



Normativa para la adjudicación de viviendas protegidas, en régimen de arrendamiento, en la ciudad de Valencia, aprobada por el Consejo de Administración de AUMSA, en Sesión de 10 de noviembre de 2008.



NORMATIVA PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO EN LA CIUDAD DE VALENCIA.

ARTÍCULO 1. OBJETO.

Las presentes Normas tienen por objeto la regulación del procedimiento de adjudicación de viviendas de protección pública, en régimen de arrendamiento, promovidas por la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA), en la Ciudad de Valencia.

ARTÍCULO 2. RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DESTINO.

El régimen de adjudicación será de arrendamiento. Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios, y deberán ocuparse dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente, sin que pueda destinarse a segunda residencia, subarrendarse o cederse por cualquier otro concepto a terceros, siendo esto último causa de resolución del contrato.

ARTÍCULO 3. REQUISITOS DEL SOLICITANTE.

La identidad del solicitante deberá coincidir con la del adjudicatario. Si durante el procedimiento de selección se produjera un cambio en el estado civil del solicitante que pueda afectar al resto de requisitos a cumplir, el mismo deberá ser comunicado a AUMSA por escrito.

Podrán ser solicitantes de vivienda, con carácter general, los mayores de edad o menores emancipados que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en la legislación civil común, y que cumplan, además, los siguientes requisitos:



1. No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección pública, salvo en caso de ocupación temporal de ésta por motivos de realojamiento, bajo control de organismos públicos, y los incluidos en programas de viviendas universitarias, para personas mayores y para víctimas de violencia de género.
2. No ser arrendatario de vivienda de protección pública, salvo que se trate de una vivienda inadecuada, por no reunir las condiciones mínimas de habitabilidad o no adecuarse su vivienda actual a la composición de su grupo familiar. En estos supuestos, el solicitante hará constar en su solicitud tales circunstancias, siendo los Servicios Técnicos de AUMSA los encargados de verificarlo y emitir un informe al respecto, previamente a la adjudicación.
3. No ser titular en pleno dominio de una vivienda libre en el término municipal de Valencia, salvo que no se disponga del derecho de uso o disfrute de la misma, o no ser titular de una vivienda libre en el resto del territorio nacional, cuando el valor de ésta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, exceda del 40 por 100 del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida. Este valor se elevará al 60 por 100 en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se trate de familias numerosas y necesitaran adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar.
 - b) En el caso de personas mayores de 65 años, personas con discapacidad o víctimas de la violencia de género o terrorismo.

Los requisitos relativos a la no titularidad de vivienda de protección pública o vivienda libre serán exigibles no sólo al solicitante de la vivienda sino también al resto de miembros que constituyan su unidad familiar.

4. Estar empadronado un mínimo de un año en el término municipal de Valencia.
5. Los extranjeros no comunitarios deberán disponer de tarjeta de residencia permanente en vigor.



6. Contar con ingresos familiares ponderados que no superen 5,5 veces el IPREM¹ (39.801,30 €)², ni sean inferiores a 1,5 veces el IPREM (10.854,90 €)².

A los efectos previstos en este apartado, se considerarán ingresos familiares anuales los procedentes del grupo formado por el/la solicitante, su cónyuge o compañero/a y el conjunto de familiares de éstos que convivan con ellos, no cuenten con algún tipo de alojamiento independiente, y acrediten un tiempo mínimo de convivencia de un año con anterioridad a la fecha de presentación de la solicitud.

Los ingresos familiares ponderados serán los correspondientes al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la convocatoria del presente concurso. En el caso de no estar obligados a presentar declaración de la renta, se computarán los ingresos obtenidos por cualquier concepto en el mismo período fiscal.

Nota: Los ingresos familiares ponderados se obtendrán aplicando los coeficientes que a continuación se detallan, según el número de miembros de la unidad familiar:

Nº de miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	0,75
2	0,70
3	0,66
4	0,62
5 ó más	0,53

Estos coeficientes se aplicarán a la suma de los ingresos de la unidad familiar.

