida, y como consecuencia de una disminución de ingresos corregidos éstos queden comprendidos entre 1,1 vez y 1,7 veces el IPREM mensual, el órgano competente en materia de vivienda de promoción pública la CARM podrá optar entre adjudicarle en régimen de arrendamiento la vivienda que

ocupa o una nueva en dicho régimen. En estos supuestos, de las cantidades pagadas la Administración detraerá el importe de las satisfechas en concepto de intereses y las que hubiesen correspondido en concepto de renta durante el tiempo de ocupación, quedando el resto en depósito y a cuenta de los futuros pagos de la renta. Si los ingresos corregidos son inferiores a una 1,1 vez el IPREM mensual, será incluido en un programa de alojamiento temporal. En este supuesto, por el órgano competente se acordará el posible cambio de vivienda, cuando hubiere otra disponible en este régimen que se le pueda adjudicar.

d) Aquellos adjudicatarios afectados por un cambio de régimen de uso en la vivienda como consecuencia de las variaciones experimentadas en los ingresos de la unidad familiar, serán incluidos en un programa de adjudicación preferente, en nuevas promociones o de ocupación de vacantes. Dicho programa se gestionará por los Servicios Sociales del Ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda.

CAPÍTULO II REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES

Artículo 64.- Requisitos.

- 1.- Para acceder a una vivienda de promoción pública, el solicitante tendrá que reunir, por orden de prioridad, los siguientes requisitos:
 - A) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.
 - B) Que los ingresos familiares no sean superiores a 2,5 veces al Indicador Público de Renta de Efectos múltiples (IPREM).
 - C) Acreditar la necesidad de vivienda por las siguientes causas:
 - a. Ocupar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad.
 - b. Habitar una vivienda de *superficie inadecuada* a la composición familiar del solicitante.
 - c. No disponer de vivienda en propiedad, alquiler o usufructo.
 - d. Tener una vivienda sujeta a expediente de expropiación forzosa, cuyo justiprecio no exceda del 20% del precio de venta de una vivienda de promoción pública, desahucio judicial, o en situación de denegación de prórroga legal, siempre por circunstancias no imputables al interesado, y el justiprecio o indemnización correspondiente sea inferior a 5,5 veces el IPREM o bien ocupar alojamientos provisionales como consecuencia de operación de remodelación u de otra emergencia.

- e. *Habitar una vivienda en alquiler*, cuando la renta de la misma sea igual o superior al 25% de los ingresos familiares del solicitante.
- f. Ser copropietario de una vivienda sin tener derecho al uso de la misma.
- g. Residir durante tres años consecutivos y anteriores a la fecha de convocatoria de inicio de la adjudicación, en cualquiera de los términos municipales interesados, salvo si se tratara de peticionarios emigrantes o de antiguos residentes que se hubiesen trasladado del municipio de origen por razones laborales y deseen retornar al mismo, siempre que, en este último supuesto, hubieran residido durante un plazo no inferior a 5 años en dicho municipio. En todo caso la residencia exigida deberá acreditarse mediante la oportuna certificación municipal.
- 2.- Son motivos de exclusión para acceder a una vivienda de promoción pública:
 - a) Cuando el solicitante, o cualquier miembro de la unidad familiar, haya sido adjudicatario de una vivienda de promoción pública e incidiera en alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.- Que la hubiese enajenado, a excepción de los cambios de residencia por motivos laborales, o por cualquier causa debidamente justificada a juicio de la Dirección General Competente en materia de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, previo informe del Ayuntamiento respectivo.
 - 2.- Que contra el mismo se hubiera dictado resolución firme en procedimiento administrativo o judicial de desahucio.
 - b) Cuando no se puedan acreditar los ingresos suficientes, en el caso de los regímenes de arrendamiento protegido y venta protegida con precio aplazado.
 - c) Cuando el solicitante o algún miembro de la unidad familiar dispongan de otra vivienda, salvo que el valor de reparación exceda del 50% del valor de tasación o en los casos, debidamente justificados ante la Dirección General competente en materia de Política Social, en que el solicitante, siendo adjudicatario de una vivienda de promoción pública, se vea en una urgente necesidad de cambiar su vivienda, como consecuencia de una variación sustancial de su composición familiar o de razones de convivencia social.
 - d) Excepcionalmente, cuando los informes de los Servicios Sociales Municipales, con el visto bueno de la Dirección competente en política

social de la Comunidad Autónoma, desaconsejen de manera determinante la petición, por razones de convivencia.

3.- Las viviendas y locales de promoción pública podrán cederse por cualquier título a personas jurídicas por razones de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo dispuesto al efecto por la Ley 3/1992, de 30 de Julio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 65.- Ingresos familiares corregidos.

- 1.- Se entenderán por ingresos familiares anuales los obtenidos por el solicitante y los demás componentes de la unidad familiar, en el año anterior a la solicitud, con los coeficientes correctores aplicables correspondientes, en función del número de miembros de la unidad familiar y del número de perceptores de rentas de la misma y del área geográfica donde se ubique la promoción.
- 2.- Se aplicará la siguiente fórmula:

IFC = RF x Coeficiente T x Coeficiente N IFC = Ingresos familiares corregidos

RF = Renta Familiar

Coeficiente T = Tamaño Municipio

Coeficiente N = Desde 1,05 hasta 0,83 dependiendo del número de miembros de la unidad familiar y de los perceptores de la renta.

3.- Dicha fórmula se aplicará de conformidad con el siguiente cuadro:

Área	Coeficiente «T» Nº miembros de		Coeficiente g	Coeficiente geográfica tamaño municipio		la unidad familiar	
	Perceptores	«N»					
	_		1 <u>ª</u>	0,87	Hasta 2	1	1,05
						2 o +	1,00
					3 y 4	1	0,95
						2 o +	0,90
					5 o +	1	0,86

				2 o +	0,83
29	1	0,90	Hasta 2	1	1,05
				2 o +	1,00
			3 y 4	1	0,95
				2 o +	0,90
			5 o +	1	0,86
			4	2 o +	0,83
39	!	1,00	Hasta 2	1	1,05
				2 0 +	1,00
			3 y 4	1	0,95
				2 0 +	0,90
			5 o +	1	0,86
				2 o +	0,83

4.- A los efectos del presente Decreto queda definida la unidad familiar, como el grupo de convivencia que tenga que residir en la vivienda objeto de adjudicación.

Artículo 66.- Definición de los requisitos.

- 1.- A efectos de este Reglamento, son condiciones de habitabilidad deficientes, las ocupaciones de chabolas, cuevas, casetas y, en general, construcciones cuyo fin no sea propiamente residencial, así como de aquellas viviendas no susceptibles de rehabilitación o que ésta sea igual o superior al 75 por 100 del valor de tasación de la vivienda. Todo ello deberá quedar acreditado mediante certificado o tasación de los Servicios Técnicos de los Ayuntamientos respectivos o, en su defecto, del Servicio competente de la Comunidad Autónoma. La valoración tendrá como referencia el módulo de coste de ejecución material que rige para las viviendas de protección pública.
- 2.- A los efectos de este Reglamento, se entenderá que la vivienda no se adecúa a la composición familiar del solicitante, cuando la misma tenga una superficie útil inferior a la relacionada en el anexo II,1, b) del mismo.

3.- A los efectos previstos en este Reglamento, se entiende que carecen de vivienda aquellos solicitantes que están acogidos por familiares, residan en establecimientos hoteleros o de beneficencia u ocupen habitación en cualquier régimen de uso.

CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO

Artículo 67. Presentación de solicitudes.

1.- Se podrán presentar solicitudes, en todos los Ayuntamientos de la Región de Murcia. Las formuladas por los emigrantes podrán presentarse bien directamente ante el respectivo Ayuntamiento, o bien a través de las representaciones diplomáticas o consulares españolas correspondientes.

Los antiguos residentes, siempre que acrediten que abandonaron su municipio de origen por razones laborales, podrán dirigir las suyas directamente al Ayuntamiento correspondiente al municipio donde se ubiquen las viviendas.

Todo ello sin perjuicio de la presentación del modo y en el resto de registros oficinas o dependencias previstos la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2.- Las solicitudes deberán ajustarse al modelo oficial, que figura como anexo I de esta disposición.

