



NORMATIVA PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA, EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, PROMOVIDAS POR AUMSA, 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.

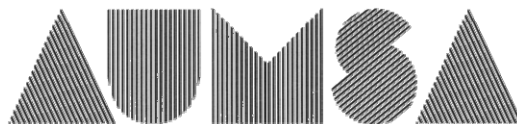
El régimen de adjudicación será de arrendamiento.

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.

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 de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que garantice que no posee simultáneamente más de una vivienda protegida.
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 de una vivienda libre, salvo que haya sido privado de su uso por causa no imputable al interesado, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho real de uso y disfrute sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40 por ciento del precio de la vivienda a la que se pretende acceder.

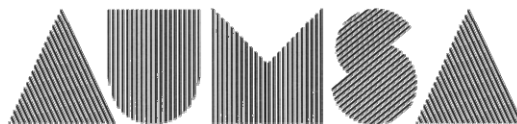
Este valor se elevará al 60 por ciento en los siguientes supuestos:

- a) Personas mayores de 65 años.
- b) Mujeres víctimas de la violencia de género.
- c) Víctimas del terrorismo.
- d) Familias numerosas.
- e) Familias monoparentales con hijos.
- f) Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
- g) Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.

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. (Se entiende por unidad familiar al solicitante y el resto de personas que vayan a convivir en la vivienda objeto del presente Concurso).

4. Estar empadronado, un mínimo de un año, en el término municipal de la ciudad Valencia.
5. Los extranjeros no comunitarios deberán disponer de Tarjeta de Residencia Permanente en vigor.
6. Inscribirse en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Comunitat Valenciana creado por Orden de 18 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.
7. Contar con ingresos anuales ponderados que no superen 4,5 veces el IPREM (33.548,13 €), ni sean inferiores a 1,2 veces el IPREM (8.946,16 €), o, el que resulte en base a la legislación vigente.

A los efectos previstos en este apartado, se considerarán ingresos anuales los procedentes del grupo formado por el/la solicitante, su cónyuge o compañero/a y el conjunto de personas vayan a convivir con el solicitante.



Los ingresos anuales ponderados se obtendrán de la Declaración de Renta, con plazo de presentación vencido a la fecha de convocatoria del presente Concurso o, en su defecto, del Certificado de Imputación de Rentas o Certificación de Retenciones de la empresa, aplicando los coeficientes correctores que procedan, según el número de personas que vayan a residir en la vivienda. **Ver Anexo I.**

8. No podrán ser adjudicatarios de vivienda:
 - a. Quienes hubieran sido excluidos de anteriores convocatorias por falsear datos, durante un período de tres años desde la exclusión.
 - b. Quienes 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.
 - c. Quienes mantengan deudas pendientes con AUMSA, o quienes, por incumplimiento de las cláusulas contractuales, hubieran dado lugar a la rescisión de anteriores contratos de arrendamiento formalizados con AUMSA.

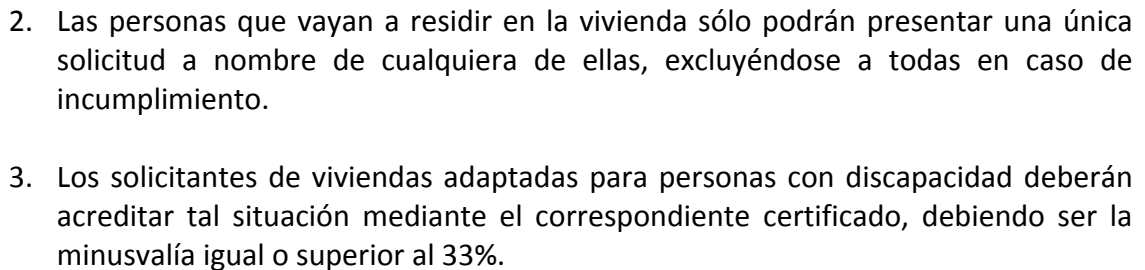
ARTÍCULO 4. OFERTA PÚBLICA.

AUMSA anunciará la oferta de viviendas, en régimen de arrendamiento, mediante su publicación en dos diarios de la ciudad de Valencia y en su página web: www.aumsa.es.

El plazo de presentación de solicitudes será de 30 días hábiles, contados a partir del siguiente a la publicación 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 la Sociedad, sitas en la calle Antiga Senda de Senent nº 8-6ª de Valencia, en horario de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes, dentro del plazo previsto.



La elección de esta opción de vivienda no excluye al solicitante de la posibilidad de optar a otro tipo distinto de vivienda, marcando en la solicitud las opciones deseadas.