(1) ÍNDICADOR PÚBLICO DE RENTA DE EFECTOS MÚLTIPLES

(2) Para el año 2008



7. No podrán ser adjudicatarios de vivienda:

- a) Quienes no puedan acreditar estabilidad en el empleo o ingresos suficientes para hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento de la vivienda.
- b) Quienes hubieran sido excluidos de anteriores convocatorias de adjudicación de viviendas de protección pública por falsear datos, y durante un período de tres años desde la exclusión.
- c) AUMSA podrá excluir a aquellos solicitantes que hayan producido graves deterioros en anteriores viviendas o alojamientos, o realizado actos, tanto por ellos como por las personas que convivan con ellos, que hagan presumible un grave deterioro de las normas de convivencia, salubridad o higiene de la comunidad de vecinos.
- d) Quienes mantengan deudas pendientes con AUMSA o quienes, por incumplimiento de las cláusulas contractuales, hubieran dado lugar a la rescisión de anteriores contratos que tuvieran formalizados con AUMSA.

ARTÍCULO 4. OFERTA PÚBLICA.

La Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA) anunciará la oferta de viviendas, en régimen de arrendamiento, mediante su publicación en dos diarios de la Ciudad de Valencia y en la página web de AUMSA (www.aumsa.es).

El plazo de presentación de solicitudes será de 30 días hábiles contados a partir del siguiente a la inserción del anuncio.

ARTÍCULO 5. REQUISITOS DE LA SOLICITUD.

1. La formalización de la solicitud se realizará a través de la página web de AUMSA, www.aumsa.es, desde donde el solicitante llevará a cabo su presentación, dentro del plazo establecido, asignándosele en ese mismo



momento un número que, junto a su DNI, le servirá como Identificador para cuantas consultas y trámites desee realizar a través de la página web, y que estén relacionados con el objeto del Concurso. Para aquellos solicitantes que no dispongan de acceso a Internet, la obtención del modelo de solicitud y su presentación se llevará a cabo en las Oficinas de AUMSA, sitas en la calle Antiga Senda de Senent, 8, 6º, de esta Ciudad, en horario de 9 a 14 horas de lunes a viernes, dentro del plazo previsto.

Junto con la solicitud, no habrá que aportar ninguna documentación.

2. Para poder solicitar viviendas adaptadas para personas con discapacidad, el solicitante o algún miembro de la unidad familiar, conforme establece el art. 56,8 del RDL 3/2004, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberá tener la condición de persona con discapacidad y estar en posesión del Certificado actualizado acreditativo de la misma, debiendo ser igual o superior al 33%.

La elección del cupo de vivienda adaptada para personas con discapacidad supone la participación exclusiva en el procedimiento de selección en el que se tendrá en cuenta el nivel de discapacidad.

La elección de esta opción de vivienda no excluye al solicitante de la posibilidad de optar a otro cupo distinto de vivienda, marcando en la solicitud la opción elegida conjuntamente con la casilla de vivienda adaptada.

3. Los solicitantes de vivienda tendrán la obligación de comunicar a la Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de Valencia (AUMSA) cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud, en un plazo máximo de 15 días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia. La falta de comunicación de dichas modificaciones podrá dar lugar a la desestimación de la solicitud.
4. La presentación de la solicitud implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en la misma, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. La utilización de dichos datos no podrá servir a un fin distinto del proceso de selección de adjudicatarios de viviendas en arrendamiento.



5. Los solicitantes están obligados a aportar la documentación que al efecto les requiera AUMSA a lo largo del proceso de adjudicación.

ARTÍCULO 6. RÉGIMEN JURÍDICO.