Artículo 68.- Documentación

- 1.- Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:
 - a) Para acreditar los datos personales y familiares:
 - Fotocopia compulsada del D.N.I, pasaporte o tarjeta de residencia.
 - Fotocopia compulsada del Libro de Familia.
 - Certificado municipal de residencia, con expresión de los datos de alta y baja en el Padrón municipal, y de convivencia, junto con certificado del centro de trabajo. Si durante el proceso de adjudicación el solicitante cambiase de residencia o de lugar de trabajo, deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

- En el caso de los emigrantes, certificado de residencia en el extranjero.
- Justificación de la minusvalía, incapacidad o enfermedad en caso de que haya sido alegada, explicitando el tipo y porcentaje de la misma, así como su posible incidencia sobre la tipología de la vivienda a utilizar. En el caso de victimas de violencia de género, certificado del Centro de Acogida correspondiente.

b) Para acreditar los datos económicos:

Fotocopia compulsada de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (*IRPF*) correspondiente al periodo impositivo anterior.

Si los sujetos pasivos que, habiendo percibido ingresos computables a efectos del Impuesto, no hubieran tenido obligación de declarar, de acuerdo con la normativa reguladora de dicho impuesto, deberán acreditar los ingresos brutos de toda la unidad familiar con certificaciones de la entidad donde el solicitante y demás miembros de aquélla, hubiesen trabajado durante el último año. Asimismo, se acompañarán certificaciones de la Seguridad Social referentes a las bases de cotización de tales personas y en su caso informe de conformidad de los Servicios Sociales Municipales.

En caso de *pensionistas o desempleados*, las certificaciones harán referencia a la cuantía de la pensión o subsidio percibido, adjuntando, en este último caso, certificado actualizado expedido por el Organismo Oficial competente.

Los *emigrantes* aportarán un certificado del correspondiente órgano de emigración, en el que figure el total importe de los ingresos familiares.

Los trabajadores autónomos, a la certificación de las declaraciones periódicas del I.V.A. o I.R.P.F. correspondientes al ejercicio anterior, acompañarán la oportuna carta de pago del Impuesto de Actividades Económicas correspondiente a ese mismo periodo.

- c) Para acreditar las circunstancias de la vivienda:
 - Fotocopia compulsada del contrato de arrendamiento o compraventa.
 - Documentación que justifique la carencia de vivienda propia:
 Nota simple del registro de la propiedad y certificación catastral;

Certificación municipal o justificante de hallarse acogido en un establecimiento de beneficencia, en hospedaje, en convivencia con otros familiares, en precario o en situación similar, etc.

- Declaración jurada de no haber sido propietario o arrendatario, ningún miembro de la unidad familiar, de vivienda de promoción pública, ni disponer de otra residencia en propiedad, dejando a salvo lo previsto en el artículo 19.1. C. f). y 19.2.c).
- Documentación acreditativa de encontrarse bajo procedimiento de desahucio administrativo o judicial o en situación de denegación de prórroga legal de contrato del arrendamiento.

Asimismo podrán acompañarse cuantos documentos estime el solicitante convenientes en prueba de su mejor derecho a la vivienda que solicita.

- 2.- Los Ayuntamientos y el órgano competente de la CARM, podrán llevar a cabo las actuaciones de comprobación que se consideren oportunas en relación con la documentación aportada.
- 3.- La no presentación por el solicitante de la documentación exigida en el presente artículo, o que pueda exigírsele en cumplimiento y veracidad de los mismos, así como la falsedad de lo alegado, producirán la no admisión o anulación de la solicitud sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiese lugar.

La no presentación por el solicitante de la documentación exigida en el presente artículo o que pueda exigírsele en cumplimiento y veracidad de los mismos, será causa de inadmisión o desestimación de la solicitud en su caso.

La falsedad de lo alegado producirá la anulación de la solicitud sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar.

Artículo 69.- Clasificación.

Los Ayuntamientos admitirán las solicitudes que reúnan todos los requisitos exigidos, procediendo a registrarlas en tres apartados o secciones diferentes, de acuerdo con los tramos de ingresos siguientes:

- a) Peticionarios con ingresos corregidos inferiores a 1 vez el IPREM.
- Peticionarios con ingresos corregidos comprendidos entre1 y 1'6 veces el IPREM.
- c) Peticionarios con ingresos corregidos comprendidos entre 1'6 y 2.5 veces el IPREM.

Dentro de cada apartado o sección las solicitudes serán puntuadas según el baremo anexo al presente Reglamento, ordenándolas correlativamente de acuerdo con la puntuación obtenida.

En cualquier momento los peticionarios podrán, en su caso, aportar nueva documentación que justifique la variación de las circunstancias iniciales, en cuyo supuesto se actualizará su puntuación y posición dentro del apartado o sección en que pueda quedar integrado.

CAPÍTULO IV ADJUDICACIONES

Artículo 70. Inicio del procedimiento de adjudicación.

Notificada, con la antelación suficiente, por el órgano competente en materia de vivienda social a la Comisión Regional de Vivienda, la fecha prevista de terminación de las obras de una promoción pública de viviendas en un municipio concreto, ésta acordará el inicio del trámite de adjudicación, especificando:

- Determinación del ámbito de la promoción (Municipios interesados).
- Número de viviendas y ubicación.
- Régimen de uso, duración del contrato y precio o renta estimada.
- Superficie útil y número de dormitorios por vivienda.
- Número de posibles viviendas reservadas.
- Plazo de presentación de solicitudes.

Se comunicará a los Ayuntamientos interesados la apertura del plazo de solicitudes de adjudicación y las circunstancias que concurran en la promoción, así como el precio que le corresponda a la promoción, para su exposición en los tablones de anuncios, publicándose además en los medios que se estime conveniente, dando traslado, en todo caso, a la Comisión del contenido de dichas actuaciones.

Artículo 71. Cupos.

- 1.- Del total de las viviendas del Grupo a adjudicar se reservarán, conforme al proyecto de obra, los siguientes cupos mínimos:
 - a) El 15 por 100 para composiciones familiares reducidas o

monoparentales, jubilados, pensionistas, viudos, separados o personas que vivan solas, así como víctimas de violencia de género (Máximo: 3 miembros en cualquier caso).

b) Una reserva de viviendas destinadas a *minusválidos o disminuidos físicos*, estableciéndose en la siguiente proporción:

De 21 a 30 viviendas: 1 vivienda.
De 30 a 50 viviendas: 2 viviendas.
De 51 a 75 viviendas: 3 viviendas.
De 75 a 100 viviendas: 4 viviendas.

En esta reserva sólo se incluirán aquellas personas que, por el tipo de minusvalía, requieran soluciones técnicas específicas de la vivienda, pasando las demás a la lista general.

- 2.- Previa petición justificada de los Ayuntamientos interesados ante la Dirección General competente en Política Social, y con informe favorable de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública, podrán adjudicarse grupos específicos de viviendas y/o establecerse reservas para atención de problemas sociales concretos, de realojos, consecuencia de actuaciones urbanísticas, o por cualquier otra razón que sea admitida antes de su construcción, siempre que se cumplan los requisitos generales de adjudicación establecidos en este Decreto o, en su caso, que la media de las rentas familiares de los futuros adjudicatarios sea inferior a 2,5 veces el IPREM. En estos supuestos se confeccionarán listas específicas de peticionarios, independientes del sistema general.
- 3.- En aquellos Ayuntamientos que así lo requieran, las solicitudes se podrán circunscribir a habitantes de determinadas pedanías de su término municipal, previo informe favorable de la Comisión Regional de Vivienda de Promoción Pública.
- 4.- En el supuesto de que no se hubiesen formulado solicitudes suficientes para cubrir todas las reservas señaladas, las viviendas sobrantes se integrarán en el cupo general.

Si el número de solicitantes con derecho a acogerse a los cupos de reserva fuera superior al número de viviendas de los mismos, los solicitantes excedentes se incorporarán a la lista general.

Artículo 72.- Listas provisionales de adjudicatarios.

El Ayuntamiento en el plazo de un mes desde la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes para una promoción específica, procederá a la comprobación de los datos aportados por los peticionarios y concederá, cuando proceda, un plazo de diez días para la subsanación de errores y omisiones. En todo caso dichas comprobaciones deberán ser efectuadas y certificadas por los servicios técnicos y sociales del Ayuntamiento actuante.