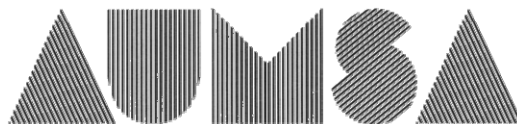
4. Los solicitantes de vivienda tendrán la obligación de comunicar a AUMSA cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud, en un plazo máximo de 15 días hábiles desde que se produzca tal circunstancia. La falta de comunicación de dichas modificaciones podrá dar lugar a la desestimación de la solicitud.
5. 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.
6. Los solicitantes estarán 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 90/2009, de 26 de junio del Consell de la Generalitat y el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012.

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 anuales, 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 éstas.

ARTÍCULO 7. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN.

Una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes, se expondrá, en la página web y en las oficinas de AUMSA, el número de solicitudes realizadas, así como el Identificador de aquéllas que han sido cumplimentadas erróneamente, al objeto de que, en el plazo de 15 días hábiles, a partir de la fecha de comunicación (sms o e-mail) puedan proceder a la subsanación de los posibles defectos, mediante la presentación de escrito fundamentado en el Registro de Entrada de AUMSA, al que se acompañará la fotocopia del DNI.

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

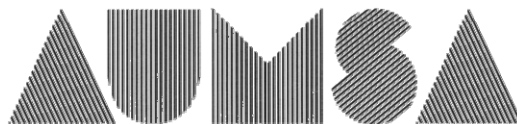
El sorteo se llevará a cabo mediante la introducción en un bombo de tantas bolas ordenadas y grafiadas numéricamente como número de solicitudes admitidas hubiesen. A continuación se irá extrayendo un total de bolas igual al triple del número de viviendas, de forma que, con el orden aleatorio que resulte desde la primera hasta la última extracción, se conforme el listado que servirá para asignar el orden de elección de vivienda.

En el mismo acto, se procederá a sacar una bola, de entre las restantes, 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 las viviendas restantes.

El resultado del sorteo se expondrá en las oficinas de AUMSA y en su página web.

ARTÍCULO 8. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y NOTIFICACIÓN.

Las notificaciones se realizarán a través de la página web de AUMSA (www.aumsa.es) y correo electrónico, autenticadas por la “Autoritat de Certificació de la Comunitat Valenciana”. En el caso de no disponer de dirección electrónica, la comunicación se efectuará mediante sms.



En el plazo máximo de 15 días hábiles, desde la remisión de la notificación, se deberá aportar la documentación relacionada en el Anexo II, con el fin de comprobar el estricto cumplimiento de los requisitos exigidos.

Una vez examinada la documentación aportada por los solicitantes y, por el orden establecido en el sorteo notarial, se citará a los interesados al objeto de proceder a la elección de vivienda.

Asimismo, se notificará a aquéllos que no cumplan los requisitos exigidos en el presente Reglamento, indicándoles el motivo de su exclusión.

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

En caso de fallecimiento del solicitante antes de la formalización del contrato de arrendamiento, podrá subrogarse cualquiera de las personas que figuren en la solicitud formulada.

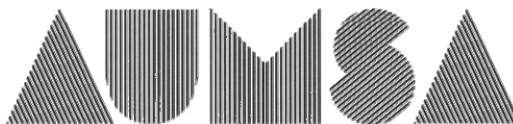
La selección de adjudicatarios de viviendas adaptadas a discapacitados se llevará a cabo tras estudiar el total de solicitudes que aleguen tal circunstancia. A estos efectos se procederá a citar a los interesados para que aporten la documentación que figura en el Anexo II, además de los Certificados correspondientes (movilidad reducida, grado de minusvalía igual o superior al 33%) o, en su defecto, dictamen médico, expedidos, todos ellos, por el organismo oficial competente.

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 realizará un sorteo entre ellos.

ARTÍCULO 9. FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Para la formalización del contrato, los adjudicatarios deberán presentar cuanta documentación personal les sea requerida al objeto de proceder al visado del contrato de arrendamiento por el Servicio Territorial de la Vivienda de la Generalitat Valenciana.

Asimismo, a efectos de acreditar ingresos suficientes, para hacer frente a las obligaciones derivadas del mencionado contrato, deberán aportar documentación justificativa de sus retribuciones de los tres últimos meses.



ARTÍCULO 10.- VIVIENDAS PENDIENTES DE ADJUDICACIÓN.

Una vez adjudicadas todas las viviendas objeto del presente Concurso y habiendo quedado solicitantes sin vivienda, AUMSA podrá ofrecerles por el orden del sorteo celebrado, las viviendas de su propiedad que hubieran quedado libres de otras promociones, hasta la convocatoria de un nuevo Concurso.

AUMSA se reserva el derecho de adjudicar directamente las viviendas que quedaran vacantes tras el proceso de selección referido, a fin de dar solución a problemas excepcionales, cuando las 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.