Las relaciones entre el adjudicatario y AUMSA se regirán por las presentes Normas y, subsidiariamente, por lo dispuesto en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunitat Valenciana, Decreto 75/2007 de 18 de mayo del Consell de la Generalitat y el Decreto 41/2006, de 24 de marzo, del Consell de la Generalitat, modificado por el Decreto 82/2008 de 6 de junio.

La legislación estatal de viviendas de protección oficial, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Vivienda citada, tendrá carácter supletorio en los términos previstos en la misma.

De igual modo, en todo lo referido a las limitaciones al uso y cesión, precios máximos, ingresos familiares, requisitos de los beneficiarios y cualquier otro aspecto en materia de vivienda, se estará a lo contemplado en las normas reguladoras del Plan de Vivienda a que se acoja la promoción y las actuaciones protegidas y ayudas que puedan solicitarse al amparo de éste.

ARTÍCULO 7. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.

Una vez finalizado el plazo de presentación, en la web y en las oficinas de AUMSA, se expondrá el número de solicitudes presentadas y el Identificador de aquéllas sobre las que se estima no concurren los requisitos de la convocatoria, sin perjuicio de la notificación por escrito a los correspondientes solicitantes para que, en el plazo de 15 días hábiles, procedan a la subsanación de los defectos encontrados, mediante escrito a presentar en el Registro de Entrada de AUMSA, acompañado de la fotocopia del DNI/NIE.

Una vez resueltas las posibles alegaciones se anunciará, en la página web de AUMSA, la fecha de celebración del sorteo, el número total de solicitudes presentadas y el número definitivo de admitidos al mismo.



Serán excluidas las solicitudes presentadas en que una misma persona o unidad familiar (matrimonio o pareja de hecho), presente varias solicitudes, como único o con otros solicitantes, o en las que éstos estén incurso en alguna de las causas de exclusión.

Se pondrá en conocimiento de los solicitantes, a través de la página web de AUMSA o mediante correo electrónico, la celebración, con carácter público y con la presencia de un Notario perteneciente al Ilustre Colegio Notarial de Valencia, de un sorteo para establecer el orden definitivo de los solicitantes. A tal fin, se introducirán en un bombo tantas bolas ordenadas y grafiadas numéricamente como número de solicitudes admitidas hubiesen. A continuación, se irá extrayendo un total de bolas igual al triple del número de viviendas, de forma que, con el orden aleatorio que resulte desde la primera hasta la última extracción, se conforme el listado que servirá para citar a dichos solicitantes, al objeto de aportar la documentación acreditativa de que cumplen con los requisitos, y una vez examinada, asignar el orden para la elección de vivienda.

En el mismo acto, se procederá a sacar una bola, de entre las restantes tras la confección del listado anterior, que sirva de corte para que, en el caso de que no fuese suficiente un listado ordenado del triple de personas, poder cubrir la total oferta de las mismas. El número de orden a partir de dicha bola servirá para ir citando a los solicitantes en orden ascendente, es decir, desde el mismo y los siguientes hasta cubrir la totalidad de viviendas restantes.

El resultado del sorteo se pondrá a disposición del público en las oficinas de AUMSA y en su página web.

Sólo en caso de agotarse la lista total de solicitantes, y en caso de que quedaran viviendas sin adjudicar, se aceptarán nuevas solicitudes que serán tramitadas directamente por el orden de Registro de Entrada, siempre que los solicitantes cumplan los requisitos exigidos en la normativa vigente en materia de Vivienda de Protección Pública.

No obstante, AUMSA se reserva el derecho a adjudicar directamente las viviendas que quedarán vacantes tras el proceso de selección referido, a fin de dar solución a problemas excepcionales, cuando las especiales circunstancias de carácter social o razones especialmente graves que afecten a colectivos específicos, como personas con discapacidad, afectadas por violencia de género, expropiados u otros casos, precisen una asistencia urgente. A tal fin se requerirán



los informes técnicos que correspondan.

ARTÍCULO 8. NOTIFICACIÓN.

AUMSA notificará personalmente, mediante correo certificado, a los beneficiados el resultado del sorteo. Asimismo, se podrá consultar la lista en la página web de AUMSA.