Clasificada la relación de peticionarios conforme al artículo F de este reglamento, el Ayuntamiento elaborará las listas de adjudicación provisionales, publicándolas en su tablón de anuncios y en aquellos medios de difusión que se estimen pertinentes, por un plazo máximo de 20 días desde la finalización del plazo previsto para la comprobación de los datos aportados por los peticionarios o desde el de subsanación de errores, en su caso.

Artículo 73.- Adjudicación definitiva.

- 1.- Las alegaciones contra las listas provisionales se presentarán en el Ayuntamiento respectivo en el plazo de veinte días a contar desde la fecha de exposición de las mismas en sus tablones de anuncios.
- 2.- El Ayuntamiento mediante acuerdo plenario, dentro de los quince días siguientes, informará las alegaciones, remitiendo todas las actuaciones a la Comisión Regional, para la resolución definitiva.
- 3.- La Comisión, en el plazo de un mes, resolverá las alegaciones de los solicitantes y la lista de adjudicación definitiva.

Artículo 74.- Notificación a los interesados.

- 1.- En la lista definitiva, se hará constar:
- a) Identificación del adjudicatario.
- b) Composición familiar.
- c) Puntuación obtenida (de acuerdo con la aplicación del baremo establecido en el anexo II del presente Decreto).
- d) Situación de la vivienda adjudicada, especificando su ubicación y superficie útil.
- e) Régimen de uso de la vivienda.
- f) Determinación provisional de la renta, quedando pendiente su cuantificación definitiva hasta la firma del contrato de arrendamiento.
 En el caso de adjudicación de la vivienda en propiedad, se

especificará el precio total de la misma y su forma de amortización.

- 2.- Para la asignación concreta de cada una de las viviendas a los distintos adjudicatarios, se tendrán en cuenta la capacidad y superficie de las mismas, tomándose en consideración, en primer término, el número de personas -todas ellas incluidas en la solicitud- que van a habitar las mismas, y en caso de empate ingresos justificados de cada uno de los solicitantes.
- 3.- Las listas de adjudicatarios definitivas aprobadas, serán publicadas en el Tablón de anuncios de los Ayuntamientos Interesados, siendo notificadas individualmente a aquéllos, haciendo constar los datos especificados en el artículo anterior.
- 4.- Cada adjudicatario deberá aceptar o renunciar a la vivienda en el plazo de treinta días, a contar desde la fecha de notificación de la adjudicación ante el Ayuntamiento correspondiente. En este mismo plazo deberá hacer efectivo el importe de la aportación inicial fijada, en caso de adjudicación en venta, o de la fianza que se determine, para el caso de adjudicación en régimen de arrendamiento. De no ejercer su derecho en este plazo, o en caso de no abonar las cantidades indicadas, se entenderá decaído el derecho de adjudicación. Igualmente se entenderá decaído el derecho de adjudicación de quienes no las ocupen directamente y las cedan a otra persona o familia, teniendo éstas últimas, a todos los efectos, consideración de ocupantes sin título legal, al objeto de poder proceder a su lanzamiento.

Los Ayuntamientos remitirán, en un plazo de treinta días, al Instituto de Vivienda y Suelo la lista de adjudicatarios que hayan aceptado la vivienda e ingresado, en su caso, las aportaciones iniciales o fianzas y la de aquéllos que no lo hayan hecho.

En este último supuesto los adjudicatarios, perderán sus derechos y las nuevas adjudicaciones se harán según la lista de espera resultante.

5.- Se publicarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados la lista de espera, integrada por aquellos solicitantes que no hubieren sido seleccionados, ordenada según la puntuación obtenida, así como la de solicitudes desestimadas. Dicha publicación sustituirá a la notificación individual.

La lista de espera se tendrá en cuenta para la adjudicación de cualquier vivienda de promoción pública que pueda quedar vacante, por cualquier causa, en el término municipal correspondiente, en el plazo de un año.

Artículo 75.- Vivienda en construcción.

Cuando las viviendas adjudicadas se encuentren en fase de construcción, se otorgará título administrativo a los adjudicatarios, en el que se hará constar tal condición a su favor, debiendo éstos abonar en ese momento las cantidades que, en concepto de aportación inicial, depósito o fianza, establezca el órgano competente en materia de vivienda de promoción pública de la comunidad autónoma.

Artículo 76.- Vacantes.

- 1.- Las viviendas de promoción pública, que habiendo sido adjudicadas para su primera ocupación conforme a lo previsto en el presente Reglamento quedaran vacantes, bien por decisión del adjudicatario, o bien a consecuencia de la pérdida de su condición de tal, serán adjudicadas, a propuesta del Ayuntamiento por su orden, a personas que figuren en la lista de espera vigente, por su orden.
- 2.- Sin perjuicio de lo previsto en este artículo, serán aplicables a las segundas y posteriores adjudicaciones, las prescripciones establecidas con carácter general en el presente Reglamento para las primeras adjudicaciones de viviendas de promoción pública.

CAPÍTULO V ADMINISTRACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 77.- Modalidades

La administración de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia podrá llevarse a cabo por la misma a través del órgano que tenga la competencia para ello en cada momento bien directamente o mediante contrato con empresas especializadas.

Igualmente el patrimonio público de viviendas de promoción pública de la CARM será susceptible de administrarse a través de órganos específicos, a cuyos efectos podrá:

Constituir Empresas mixtas de administración, con participación de otras Entidades públicas o privadas.

a) Suscribir Convenios con las Corporaciones Locales afectadas, o

- con los Patronatos Municipales de Vivienda o Sociedades Anónimas Municipales a tal efecto constituidas.
- b) Previo acuerdo de los adjudicatarios, constituir comunidades de propietarios o inquilinos, que asumirán las funciones de administración del edificio o Grupo de viviendas de que se trate. Los Estatutos de estas Juntas deberán ser aprobados por la Dirección General competente en materia de vivienda.

Artículo 78.- Pérdida del derecho de uso.

La Dirección General competente en materia de vivienda, previo el correspondiente procedimiento judicial o la tramitación del oportuno expediente administrativo, podrá promover el desahucio y, en su caso, el lanzamiento de los arrendatarios o beneficiarios u ocupantes de las viviendas, locales de negocio o servicios complementarios propiedad de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, por cualquiera de las causas comprendidas en el artículo 50 de la Ley 6/2015 de Vivienda de la Región de Murcia o por cualquiera de las establecidas en la legislación común y el presente reglamento.

También se podrá promover dicho desahucio:

- 1.- Por falta de pago de las cantidades a que este obligado el cesionario en el de acceso diferido a la propiedad y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra que pueda establecerse con carácter obligatorio, así como la falta de pago de la renta en régimen de venta
- **2.-** Por falta de pago de los gastos comunes en cualquier régimen de uso de la vivienda o local.
- 3.- Por la ocupación de la vivienda o local sin título legal para ello.
- **4.-** Por causar el ocupante, beneficiario, arrendatario, familia o cualquier persona relacionada con estos, deterioros graves en el inmueble o en sus edificios, instalaciones y/o servicios complementarios
- **5.-** Por realizar el ocupante, beneficiario, arrendatario, familia o cualquier persona relacionada con estos, actos que perturben gravemente las normas de convivencia y policía.
- **6.-** Por realizar cualesquiera obras en los inmuebles arrendados o en adquisición y/o sus elementos comunes sin consentimiento de la administración competente en materia de vivienda social.
- **7.-** Por no constituir o haber constituido comunidad de propietarios.

Artículo 79.- Procedimiento desahucio.

El procedimiento para el ejercicio del desahucio, fundado en alguna de las causas señaladas en el artículo anterior se ajustará a lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, salvo cuando se considere necesaria o conveniente la aplicación de la vía administrativa prevista en la Ley de Patrimonio de la Región de Murcia o sea aplicable el desahucio administrativo en virtud de disposición legal

Para el caso de resultar conveniente o necesaria la utilización de la vía administrativa para la recuperación de la posesión de inmuebles mediante el desalojo de ocupantes o beneficiarios, de los mismos por parte de la administración autonómica, el Ayuntamiento del municipio en el que se encuentren éstos inmuebles llevará a cabo las notificaciones del procedimiento, si se requiere por la Administración Autonómica, y, en su caso, el alcalde señalará día y hora para el desalojo voluntario, que también notificará a los interesados, dando cuenta con posterioridad a la Dirección General competente de la Comunidad Autónoma del resultado de tal señalamiento.

Artículo 80.- Expedientes administrativos de desahucio.