Sólo en el supuesto de agotarse las listas totales de demandantes para cada grupo de viviendas, y en el caso de que quedaran viviendas sin adjudicar, se aceptarán nuevas solicitudes que serán tramitadas directamente por orden de entrada en el Registro de AUMSA, siempre que los solicitantes cumplan los requisitos exigidos en el presente Reglamento.

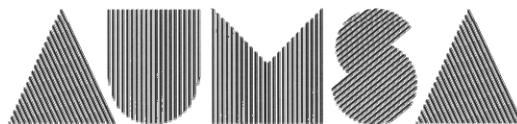
ARTÍCULO 11. CAUSAS DE EXCLUSIÓN.

1. La no comparecencia del adjudicatario en la fecha y lugar señalado, la no aportación de la documentación requerida, la presentación de ésta de manera incorrecta o incompleta, o la no suscripción del contrato.
2. Cuando por circunstancias sobrevenidas, el adjudicatario haya dejado de cumplir alguno de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de viviendas.
3. 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 12. 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 exclusión de la adjudicación, cuando los hechos causantes se produzcan o se hayan conocido por AUMSA con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.



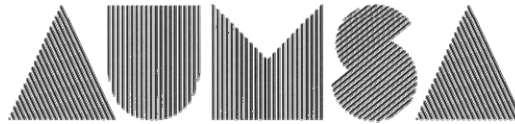
2. Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios, salvo que existan causas debidamente justificadas, que hayan dado lugar a la correspondiente autorización expresa por parte de AUMSA.
3. No aportar, ante el requerimiento de AUMSA, la documentación que acredite el cumplimiento de requisitos durante la vigencia del contrato.
4. La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiese asumido o correspondiera a la parte arrendataria.
5. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
6. La cesión y subarriendo total o parcial de la vivienda.
7. La realización de daños causados dolosamente en la finca.
8. La falta de utilización del inmueble arrendado durante 3 meses consecutivos o 6 alternos, aun cuando siga abonando la renta pactada.
9. Que el uso al que se destine la vivienda no sea el residencial.
10. Realizar obras en la vivienda no autorizadas por el arrendador.
11. 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.

ARTÍCULO 13. 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 de cinco años.

ARTÍCULO 14. 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



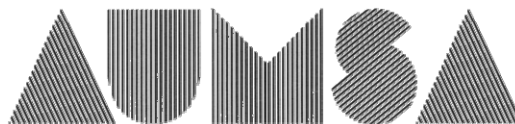
exija el desgaste por el uso rutinario y cuantas sean necesarias, en el interior de la vivienda y sus instalaciones, para mantener las condiciones de uso.

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, que será el establecido en la liquidación expedida por el Ayuntamiento, con las actualizaciones que en los sucesivos ejercicios se produzcan.
3. Los servicios generales de luz, agua y limpieza del edificio, en la parte proporcional que corresponda a la vivienda.
4. El pago de la parte proporcional correspondiente al mantenimiento de los elementos comunes de la finca (ascensor, portero automático, antena TV, etc.).
5. Los honorarios correspondientes a la Administración de la finca.
6. El abono de la parte proporcional de los seguros de comunidad, de responsabilidad civil y de incendios.

ARTÍCULO 15.- OPCION DE COMPRA.

En las promociones de viviendas cuyo régimen de uso sea el de arrendamiento con opción a compra, se estará, en cuanto al plazo y al precio, a lo establecido en la normativa de vivienda protegida vigente para el Plan de Vivienda 2009-2012, constituida, actualmente, por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, y, Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell.



ANEXO I

De acuerdo con lo establecido en el art. 4 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, para la obtención de los ingresos anuales se partirá de la cuantía consignada en la **base imponible general y del ahorro**, de la Declaración de Renta, correspondiente al ejercicio fiscal cerrado, del solicitante y demás personas que vayan a residir en la vivienda. Dicho importe se multiplicará por el coeficiente corrector que corresponda, en función del número de miembros de la unidad familiar (Ver Cuadro 1).

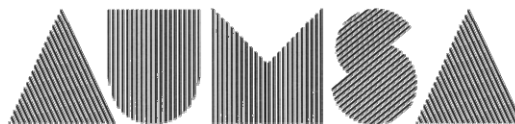
En el supuesto de minusvalías que den lugar a deducciones en el IRPF, el importe de las mismas se sumará a la **base imponible general y del ahorro**.

El coeficiente corrector para la Ciudad de Valencia es el siguiente:

CUADRO 1

Nº de miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	0,80
2	0,77
3	0,75
4	0,74
5	0,72
6	0,70

De conformidad con lo establecido en el Decreto 105/2010, de 25 de junio del Consell, cuando se trate de familias con una persona dependiente, o un menor en acogimiento familiar a su cargo, y en el caso de mujeres gestantes en las condiciones establecidas en la resolución de 28 de septiembre de 2009, del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Viviendas, se aplicarán los coeficientes que aparecen en la tabla siguiente:



CUADRO 2

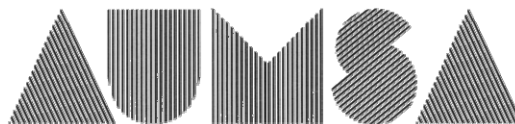
Nº de miembros de la unidad familiar	Coeficiente
1	0,77
2	0,75
3	0,74
4	0,72
5	0,70
6	0,69

El resultado de los ingresos ponderados no deberá superar 4,5 veces el IPREM* (33.548,13 €), ni ser inferior a 1,2 veces el IPREM* (8.946,16 €).

Por tanto, la cuantía de las Bases Imponibles máximas y mínimas con las que podrán concurrir los solicitantes, según el número de personas a residir, serán las que aparecen en los Cuadros 2 y 3, respectivamente.

CUADRO 3.

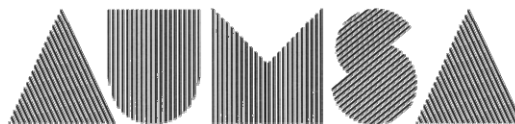
Base Imponible	Nº de miembros de la unidad familiar	Coeficiente	Ingresos ponderados máximos
41.935,16 €	1	0,80	33.548,13 €
43.569,00 €	2	0,77	33.548,13 €
44.730,84 €	3	0,75	33.548,13 €
45.335,31 €	4	0,74	33.548,13 €
46.594,62 €	5	0,72	33.548,13 €
47.925,90 €	6	0,70	33.548,13 €



CUADRO 4

Base Imponible	Nº de miembros de la unidad familiar	Coeficiente	Ingresos ponderados mínimos
11.182,70 €	1	0,80	8.946,16 €
11.618,38 €	2	0,77	8.946,16 €
11.928,21 €	3	0,75	8.946,16 €
12.089,40 €	4	0,74	8.946,16 €
12.425,22 €	5	0,72	8.946,16 €
12.780,22 €	6	0,70	8.946,16 €

***el IPREM para el año 2010 es de 7.455,14 euros al año**



ANEXO II

DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

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

- ☐ Fotocopia del **D.N.I. o Pasaporte** de las personas, mayores de edad, que vayan a residir en la vivienda.
- ☐ En el caso de **extranjeros**: Fotocopia de la **Tarjeta de Residencia Permanente** en vigor.
- ☐ Cuando proceda: Fotocopia del **Libro de Familia**.
- ☐ En el supuesto de **personas separadas o divorciadas**: Fotocopia del Testimonio Judicial de **Sentencia firme de Separación o Divorcio**, o **Certificado del Registro Civil** acreditativo de tal situación, junto con el Convenio Regulador.
- ☐ **Certificado Municipal de Empadronamiento en la ciudad de Valencia**, cuya fecha de expedición no podrá ser superior a tres meses desde la fecha de la convocatoria, y en el que deberá constar la antigüedad del empadronamiento.
- ☐ **Declaración del Impuesto sobre la Renta** de las Personas Físicas del último ejercicio fiscal cerrado, de todos los futuros residentes en la vivienda.
- ☐ Para las personas que **no tengan obligación de declarar**: **Certificado Negativo de Hacienda y Certificado de Imputación de Rentas**, donde figuren los ingresos anuales correspondientes al último ejercicio fiscal cerrado, o, en su defecto, **Certificado de Retenciones de la empresa** referido al mismo periodo.
- ☐ A efectos de acreditar los ingresos económicos motivados por la **declaración de minusvalía**: **Certificado original del Organismo** que gestione la **pensión no contributiva**.
- ☐ **En el caso de vivienda inadecuada**: **Declaración jurada** de ser **propietario** de **vivienda inadecuada**, junto a una fotocopia de la escritura de compraventa de la misma, o **Declaración jurada** de ser **arrendatario** de **vivienda de protección pública inadecuada**, junto a una fotocopia del contrato de arrendamiento.
- ☐ A efectos de acreditar la existencia de algún **disminuido físico o psíquico** se deberá aportar los Certificados correspondientes (movilidad reducida, grado de minusvalía igual o superior al 33%) o, en su defecto, dictamen médico, expedidos, todos ellos, por el organismo oficial competente.
- ☐ **Certificado del Catastro o del Registro de la Propiedad** que justifique que los residentes de la vivienda no son propietarios de ninguna otra.
- ☐ Copia del **contrato laboral vigente** o, en su defecto, **Certificado de la empresa** acreditativo de la situación laboral.
- ☐ Justificante de **inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida** de la Comunitat Valenciana.