Posteriormente, y en el plazo máximo de 15 días hábiles, será obligatorio presentar toda la documentación que se le solicite, con el fin de comprobar el estricto cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa de aplicación y por las presentes Normas.

El incumplimiento del plazo de presentación de documentación, la no aportación de la documentación requerida, o la presentación de ésta de manera incompleta o incorrecta conlleva el rechazo de la solicitud.

En el supuesto de que, habiendo sido aceptada la adjudicación, falleciera el titular solicitante antes de la formalización del contrato de arrendamiento, podrán subrogarse los miembros de la unidad familiar que figuren en la solicitud formulada.

La selección de adjudicatarios de viviendas adaptadas a discapacitados se llevará a cabo tras estudiar el total de solicitudes que aleguen tal circunstancia. A estos efectos se procederá a citar a los interesados para que aporten la documentación que justifique el cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a una vivienda protegida, además del Certificado de movilidad reducida, el Certificado acreditativo del grado de minusvalía (igual o superior al 33%), junto a un dictamen médico, todos ellos expedidos por el organismo oficial correspondiente.

Aquéllos que acrediten el mayor grado de discapacidad reconocida tendrán un derecho preferente para la adjudicación. En caso de concurrir varios solicitantes del mismo grado, se realizaría un sorteo entre ellos.



ARTÍCULO 9. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Una vez adjudicada y aceptada la vivienda, AUMSA formalizará los correspondientes contratos, requiriéndose a los adjudicatarios para que constituyan fianza en ese momento.

Los adjudicatarios, previamente a la firma del contrato de arrendamiento, deberán presentar cuanta documentación personal les sea requerida a los efectos de poder tramitar, al amparo del Plan de Vivienda vigente, los correspondientes expedientes administrativos de ayudas al promotor, debiendo presentar, en ese instante, justificación de sus ingresos económicos actuales, mediante Certificado de la empresa donde esté trabajando, en el que figuren sus ingresos anuales.

La no comparecencia del adjudicatario en la fecha y lugar señalado, la no aportación de la documentación requerida o la presentación de ésta de manera incompleta o incorrecta, o la no suscripción del contrato, supondrá la renuncia a la adjudicación de la vivienda.

En el supuesto anterior, o en el caso de que el adjudicatario, previamente a la formalización del contrato, renunciara a la vivienda, se citará al siguiente, de la lista para proceder según el criterio establecido.

ARTÍCULO 10. CAUSA DE NULIDAD DE ADJUDICACIÓN.

Serán nulas las adjudicaciones en los siguientes supuestos:

1. Cuando por circunstancias sobrevenidas, el adjudicatario haya dejado de cumplir alguno de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas.
2. Cuando el adjudicatario incumpla la obligación de comunicar a AUMSA la modificación de los datos que le hicieron acceder a este tipo de viviendas.



ARTÍCULO 11. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Serán causas de resolución del contrato de arrendamiento, además de las determinadas en el artículo 27.2 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, las siguientes:

1. Las contempladas para la nulidad de la adjudicación del mismo, cuando los hechos causantes se produzcan o se hayan conocido por AUMSA con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.
2. Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la unidad familiar adjudicataria, salvo que existan causas debidamente justificadas, que hayan dado lugar a la correspondiente autorización expresa por parte de AUMSA.
3. Que por causa imputable al adjudicatario, no se pudiera obtener el visado del contrato de arrendamiento, o reconocimiento de las subvenciones correspondientes por parte de los Servicios Territoriales de la Conselleria de Vivienda de la Generalitat Valenciana.
4. Que el adjudicatario no ocupe la vivienda dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente y, en todo caso, en los tres meses siguientes a su entrega, salvo que medie justa causa.

ARTÍCULO 12. PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La duración del contrato de arrendamiento será de un año. Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador por plazos anuales, hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años.