Los expedientes administrativos de desahucio se ajustarán al procedimiento siguiente:

El órgano autonómico competente, una vez comprobada la existencia de alguna de las causas que pueden dar lugar al desahucio, distinta a la falta de pago, notificará al inquilino o beneficiario u ocupante el pliego de cargos, concediéndole un plazo de diez días para su contestación por escrito, en el que formulará las alegaciones y propondrá las pruebas que considere oportunas para su descargo, pudiendo acordarse la apertura de un periodo de prueba por plazo no superior a treinta días ni inferior a diez para practicar las que hayan sido declaradas pertinentes.

A la vista de las actuaciones realizadas y del resultado del expediente se podrá acordar el archivo de las actuaciones o proponer la correspondiente resolución. En este último caso se dará conocimiento de la propuesta a los interesados, que deberá ser notificada a los interesados, concediéndoles un plazo de Diez días para que puedan alegar cuanto consideren conveniente a su defensa, transcurrido el cual se elevarán las actuaciones a la Dirección General competente en materia de vivienda en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Tanto esta resolución como el acuerdo de archivo de las actuaciones se notificaran a los interesados.

Si la causa de desahucio fuere la falta de pago, el órgano competente requerirá por escrito al arrendatario o beneficiario moroso para que en el término de un mes, a partir del siguiente a la fecha del requerimiento, satisfaga la cantidad adeudada, apercibiéndole de lanzamiento si no lo hiciere.

Una vez transcurrido el plazo concedido para hacer efectiva la cantidad adeudada acordará el lanzamiento del moroso, que se llevará a efecto una vez transcurridos quince días desde la notificación, a no ser que antes pague el total importe adeudado.

Para la admisión de recursos contra la resolución de lanzamiento será requisito previo la consignación de las cantidades adeudadas.

Artículo 81.-

Las providencias y resoluciones en los expedientes a que se refiere el artículo anterior, redactados y firmadas por el órgano autonómico competente, serán notificadas a los interesados de acuerdo con lo establecido en los artículos de 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, reputándose en todo caso que el domicilio del interesado es la vivienda objeto de desahucio. La práctica de las notificaciones, si hubiera ello requerido por la Administración Autonómica se realizará por los servicios competentes de los Ayuntamientos de los municipios en los cuales se hallen ubicados los inmuebles que den origen a la actuación y será el Alcalde el que, en su caso, señalará día y hora para el lanzamiento, debiendo notificarlo a los interesados.

Cuando la notificación se practique en el domicilio del interesado, se actuará de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 en relación con el 44 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 82.- Lanzamientos.

Los lanzamientos acordados en los expedientes administrativos a que se refiere el artículo anterior serán ejecutados por el órgano autonómico que tramite el expediente, que designará la persona que haya de llevarlo a efecto, pudiendo, si lo estima necesario, recabar ayuda de los Agentes de la Autoridad.

TÍTULO III PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA VIVIENDA Y MEDIDAS PARA

AFRONTAR EMERGENCIAS EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA Y LA POBREZA ENERGÉCTICA

CAPÍTULO 1 PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA VIVIENDA Y MEDIDAS PARA AFRONTAR EMERGENCIAS EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA

Artículo 83. Protección Pública de la vivienda.

- 1. Los poderes públicos de la Región de Murcia podrán, en el ámbito de sus respectivas competencias, colaborar en la provisión de una alternativa habitacional a toda persona o unidad de convivencia de buena fe en situación de vulnerabilidad que se vea privada de su vivienda habitual, como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, o de desahucio por falta de pago de la renta.
- 2. La garantía prevista en el apartado anterior podrá ser extendida, en función de las competencias y previsiones presupuestarias, también, fuera de los supuestos anteriores, a otras personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad social o emergencia.
- 3. Las personas físicas en situación objetiva de insolvencia sobrevenida o riesgo de insolvencia por dificultades económicas imprevisibles, o aun previstas inevitables, que les impidan afrontar las obligaciones de pago contraídas y que como consecuencia tengan como uno de sus posibles efectos el riesgo de pérdida de la vivienda habitual gravada con garantía hipotecaria, podrán acudir a las oficinas que los ayuntamientos habiliten para la orientación y el asesoramiento y al Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre todas aquellas cuestiones relativas a las medidas reguladas en la presente ley contra el endeudamiento relacionado con la vivienda habitual y las oficinas de Consumo respecto de las cuestiones que se derivan de la pobreza energética.
- 4. Con el fin de implementar los objetivos en materia de vivienda la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establecerá cauces de cooperación y colaboración con otras administraciones públicas mediante la celebración de convenios en los que se establecerán el contenido, alcance, procedimientos y características de la mutua colaboración para la programación, planificación, impulso, ejecución, seguimiento y control de la política de vivienda en la Región de Murcia, especialmente en lo relativo a la aplicación efectiva de las medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Artículo 84. Situación de especial vulnerabilidad.

- 1. La situación de especial vulnerabilidad se regulará mediante Orden del titular del consejero competente en materia de vivienda, siempre dentro del marco normativo estatal, y deberá estar fundada en circunstancias tales como la edad, miembros de la unidad de convivencia, discapacidad, dependencia o enfermedad, exclusión social, víctimas de violencias de género o circunstancias que afecten a los derechos humanos, económicas, situaciones de desempleo, así como otras de naturaleza análoga. Comprenderá, como mínimo, los supuestos establecidos en el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- 2. La situación de especial vulnerabilidad se acreditará mediante informe de la administración competente en materia de servicios sociales.

Artículo 85. Comunicación con órganos judiciales.

- 1. Con la finalidad de proporcionar una alternativa habitacional a las personas o unidades de convivencia que puedan verse afectadas por un desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual, el órgano judicial que conozca del asunto remitirá mediante procedimientos preferentemente telemáticos al órgano autonómico competente en materia de servicios sociales comunicación de la demanda de desahucio arrendatario y las de ejecución hipotecaria admitidas a trámite, indicando además, si le consta, la identidad del demandado y de las personas empadronadas en la vivienda.
- 2. Los órganos judiciales solicitarán el consentimiento de las personas afectadas cuando sea preciso para la cesión de los datos señalados en el apartado anterior, a fin de cumplir las exigencias de la normativa estatal de protección de datos personales.
- 3. Excepcionalmente y para evitar el lanzamiento, la administración autonómica o local podrán hacerse cargo del pago de la renta de alquiler que deban abonar personas o unidades de convivencia de buena fe que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad o emergencia, en función de las disponibilidades presupuestarias, articuladas a través de los correspondientes planes de vivienda así como convenios que se suscriban.

Artículo 86. Medidas para evitar los desahucios que generen una situación de falta de vivienda.

1. Antes de adquirir una vivienda resultante de la consecución de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual, o antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario, el adquiriente gran tenedor de viviendas adherido al convenio regional con grandes tenedores de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social si la adquisición o la compraventa afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo

de exclusión residencial definidos por la presente ley. El deber de comprobar dichas circunstancias recae sobre el adquirente, que debe requerir previamente la información a los afectados.

- 2. Antes de interponer cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, el demandante gran tenedor de viviendas adherido al convenio regional con grandes tenedores de vivienda deberá ofrecer a los afectados una propuesta de alquiler social si el procedimiento afecta a personas o unidades familiares que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos por la presente ley, lo cual debe comprobar el propio demandante requiriendo previamente la información a los afectados. A tal efecto, deberán acreditar que se han mantenido las correspondientes negociaciones con las personas o unidades familiares afectadas.
- 3. Una vez verificada la situación de riesgo de exclusión residencial, de acuerdo con lo establecido por los apartados 1 y 2, y una vez formulada la oferta de alquiler social en los términos del apartado 7, si los afectados la rechazan el demandante puede iniciar el procedimiento judicial.
- 4. La realización de la oferta obligatoria de alquiler social a la que se refieren los apartados 1 y 2 debe comunicarse, en el plazo de tres días hábiles desde la realización de la oferta, al ayuntamiento del municipio en el que se encuentra ubicada la vivienda.
- 5. Las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que no puedan afrontar el pago del alquiler de la vivienda habitual podrán, dentro de las disponibilidades presupuestarias articuladas a través de los planes de vivienda o convenios que se suscriban, obtener ayudas que eviten el lanzamiento.
- 6. Las administraciones públicas deben garantizar, en cualquier caso, el adecuado realojamiento de las personas y unidades familiares en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas de su vivienda habitual para poder hacer efectivo el desahucio. Dichas garantías se aplicarán en función de las disponibilidades presupuestarias, con priorización, en cualquier caso, del número de miembros de la unidad familiar, primando el mayor número de éstos.
- 7. A efectos de lo establecido por los apartados 1 y 2, para que la propuesta pueda ser considerada de alquiler social debe cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Debe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar (si están por debajo del 89% del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), o el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar si están entre el 89% y el 94% del IPREM, o el 18% de los ingresos ponderados de la unidad familiar si estos son iguales o superiores al 95% del IPREM.
 - b) Se debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento o, alternativamente, una vivienda ubicada dentro del

mismo término municipal, salvo que se disponga de un informe de los servicios sociales municipales acreditativo de que el traslado a otro término municipal no afectará negativamente a la situación de riesgo de exclusión residencial de la unidad familiar.

- c) Debe ser para un período de, como mínimo, tres años.
- 8. A efectos del presente Reglamento, se entiende que las personas y unidades familiares se encuentran en situación de riesgo de exclusión residencial siempre que perciban unos ingresos inferiores a 2 veces el IPREM, si se trata de personas que viven solas, o unos ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM, si se trata de unidades de convivencia, o unos ingresos inferiores a 3 veces el IPREM, en caso de personas con discapacidades o con gran dependencia. En caso de que los ingresos sean superiores a 1,5 veces el IPREM, la solicitud debe ir acompañada de un informe de servicios sociales que acredite el riesgo de exclusión residencial.
- 9. Excepcionalmente, las medidas vinculadas con la definición que establece el apartado 9 pueden beneficiar a personas y unidades familiares que superen los límites de ingresos fijados en él, siempre que dispongan de un informe de servicios sociales acreditativo de que están sometidas a un inminente riesgo de pérdida de la vivienda y no disponen de alternativa habitacional.
- 10. Para los supuestos de pobreza energética, las medidas de protección reguladas por la presente ley se aplican también a los hogares en que, pese a que la unidad familiar no cumpla los requisitos establecidos por el apartado 9, resida alguna persona afectada por dependencia energética, como en el caso de las personas que para sobrevivir necesitan máquinas asistidas.
- 11. A efectos de lo establecido en los apartados 1 y 2 del presente artículo, son sujetos obligados a su cumplimiento los grandes tenedores de viviendas, adheridos al convenio regional con grandes tenedores de vivienda, entendiendo por tales las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil y que desarrollen su actividad en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 87. Colaboración con entidades financieras y convenio con grandes tenedores de vivienda.

1. El Gobierno de la Región de Murcia podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario para incrementar una oferta de alternativas habitacionales que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de

vulnerabilidad. Estos convenios podrán tener por objeto la cesión de uso de viviendas desocupadas por parte de sus titulares.

- 2. En los convenios de colaboración se concretarán la modalidad o modalidades de gestión de las viviendas cedidas. La gestión podrá realizarse directamente por parte del propio cedente, a través de entidades privadas sin ánimo de lucro o por la administración pública o sus entidades instrumentales.
- 3. Los convenios de colaboración podrán incluir otras prestaciones, incluso de naturaleza económica o financiera, dirigidas a incrementar la oferta de alternativas habitacionales, o el acceso a las mismas, a cargo de las entidades privadas que los suscriban. Dichas prestaciones quedarán sujetas, en su caso, a lo establecido en la normativa de contratación o de subvenciones del sector público.

Artículo 88. Colaboración con otras entidades relacionadas con el sector de la vivienda.

- 1. La Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia establecerá cauces de cooperación y colaboración con los Colegios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles, colegios profesionales, entidades financieras, organizaciones empresariales del sector inmobiliario y otros agentes relacionados con la materia de vivienda, mediante la celebración de convenios, sin perjuicio de los ya celebrados, en los que se establecerán el contenido, alcance, procedimientos y características de la colaboración.
- 2. La Administración Regional impulsará asimismo las medidas necesarias para el fomento de la formación especializada y permanente de los profesionales y demás agentes que intervienen en el sector específico de la vivienda, con el objetivo de alcanzar la máxima profesionalización de este.

Artículo 89. Coordinación y colaboración específica en supuestos de ejecución hipotecaria y pobreza energética.

El Servicio de Orientación y Mediación Hipotecaria y de la Vivienda de la Comunidad Autónoma coordinará su actuación con las oficinas de los ayuntamientos que cumplen esta misma función y con el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para convenir cuantas actuaciones puedan redundar en beneficio del ejecutado hipotecario, y con todas aquellas entidades, organismos y organizaciones públicas o privadas que tengan como objetivo común prevenir, atender y paliar la pérdida de la vivienda habitual y la pobreza energética en los supuestos que se contemplan en la normativa vigente.

Artículo 90. Mediación social en el alquiler de viviendas.

1. La dirección general competente en materia de vivienda establecerá un sistema de concertación pública y privada para estimular a los

propietarios, personas físicas o jurídicas a poner en el mercado de alquiler viviendas destinadas a las personas y unidades de convivencia con dificultades de carácter socioeconómicas para acceder al mercado de la vivienda.

- 2. Los estímulos a los propietarios e inversores consistirán en beneficios de carácter fiscal, en garantías y seguros para el cobro y en ayudas para la puesta en condiciones de habitabilidad.
- 3. El sistema será gestionado por una red de intermediación social, que estará integrado por administraciones públicas, entidades sin ánimo de lucro o agentes vinculados con la vivienda que se ciñan a las condiciones y al sistema de control que se establezca.
- 4. El departamento competente en materia de vivienda promoverá un sistema voluntario de obtención de viviendas privadas, en especial las desocupadas, para ponerlas en alquiler, mediante la cesión de dichas viviendas por los propietarios a la

Administración pública a cambio de garantizar su mantenimiento y el cobro de los alquileres. Este sistema voluntario será desarrollado por Orden del consejero competente en materia de vivienda.

- 5. Las viviendas obtenidas por los sistemas a que se refiere el presente artículo podrán ser ofrecidas asimismo a personas de la tercera edad o a aquellas personas que presenten minusvalías o discapacidad sobrevenida en el caso de que sus propias viviendas no se adapten a sus condiciones físicas o económicas.
- 6. La adjudicación de las viviendas del sistema de intermediación y del sistema de cesión establecerá un procedimiento específico que se regulará su correspondiente normativa.

Artículo 91. Concepto de vivienda desocupada titularidad de entidades financieras, sociedades inmobiliarias bajo su control y Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Restructuración Bancaria (SAREB)...

- 1. A los efectos de lo establecido en el artículo siguiente, se considera que una vivienda está desocupada cuando no se haya destinado a uso residencial, bajo cualquier forma prevista en el ordenamiento jurídico, durante seis meses consecutivos en el curso de un año. En todo caso, la ocupación deberá ser efectiva, no siendo suficiente con la existencia de un título jurídico que habilite para ello. A este efecto, será relevantes las conclusiones que, respecto de la desocupación, se deriven de los datos obrantes en el Sistema de Información de Vivienda de Murcia (SIVMURCIA).
- 2. Serán causas justificadas de desocupación de una vivienda las siguientes:
 - a) Que las condiciones materiales de la vivienda no permitan su ocupación inmediata por motivos de habitabilidad. Esta situación deberá ser justificada por la entidad propietaria de la vivienda mediante el correspondiente informe técnico.

- b) Que la vivienda esté pendiente de la resolución de algún litigio que afecte a los derechos derivados de la propiedad.
- c) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente.
- d) Que la vivienda esté gravada con alguna carga prevista en el ordenamiento jurídico que impida la ocupación.
- e) Que la vivienda tenga un destino legalmente previsto por el ordenamiento jurídico que pueda suponer su desocupación durante más de seis meses consecutivos al año, como pueden ser las de temporada, uso turístico, las destinadas a trabajadoras o trabajadores, y otras situaciones similares.
- f) Otras causas diferentes de las anteriores que impidan la ocupación de la vivienda. En estos supuestos, la carga de la prueba corresponderá a la entidad propietaria, que deberá aportar la documentación que acredite la imposibilidad de ocupación ante el órgano competente en materia de vivienda de la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 92. Registro de Viviendas Desocupadas de la Región de Murcia.

- 1. Se crea el Registro de Viviendas Desocupadas de la Región de Murcia en el que se inscribirán las viviendas que reúnan las siguientes condiciones:
 - a) Estar situadas en territorio de la Región de Murcia.
 - b) Estar legalmente desocupadas conforme a lo establecido en el artículo anterior.
 - c) Corresponder su titularidad a las entidades financieras o a las sociedades
 - inmobiliarias bajo su control.
 - d) Provenir de un proceso de ejecución hipotecaria, o de pagos o daciones o en pago de deudas con garantía hipotecaria.
- 2. El Registro tiene como finalidad el control y seguimiento de las viviendas a las que se refiere el apartado primero de este artículo, con objeto de que la administración autonómica puede ejercer sus potestades y competencias para la garantía del derecho a la vivienda en situaciones de vulnerabilidad o especial vulnerabilidad conforme a lo establecido en esta norma.
- 3. La ocupación de una vivienda inscrita en el Registro bajo un régimen de tenencia que no sea el de propiedad no conllevará su baja en los asientos.
- 4. El Registro de Viviendas Desocupadas de la Región de Murcia tendrá como ámbito el de la Comunidad Autónoma y su llevanza corresponderá a la Dirección General competente en materia de vivienda.

- 5. Las entidades financieras o a las sociedades inmobiliarias bajo su control tendrán la obligación de comunicar al Registro de Viviendas Desocupadas la ocupación de las viviendas sujetas al régimen de inscripción establecido en esta norma.
- 6. Mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda se establecerá el procedimiento de inscripción, modificación y cancelación de los datos del Registro, así como cuantas disposiciones sean precisas para su correcto funcionamiento.

Artículo 93. Cesión y uso de viviendas desocupadas.

- 1. Las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SA, que suscriban convenio con la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, deberán poner a disposición de la Administración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia las viviendas, situadas en el territorio de la Región de Murcia, que sean de su propiedad y provengan de procedimiento de ejecución hipotecaria, de pago o dación en pago de deudas con garantía hipotecaria, cuando el parque de viviendas resultantes de los convenios regulados en el artículo anterior y las viviendas del sector público sean insuficientes para dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de vulnerabilidad, y estas se encuentren desocupadas.
- 2. La consejería competente en materia de vivienda designará a una persona o una unidad de convivencia para ocupar las viviendas desocupadas puestas a su disposición. La entidad titular de la vivienda estará obligada a otorgar título suficiente para el uso, bajo la fórmula preferente de arrendamiento o, excepcionalmente, otras que resulten admisibles en Derecho garantizando la correspondiente contraprestación.
- 3. Mediante Orden de la consejería competente en materia de vivienda se determinarán las condiciones básicas del arrendamiento, las rentas aplicables y el modelo de contrato. La renta, que no podrá ser superior al treinta por ciento de los ingresos de la persona o unidad de convivencia, se graduará en función de dichos ingresos.
- 4. Se considerarán causas justificadas para no aceptar la persona o la unidad de convivencia propuesta por la Administración las previstas en el artículo siguiente de esta norma como causas justificadas de desocupación.

Artículo 94. Fondo Social de Vivienda de la Región de Murcia.

- 1. La consejería competente en materia de vivienda constituirá el Fondo Social de Vivienda de la Región de Murcia como instrumento para la gestión de las políticas de vivienda social de los poderes públicos.
- 2. El Fondo Social de Vivienda de la Región de Murcia abarcará todos los municipios de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y tendrá carácter único.

- 3. El Fondo Social de Vivienda de la Región de Murcia incluirá:
 - a) Las viviendas de las entidades del sector público, incluido el sector público local.
 - b) Las viviendas cedidas para alquiler social a cualquier Administración Pública de la Región de Murcia por las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., las personas o entidades que operan en el sector inmobiliario, o por otras personas físicas o jurídicas, afectadas a este fin. Cuando la cesión tenga lugar en propiedad podrán establecerse beneficios fiscales propios de las donaciones para fines sociales.
 - c) Las personas o unidades de convivencia con necesidad de vivienda de estas características.
- 4. El Fondo Social de Vivienda podrá también incluir suelos dotacionales o con cualquier otra calificación compatibles con la promoción de viviendas u otras formas de alojamiento acordes con su finalidad. Dichas viviendas u alojamientos, una vez construidos, se integrarán necesariamente en el Fondo.
- 5. El Fondo Social de Vivienda de la Región de Murcia podrá crearse como un instrumento de intervención administrativa sin personalidad jurídica o constituirse como fundación o cooperativa. Su gestión corresponde a la Dirección General competente en materia de vivienda.
- 6. Las administraciones públicas competentes, como medida de fomento, podrán concertar el aseguramiento de los riesgos inherentes a la ocupación de las mismas, que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados, la responsabilidad civil, la asistencia del hogar y la defensa jurídica.
- 7. Mediante orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda se regularán los requisitos materiales y formales de las viviendas que se aporten al Fondo, los que deben reunir los ofertantes y demandantes de vivienda y las modalidades de gestión de las viviendas.

Artículo 95. Otras líneas de actuación en materia de vivienda.

La consejería competente en materia de vivienda llevará a cabo también tareas de protección pública de la vivienda en las siguientes líneas de actuación:

- a) Mediación para los casos de impago del alquiler que conlleve un procedimiento de desahucio del arrendatario.
- b) Intermediación para el alquiler social. El programa de intermediación se articula mediante bolsas de alquiler que actúan como intermediadoras entre las personas propietarias y las arrendatarias, les dan confianza y garantizan el cobro y buen uso de las viviendas, negocien rentas de alquiler por debajo de mercado y busquen el

- alquiler más adecuado para cada unidad de convivencia que solicita la vivienda.
- c) Prestar orientación y asesoramiento en temas de vivienda social tales como ayudas, derechos, reclamaciones, etc.
- d) Coordinación con los Servicios Sociales para una asignación más eficiente de los recursos sociales en materia de vivienda a favor de los colectivos especialmente vulnerables.

CAPÍTULO 2 MEDIDAS EN MATERIA DE POBREZA ENERGÉTICA

Artículo 96. Medidas en materia de pobreza energética.

1. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas para hacer efectivo el derecho de acceso a los suministros básicos de agua potable, de gas natural y de electricidad a las personas y unidades familiares en situación de emergencia, mientras dure dicha situación.

El derecho de acceso se garantiza si la vivienda dispone de instalaciones con capacidad de suministro.

- 2. Las Administraciones Públicas establecerán los acuerdos o convenios necesarios con los suministradores de agua potable, de gas y de electricidad para evitar los cortes de suministro, en los casos de impago por falta de recursos económicos de personas o unidades familiares en situación de urgencia social, fomentando la concesión de ayudas o la aplicación de descuentos en el coste de los consumos mínimos.
- 3. Cuando los profesionales de los Centros de Servicios Sociales detecten un caso de persona o unidad familiar en que se haya procedido o pueda producirse la suspensión del suministro correspondiente a su vivienda habitual como consecuencia del impago de la factura, realizarán una valoración técnica de su situación para determinar si se encuentra en una situación de riesgo de urgencia social y puede ser beneficiaria de una prestación económica destinada a la satisfacción de la deuda y se pondrá en conocimiento del suministrador a los efectos de posibilidad la continuidad o reestablecimiento del servicio en los términos que se establezcan en el acuerdo o convenio.
- 4. El suministrador de los servicios básicos de agua potable, gas y de electricidad informará a los usuarios, en cualquier aviso o comunicación que haga referencia a la falta de pago del servicio, de las previsiones relativas a la pobreza energética establecidas en este Reglamento.
- 5. Se considerará que están en una situación de riesgo de emergencia las personas o unidades familiares que acrediten el cumplimiento de los requisitos que se exigen para ser beneficiario de las prestaciones

económicas de Ayudas de urgencia que se articulen mediante ayudas concedidas por los ayuntamientos, entidades que hayan suscrito convenios para tal fin y las disponibilidades presupuestarias de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Artículo 97. Garantías.

Las garantías que se recogen en el apartado anterior se aplicarán en función de las disponibilidades presupuestarias, con priorización, en cualquier caso, de las unidades de convivencia de tres o más miembros, en primer término; de las de dos miembros, en segundo término, y de las integradas por un solo miembro, en último término.

Artículo 98. Plazos.

- 1. La solicitud de un informe a los servicios sociales para determinar si una unidad familiar se encuentra en una de las situaciones de riesgo de exclusión residencial a las que se refiere el artículo 59 quáter 9, 10 y 11 de la ley obliga a la Administración a emitir el informe en un plazo de quince días. Si transcurre dicho plazo y no se ha emitido el informe, se entiende que la unidad familiar se encuentra efectivamente en situación de riesgo de exclusión residencial.
- 2. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 59 quáter 5 de la ley, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de la concesión de ayudas. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido desestimada por silencio negativo.
- 3. La Administración, a efectos de lo establecido por el artículo 59 quáter 6 de la ley, dispone de un plazo de tres meses para resolver la solicitud de realojamiento adecuado. Si una vez transcurrido este plazo no se ha dictado resolución expresa, se entiende que la solicitud ha sido desestimada por silencio negativo.

Artículo 99. Fijación de coeficientes de ponderación de ingresos familiares.

- 1. De conformidad a la disposición final segunda de la Ley se establecen los coeficientes que ponderen los ingresos familiares para la determinación de las situaciones de riesgo de exclusión residencial:
 - a) Los ingresos de la unidad familiar constituyen el factor principal que determina el que una familia pueda encontrarse en situación de exclusión social. La determinación de estos ingresos se realizará en la forma establecida por la normativa estatal en materia de IRPF.
 - b) Se considera unidad familiar la definida como tal en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A estos efectos, las referencias a las unidades familiares se hacen

extensivas a las personas que no estén integradas en una unidad familiar, ya sea un único destinatario o más que tengan intención de convivir, así como las parejas de hecho reconocidas legalmente.

c) Los ingresos de la unidad familiar se determinarán en función de un indicador del nivel de renta (IPREM), IPREM es el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Su valor se determina anualmente y debe tomarse el que corresponde al año de los ingresos. La cuantía es publicada cada año, convirtiéndolos en un número de veces el IPREM y corregidos por la aplicación de coeficientes ponderadores, atendiendo a los siguientes criterios:

El número de miembros de la unidad familiar.

Que los ingresos sean percibidos por más de uno de los miembros.

Estar incluido alguno de sus miembros en alguno de los grupos de especial protección: jóvenes, mayores de 65 años, personas con discapacidad, victimas del terrorismo, víctimas de violencia de género, familias monoparentales con hijos a su cargo, personas procedentes de rupturas de unidades familiares al corriente de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, familias numerosas, unidades familiares con personas en situación de dependencia, emigrantes retornados, personas afectadas por situaciones catastróficas y familias en situación o riesgo de exclusión social.

Que la vivienda se sitúe en un municipio de precio máximo superior.

El número de veces el IPREM de los Ingresos Familiares, al que llamamos IF, se obtiene de la siguiente forma:

ВΙ

 $F = \times F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4$

IPREMM

BI es la Base Imponible de los ingresos familiares. Su cuantía se determina como la suma, para cada uno de los miembros de la unidad familiar, de la base imponible general y del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del periodo impositivo inmediatamente anterior a la solicitud, con plazo de presentación vencido.

Este cálculo se debe realizar se esté o no obligado a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La Base Imponible se determinará del siguiente modo, teniendo en cuenta los datos consignados en la declaración del IRPF: casilla nº 455 + casilla nº 465.

F1 Es un el coeficiente corrector establecido en función del número de miembros de la unidad familiar.

Nª miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	1,00
2	0,90

3 ó 4	0,85
5 o más	0,80

F2 Es el factor corrector que corresponde a las familias cuyos ingresos sean percibidos por más de un miembro de la unidad familiar, siempre que la aportación mayor no supere el 70 por 100 del total. Su valor es 0,90.

F3 Es el factor corrector por estar incluido alguno de sus miembros en alguno de los grupos de especial protección. Su valor es 0,90 y puede acumularse por la pertenencia a más de un grupo, pero no por el número de miembros que pertenezcan al mismo grupo.

F4 Es el coeficiente corrector establecido para los municipios de precio máximo superior en materia de vivienda. Se obtiene dividiendo 1 entre el coeficiente de incremento de precio correspondiente a ese municipio.

El valor del coeficiente final (F1 x F2 x F3x F4) no puede ser inferior a 0,70. En el caso de que eso ocurra, se aplicará como coeficiente final el valor 0,70.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1.- Quedan derogados los artículos desde 19 hasta 29 del Decreto 54/2002, de 8 de febrero, por el que se regula la actuación del Instituto de Vivienda y Suelo en materia de promoción pública de vivienda..

ANEXOI	

MODELO DE SOLICITUD

SOLICITUD DE VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

Grupo	Municipio	
Régimen cesión: Renta Venta	Alojamien	
Nº de Solicitud		
	REFERENCIA	

Puntuación total	Número de orden



1.- DATOS PERSONALES DEL SOLICITANTE.

Primer apellido	Segundo a	Segundo apellido				Nombre	
Domicilio (calle, plaza, etc.)		Locali	dad	C. Postal		Provincia	
Nacionalidad	D.N.I.	-	Teléfono		E. Civ	vil	

2.- BAREMOS.

l.	NECESIDAD DE	VIVIENDA (Indicar e	caso co	rrespondiente	con una cru	z en la
primera casilla.)						

- a) Ocupar una morada o vivienda en deficientes condiciones de habitabilidad y cuya reparación o adecuación importará:
- El 75% o más de su valor de tasación

Alquilada	
Cedida	
En propiedad	
- Entre el 75% y el 50 % de su valor de tasación	
Alquilada	
Cedida	
En propiedad	

b) Ocupar un vivienda de superficie insuficiente o inadecuada a la composición familiar, por debajo de la siguiente relación:

Número de residentes	m² útiles
1	20
2	29
3	36
n (máx. 8 o +)	
52 + 6 (n – 4) (Valoración)	
c) No disponer de vivienda a título de propiedad, alc o usufructo:	quiler
- A causa de catástrofes naturales o por desalojo no imputables al solicitante.	
- Alojamiento en habitaciones realquiladas, hospedestablecimientos de beneficencia o Centro de acogida.	daje,
- Emigrantes de la Región que retornan	
- Alojamiento en viviendas cedidas gratuitamente o precario	o en
Alojamiento en convivencia con otros familiares e viviendas que resulten insuficientes	en 🗌 💮
Alojamiento en convivencia con otros familiares e viviendas que resulten insuficientes	en
- Perdida del uso de la vivienda como consecuenc una disolución, nulidad matrimonial o separación legal.	cia de
d) Por cada año que pueda demostrarse fehacientemente haber estado viviendo en cualquiera de las circunstancias descritas e apartados a), b) y c). (Máximo 5 años)	
e) Estar en situación de desahucio judicial no imputa al interesado, o denegación de prórroga legal	

f) supe	Tener alquilada una vivienda cuya renta sea igual o erior al 25% de los ingresos familiares		
cuar	Solicitud de vivienda por tener pendiente expediente ropiatorio, en el que se ha fijado un justiprecio cuya ntía no exceda del 20% del precio de venta de una enda de promoción pública		
	Minusválidos que ocupen viviendas con barreras litectónicas de manifiesta gravedad cuya adecuación ere el 50% del valor de tasación.		
Alqu	ıilada		
En p	propiedad		
II.	LUGAR DE RESIDENCIA		
-	Término Municipal de residencia		
-	Pedanía, diputación o barrio		
-	Años de residencia en el municipio		
- dipu	Años de residencia en la pedanía, tación o barrio		

III. CIRCUNSTANCIAS PERSONALES, FAMILIARES Y ECONOMICAS

Nº de orden			Edad	d	Jubilado, pensionista, incapacitado, minusválido(ind car su caso)	Ingresos anua	les(en ptas.)
	Apellidos y nombre	Estado civil					
Solicit ante							
Famili ares		arentesco con solicitante	el			Vive a cargo del solicitante	
2							
3							
4 5							
6							
6 7							
8							
9							
10							
11							
12							
	Nº de miembros				Ingresos anuale	s familiares	
	de matrimonio o de la n de hecho						
	que figure en la lista de						
espera	o base de datos						
IV.	OBSERVAC	CIONES Y (CIRC	CUNSTANCI	AS ESPECI	ALES.	

RELACIÓN DE DOCUMENTOS JUSTIFICANTES, O SU FOTOCOPIA, QUE SE ACOMPAÑAN CON ESTA SOLICITUD.

A)	ACREDITACION DE LOS DATOS PERSONALES Y FAMILIARES
	Fotocopia compulsada del D.N.I, Pasaporte o tarjeta de residiencia.
	Fotocopia compulsada del Libro de Familia.
	Certificado municipal de residencia del solicitante y de las personas que conviven con él, en su caso, con indicación de la fecha.
	Certificado del centro de trabajo.
	Certificado de residencia en el extranjero, en caso de emigrantes.
	Justificante de la minusvalía, incapacidad o enfermedad en su caso.
	Declaración jurada o manifestación acreditativa de haber abandonado el municipio de origen por razones laborales.
	Declaración jurada o manifestación acreditativa por denuncia ante el Juzgado de haber abandonado el municipio de origen por causas debidas a malos tratos familiares.
B)	ACREDITACIÓN DE LOS DATOS ECONÓMICOS.
	Fotocopia compulsada de la declaración de I.R.P.F. correspondiente al periodo impositivo anterior

	Certificado de la empresa o empresas referentes a los ingresos obtenidos por la unidad familiar durante el último año, si no existiera obligación de presentar la declaración del I.R.P.F.
	Certificaciones de las declaraciones del I.V.A. o I.R.P.F. del ejercicio anterior, si no existiese obligación de presentar declaración del I.R.P.F.
	Certificado acreditativo de la pensión por jubilación o incapacidad laboral, en su caso.
	Certificado del I.N.E.M. acreditativo del subsidio en caso de desempleo.
	Certificado del Organo de Emigración de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia sobre el total de los ingresos familiares en el último año.
D)	ACREDITACION DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA.
	Fotocopia compulsada del contrato de arrendamiento o compraventa de la vivienda ocupada
	Documentación que justifica la carencia de vivienda propia (certificado registral, catastral, municipal)
	Justificante o certificación municipal de hallarse acogido en un establecimiento de beneficencia, en hospedaje, en convivencia con otros familiares, en precario o situación similar.
	Declaración jurada de no haber sido propietario o arrendatario ningún miembro de la unidad familiar de vivienda de promoción pública, ni disponer de otra residencia en propiedad, salvo lo previsto en el artículo 19.1.C.f) y 19.2 c)
	Documentación acreditativa de encontrarse bajo expediente de desahucio judicial, expropiación o situación de denegación de prórroga legal de contrato de arrendamiento.
	Certificado de los servicios técnicos municipales acreditativo de las condiciones de habitabilidad de la vivienda y coste de reparación en su caso y de la existencia de barreras arquitectónicas en caso de minusválidos.
	Justificante o declaración de la superficie útil de la vivienda.

Notas:

- 1. El solicitante señalará con una X lo que le es de aplicación.
- 2. Las situaciones descritas en el apartado I, letras a, b y c del baremo, son incompatibles entre sí.
- 3. Cualquier falsedad de las datos declarados dejará sin efecto la solicitud.

ANEXOII

BAREMO DE APLICACIÓN A LAS SOLICITUDES DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Este baremo se divide en cuatro apartados, por cada uno de los cuales se obtiene una puntuación, dando la suma del conjunto el valor obtenido por cada solicitud.

PUNTOS

1.- NECESIDAD DE VIVIENDA

- Ocupar una morada o vivienda en deficientes condiciones de habitabilidad y cuya reparación o adecuación importara: El 75 % o más de su valor de tasación Alquilada					
- Entre el 75 % y el 50 % de su valor de tasación Alquilada					
a) Ocupar una vivienda de superficie insuficiente o inadecuada a la composición familia, por debajo de la siguiente relación:					
Número de residentes	m² útiles				
1	20				
2	29				
3	36				
n (máx. 8 o +)	52 + 6 (n - 4)				
(Valoración)	100				
b) No disponer de vivienda a título de pro	poiedad, alquiler o usufructo:				
- A causa de catástrofes naturales o		al			
solicitante:					
Alojamiento en habitaciones realquila- das, hospedaje o establecimientos de beneficencia: 90					
- Emigrantes de la Región que reto					
- Alojamiento en viviendas cedidas gratuitamente o en precario:					
- Alojamiento en convivencia con otros familiares en viviendas que resulten insuficientes:					
Alojamiento en convivencia con ot suficientes:	ros familiares en viviendas qu	ie resulten			
c) Por cada año que pueda demostrarse fehacientemente haber estado viviendo en cualquiera de las circunstancias descritas en los apartados a), b) y c). (Máximo 5 años):					
d) Estar en situación de desahucio judicial no imputable al interesado, o denegación de prórroga legal:					

e) Tener alquilada una vivienda cuya renta sea igual o superior al 25 % de los ingresos familiares:
f) Solicitud de vivienda por tener pendiente expediente expropiatorio, en el que se ha fijado un justiprecio cuya cuantía no exceda del 20 % del precio de venta de una vivienda de promoción pública:
g) Minusválidos que ocupen viviendas con barreras arquitectónicas de manifiesta gravedad cuya adecuación supere el 50 % del valor de tasación. Alquilada:
h) Pérdida del uso de la vivienda como consecuencia de una disolución o nulidad matrimonial o separación legal
2 LUGAR DE RESIDENCIA
PUNTOS
-Residir al menos 3 años en la Pedanía, Diputación o Barrio donde se ubiquen las viviendas: 80
-Residir al menos 3 años en el Municipio, pero en una Pedanía, Diputación o Barrio limítrofe de aquél en que se ubiquen las viviendas:
-Ser víctima de violencia de género, aunque la persona no figure empadronada en el municipio donde soliciten la vivienda:
-Residir al menos 3 años en el Municipio, pero en pedanía, Barrio o Diputación distinta a aquel en que se ubiquen las viviendas y a sus limítrofes:
-Por cada año de residencia efectiva acreditada en la Pedanía, Diputación o Barrio donde se localizan las nuevas viviendas, a partir de los tres años y sin que en ningún caso se puedan computar más de 10 años:
-Por cada año que acredite haber residido en pedanía, Diputación o Barrio limítrofe a aquel en que se ubiquen las viviendas, a partir de los tres años y sin que en ningún caso se puedan computar más de 10 años:
-Por cada año que acredite haber residido en el Municipio pero en ubicación distinta a las anteriores, a partir de los tres años y sin que en ningún caso se puedan computar más de 10 años
3 CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES Y PERSONALES
PUNTOS
A) Composición familiar: -Por cada miembro de la unidad familiar propiamente dicha, es decir, el matrimonio y los hijos solteros que convivan y que no tengan a su vez cargas familiares

B)

Circunstancias personales.

- a) Por cada familiar minusválido, impedido o incapacitado permanente que tenga un grado de minusvalía reconocido mayor o igual que el 64% y que conviva con el solicitante: 30
- Por cada familiar minusválido, impedido o incapacitado permanente que tenga un grado de minusvalía reconocido menor del 64% y que conviva con el solicitante: 20
- c) Por cada ascendiente que conviva con el solicitante: 20
- d) Viudos, viudas o personas que vivan solas: 20
- e) Personas solteras, separadas o divorciadas con familiares a su cargo o que estando en trámites de separación o divorcio, acrediten ser víctimas de violencia de género: 40
- f) Solicitantes que sean jubilados o pensionistas: 40
- g) Pareja de hecho, que lo acredite, o matrimonio celebrado dentro del año anterior a la solicitud: 50
- Por cada año que el solicitante figure en la lista de espera o en la Base de datos.(Máximo 10 puntos).

4.- INGRESOS ECONÓMICOS

Se considerarán como ingresos los correspondientes a la totalidad de los miembros de la unidad familiar con los correspondientes coeficientes correctores.

JUSTIFICACIÓN DE INGRESOS

PUNTOS

REGIMEN	NIVEL DE INGRESOS (I.P.R.E.M) PUNTOS				
ALOJAMIENTO TEMPORAL	HASTA	0,6	125		
	HASTA	1,1	100		
ARRENDAMIENTO	DE 1,1 A	1,4	125		
	DE 1,4 A	1,7	100		
VENTA	DE 1,7 A	1,8	125		
	DE 1,8 A	2,5	100		

NOTAS

- 1.- Las diversas situaciones descritas en el apartado 1, letras a, b y c, del anexo II sobre necesidad de vivienda en ningún caso podrán ser acumulables; el solicitante debe señalar únicamente la que más se adecúa a sus circunstancias.
- 2.- Las circunstancias personales descritas en el apartado 3.B del anexo II son acumulables entre si.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.- Se establece en 6 meses el plazo para la tramitación del procedimiento sancionador en materia de vivienda.