ARTÍCULO 13. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, está obligado al buen mantenimiento de la vivienda, siendo a su cargo las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso rutinario y cuantas sean necesarias, en el interior de la vivienda y sus instalaciones, para mantener las condiciones de uso.



El arrendatario, además, estará obligado a abonar entre otros conceptos:

1. El alquiler mensual por el arrendamiento de la vivienda.
2. El pago del Impuesto de Bienes Inmuebles que corresponda a la vivienda arrendada en cada período impositivo.
3. A contribuir, mensual o trimestralmente, a los gastos de los servicios comunes de la finca, con arreglo a la cuota de participación que le corresponda a la vivienda adjudicada. Dichos gastos de comunidad incluirán, entre otros:
 - a. Los servicios generales de luz, agua y limpieza del edificio en la parte proporcional que corresponda a la vivienda objeto del contrato de arrendamiento.
 - b. El pago de la parte proporcional de los gastos de mantenimiento de los elementos comunes de la finca (ascensor, portero automático, antena TV, etc.).
 - c. Los honorarios correspondientes, en su caso, a la administración de la finca.
 - d. El abono de la parte proporcional del seguro de comunidad, de responsabilidad civil y de incendios.



DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

El cumplimiento de los requisitos deberá acreditarse, al menos, con la presentación de los siguientes documentos:

- ☐ Fotocopia del **D.N.I. o Pasaporte** de los integrantes de la unidad familiar mayores de edad, o Permiso de Residencia o Trabajo en caso de extranjeros.
- ☐ Fotocopia del **Libro de Familia**.
- ☐ Testimonio judicial de **Sentencia firme de separación o divorcio**, o Certificado del Registro Civil acreditativo de dicha situación, junto a Convenio Regulador.
- ☐ **Certificado municipal de empadronamiento**, cuya fecha de expedición no podrá ser superior a tres meses desde la convocatoria, en el que conste la antigüedad del empadronamiento.
- ☐ **Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** del último ejercicio fiscal de TODOS los miembros que componen la unidad familiar, así como Certificado Negativo de Hacienda para aquellos miembros que no tengan obligación de declarar al no percibir los ingresos mínimos establecidos. En este último caso deberá aportarse Certificado de Imputación de Rentas donde figuren los ingresos anuales.
- ☐ Fotocopia del **contrato de arrendamiento y de los recibos** correspondientes a los últimos cinco meses del alquiler, del contrato de cesión de uso o, en su defecto, otra clase de documentación que justifique carecer de vivienda. Si se trata de contrato verbal, se aportarán los recibos correspondientes.
- ☐ **Declaración jurada** del solicitante de **no ser titular** del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una **vivienda libre** o sobre una vivienda sujeta a régimen de **protección pública**.
- ☐ **Declaración jurada** de ser propietario de **vivienda inadecuada** de acuerdo con las Normas de adjudicación, junto a fotocopia de la escritura de compraventa de la misma.
- ☐ A efectos de acreditar la existencia de algún **disminuido físico o psíquico** en la unidad familiar, aportar el **certificado oficial** correspondiente, y a efectos de acreditar los ingresos económicos motivados por dicha declaración de minusvalía, el Certificado original del Organismo que gestione la pensión no contributiva.
- ☐ A efectos de acreditar la convivencia con **pensionistas o jubilados**, certificado de empadronamiento y certificado original del Organismo que gestione la pensión no contributiva del pensionista o jubilado.
- ☐ **Certificado del catastro o del Registro de la Propiedad** que justifique que el solicitante no es propietario de vivienda.
- ☐ Copia del **contrato laboral vigente** o Certificado emitido por la empresa acreditativo de la situación laboral actual.

AUMSA podrá solicitar de oficio informe al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, respecto a todos los miembros de la unidad familiar, que justifique no ser propietario de vivienda en el término municipal de Valencia, ni ser arrendatario de vivienda protegida, ni ser titular del pleno dominio o de un Derecho Real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda.