



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

BASES DEL PROCEDIMENT D'INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE I DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DE HABITATGES EN RÈGIM DE LLOGUER ASSEQUIBLE DE L'AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

CAPÍTOL PRELIMINAR.

Primera. Objecte.

Les presents Bases tenen per objecte establir el procediment d'adjudicació d'habitatges en règim de lloguer assequible, gestionades per l'Ajuntament de València, a través del Registre de Demandants d'Habitatge (d'ara en avant REDHA), de conformitat amb els principis de publicitat, concurrència pública, transparència, igualtat i no discriminació.

S'inclouen, així mateix, els criteris generals que regularan les relacions contractuals a subscriure en els seus aspectes més rellevants, constituint un marc de seguretat entre les parts durant tota la vigència dels contractes.

Segona. Règim jurídic.

L'adjudicació d'habitatges en règim de lloguer assequible es regirà, a més de per les presents Bases, per les següents disposicions:

- Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana.
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Normativa reguladora de l'habitatge protegit.

CAPÍTOL I. INSCRIPCIÓ EN EL REGISTRE DE DEMANDANTS D'HABITATGE EN RÈGIM DE LLOGUER.

Tercera. Requisits de les persones sol·licitants.

Per a ser adjudicatària d'un habitatge en règim de lloguer assequible, la persona sol·licitant haurà d'estar inscrita en el REDHA. Per a això, haurà de reunir els següents requisits:

- a) Ser persona física, major d'edat o mener emancipada, que no es trobe incapacitada per a obligar-se contractualment, d'acord amb el que s'estableix per la legislació civil comuna.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

- b) Estar empadronada o acreditar residència efectiva en el terme municipal de València.

S'exceptua d'aquest requisit a les dones víctimes de violència de gènere i/o les persones víctimes de violència domèstica.

- c) No tindre, en ple domini o en usdefruit, un habitatge situat en el territori espanyol. Aquest requisit serà també d'aplicació a tots els membres de la unitat de convivència.

S'exceptuen d'aquest requisit als qui siguen titulars d'un habitatge i acrediten documentalment la no disponibilitat d'aquest.

- d) La unitat de convivència haurà de comptar amb uns ingressos mínims suficients per al pagament de la renda. A aquest efecte, els ingressos mínims anuals hauran de ser iguals o superiors a 0,5 vegades l'IPREM.

- e) Els ingressos anuals de la unitat de convivència no podran ser superiors a 3,5 vegades l'IPREM. No obstant això, en el cas que es tracte de família nombrosa categoria general o de persones amb grau de discapacitat intel·lectual o del desenvolupament, discapacitat física i sensorial superior al 33% i inferior al 65% el límit serà de 4 vegades l'IPREM, i de 5 IPREM quan es tracte de família nombrosa categoria especial o persona amb discapacitat intel·lectual o del desenvolupament, discapacitat física i sensorial amb grau igual o superior al 65%.

En el cas d'habitatges subjectes a algun règim especial de protecció, el límit màxim d'ingressos serà el que determine la legislació aplicable.

Estos requisits s'hauran de mantindre en el moment de la signatura del contracte d'arrendament, així com per a la renovació de la inscripció en el Registre.

Quarta. Sol·licitud d'inscripció.

La sol·licitud d'inscripció en el REDHA podrà presentar-se en qualsevol moment, haurà de ser presentada en model normalitzat que serà d'ús obligatori, degudament formalitzada i signada per la persona sol·licitant i per tots els membres de la unitat de convivència majors de 16 anys.

La sol·licitud contindrà una declaració responsable, que inclourà:

1. Manifestació de la veracitat de les dades i informacions que consten en la pròpia sol·licitud, referits a la seua unitat de convivència.
2. Declaració del compliment de tots i cadascun dels requisits establits en les presents Bases per a la inscripció en el Registre i adjudicació d'un habitatge, que disposa de la documentació que així ho acredita, que la



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

posarà a la disposició de l'Administració quan li siga requerida, així com que no incorren en causa d'exclusió.

3. Els ingressos de la unitat de convivència, referits a l'últim període impositiu amb terme de presentació vençut.
4. Concurrència d'alguna situació d'especial vulnerabilitat que afecte la unitat de convivència.

En el cas que la persona sol·licitant no es trobe empadronada a València, haurà d'acreditar-se junt a la sol·licitud la residència efectiva, mitjançant qualsevol dels documents establits en la Base cinquena c).

Així mateix, la sol·licitud haurà de contindre el consentiment exprés a la consulta de les dades necessàries per a la comprovació del compliment dels requisits per a la inscripció en el Registre i per a l'adjudicació d'habitatge, tant de la persona sol·licitant com de tots els membres de la unitat de convivència. Així mateix haurà de autoritzar per a la cessió de dades a la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica en cas de resultar adjudicatària d'un habitatge municipal.

Només s'admetrà una sol·licitud per unitat de convivència.

La sol·licitud haurà de dirigir-se a l'Ajuntament de València i, presentar-se en qualsevol Registre d'Entrada Municipal, sense perjudici de poder ser presentada en els altres llocs previstos en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

També pot presentar-se telemàticament en la seu electrònica de la pàgina web de l'Ajuntament de València (www.valencia.es), sempre que es dispose de signatura electrònica avançada amb certificat electrònic o clau concertada admesa per la seu electrònica.

Quinta. Documentació acreditativa del contingut de la declaració responsable.

La persona sol·licitant presentarà, a requeriment d'aquest Ajuntament, prèviament al moment de l'adjudicació dels habitatges en règim de lloguer, la següent documentació:

a) Per a la acreditació de les dades identificatives.

Document Nacional d'Identitat (DNI), NIE o altres documents que permeten la seua acreditació de la persona sol·licitant i de tots els membres de la unitat de convivència.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

b) Per a la acreditació de l'empadronament.

La presentació de la sol·licitud implica l'autorització a favor de l'Ajuntament de València per a comprovar d'ofici aquest requisit.

c) Per a la acreditació de la residència efectiva.

La residència efectiva s'acreditarà mitjançant la presentació d'algun dels certificats següents:

- Certificat del Servei Públic d'Ocupació que acredite que la persona sol·licitant és demandant d'ocupació en el municipi de València.
- Certificat del Servei Valencià de Salut que acredite que la persona sol·licitant té assignada assistència mèdica en el municipi de València.
- Certificat del centre escolar que acredite que la persona sol·licitant té persones descendents escolaritzades en el municipi de València.

d) Per a la acreditació de la no disponibilitat d'habitatge.

- Per a l'acreditació de la no disponibilitat d'habitatge. La sol·licitud inclourà expressament l'autorització de la persona sol·licitant i de les persones membres de la unitat de convivència per a reclamar la informació necessària per a acreditar el compliment d'aquest requisit mitjançant la consulta a la Direcció General del Cadastre. En cas de no autoritzar haurà de presentar Certificat emés per la Direcció General del Cadastre del qual es desprenga la no titularitat en ple domini o en usdefruit d'habitatge, en tot el territori espanyol.
- En el cas de ser titular en ple domini d'un habitatge, i per qualsevol motiu no disposar del seu ús, s'haurà d'adjuntar la documentació acreditativa de la no disponibilitat de la mateixa per causa de separació o divorci, o no disposen de l'efectiu ús de la mateixa per qualsevol altra causa aliena a la seua voluntat.

e) Per a la acreditació dels ingressos econòmics de la unitat de convivència.

L'acreditació dels ingressos haurà de realitzar-se per tots els membres de la unitat de convivència mitjançant la presentació dels següents documents:

1. Declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF) de la persona sol·licitant i de cadascuna de les persones que integren la unitat de convivència en edat laboral, corresponent a l'últim període impositiu amb terme de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació per a l'adjudicació de l'habitatge.

No serà necessària la presentació d'aquesta documentació quan s'haja autoritzat l'Ajuntament de València per a recaptar aquestes dades de l'Agència Estatal d'Administració Tributària (AEAT).



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

2. En el cas que la persona sol·licitant o altres membres de la unitat de convivència no estiguen obligats a presentar la declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF), ha d'aportar un certificat d'imputacions de renda subministrat per AEAT, referit al període impositiu amb terme de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació.

No serà necessària la presentació d'aquesta documentació quan s'haja autoritzat l'Ajuntament per a recaptar aquestes dades de la AEAT.

3. En el cas de persones que siguen pensionistes i que no estiguen obligades a presentar la declaració de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF), hauran d'aportar certificat emés per l'Institut Nacional de Seguretat Social (INSS) o per qualsevol altra entitat pública o privada acreditatiu de la percepció o no de qualsevol pensió i, en cas positiu, de la quantia obtinguda durant l'últim període impositiu amb terme de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació.

No serà necessària la presentació d'aquesta documentació quan s'haja autoritzat l'Ajuntament de València per a recaptar aquestes dades.

4. En els casos en què no s'acrediten ingressos amb la presentació de la declaració de l'IRPF de l'exercici corresponent o amb el certificat d'imputacions de renda, totes les persones en edat laboral hauran d'aportar els següents documents:

- En el cas de les rendes exemptes de l'IRPF regulades en la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels Imposts de societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni:

S'haurà d'aportar certificat de l'import anual emés per l'entitat pagadora corresponent a l'últim període impositiu amb terme de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació.

No serà necessària la presentació d'aquesta documentació quan s'haja autoritzat l'Ajuntament de València per a recaptar aquestes dades.

- En el cas de trobar-se en situació de desocupació:

S'haurà d'aportar certificat expedit per LABORA o pel Servei d'Ocupació Estatal (SEPE), amb indicació dels ingressos percebuts durant l'últim període impositiu amb terme de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació.

No serà necessària la presentació d'aquesta documentació quan s'haja autoritzat l'Ajuntament de València per a recaptar aquestes dades.

- En el cas de persones empleades de llar:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

Hauran d'aportar certificat de cotitzacions a la Seguretat Social, computant-se en aquest cas com a ingressos els relatius al tram corresponent que figure en les Bases de Cotització de l'últim període impositiu amb terme de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació. En defecte d'això, s'hauran d'aportar els rebuts de salari o nòmines, o certificat emés per tots els ocupadors/as fent constar el salari total anual percebut en l'últim període impositiu amb terme de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació.

- En el cas de persones treballadores que cotitzen en el Règim Especial de Treballadors Autònoms o en el Sistema Especial per a Treballadors per Compte Propi Agraris:

S'hauran d'acreditar els ingressos mitjançant l'aportació dels certificats acreditatius de cotitzacions a la Seguretat Social, computant-se en aquest cas com a ingressos els corresponents a l'import que figure en les Bases de Cotització de l'últim període impositiu amb terme de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació.

5. Igualment, hauran d'acreditar-se qualssevol altres ingressos que, a títol de prestació, subvenció, pensió o altres similars, siguen percebuts per la persona sol·licitant o qualsevol membre de la unitat de convivència, encara que no estiguen subjectes a declaració en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.
6. Les persones sol·licitants derivades dels diferents programes de l'Àrea Municipal de Benestar i Drets Socials, acreditaran els seus ingressos mitjançant informe del Servei competent.

Tot l'anterior sense perjudici que es puga aportar qualsevol altra justificació dels ingressos admesa en dret.

f) Per a l'acreditació de les circumstàncies específiques d'especial vulnerabilitat.

1. Persona sol·licitant major de 64 anys:

S'acreditarà mitjançant l'aportació del Document Nacional d'Identitat (DNI), Número d'Identitat d'Estranger (NIE), o altres documents que permeten la seua acreditació.

2. Persona sol·licitant que ha perdut l'habitatge com a conseqüència de desnonament, execució hipotecària o dació en pagament en els últims 12 mesos:

S'acreditarà mitjançant l'aportació de la documentació acreditativa del procés de desnonament o d'execució hipotecària de l'habitatge o altres processos reconeguts i validats d'intermediació, en què s'haja perdut



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

l'habitatge o on s'ha viscut amb anterioritat, com en casos de dació en pagament.

3. Persones integrants de l'uniat de convivència amb diversitat funcional i/o situació de dependència, amb discapacitat igual o superior al 33 per cent:

S'acreditarà mitjançant certificat oficial de discapacitat o declaració de la situació de dependència dels qui tinguen aquesta situació en la unitat de convivència, expedit per l'Administració corresponent.

En el cas de pensionistes de la Seguretat Social que tinguen reconeguda una pensió d'incapacitat permanent en el grau de total, absoluta o gran invalidesa, i pensionistes de classes passives que tinguen reconeguda una pensió de jubilació o de retir per incapacitat permanent per al servei o inutilitat, s'acreditarà aportant els documents que acrediten tal situació.

4. Persona sol·licitant jove entre 18 i 35 anys, tots dos inclusivament:

S'acreditarà mitjançant l'aportació del DNI, NIE, o altres documents que permeten la seua acreditació.

5. Persona sol·licitant víctima de violència de gènere o domèstica:

S'acreditarà mitjançant l'aportació d'una sentència condemnatòria, una ordre de protecció o qualsevol altra resolució judicial que acorde una mesura cautelar a favor de la víctima, o bé informe del Ministeri Fiscal que indique l'existència d'indícis, i les penes o mesures imposades en sentència, ordre de protecció o resolució judicial estiguen en vigor. Així mateix, es podrà acreditar, mitjançant la presentació de l'acreditació administrativa emesa per entitat o organisme habilitat per a la seua emissió de conformitat amb el que es disposa en la Resolució de 2 de desembre de 2021, de la Secretaria d'Estat d'Igualtat i contra la Violència de Gènere.

6. Persona sol·licitant que tinga la condició de família monoparental:

S'acreditarà mitjançant certificat expedit segons el que s'estableix en el Decret 19/2018, de 9 de març, del Consell, pel qual es regula el reconeixement de la condició de família monoparental a la Comunitat Valenciana, o en la normativa pròpia d'altres comunitats autònomes.

7. Persona sol·licitant famílies nombroses:

S'acreditarà mitjançant l'aportació del títol de família nombrosa vigent, expedit per l'Administració competent.

8. Persona sol·licitant víctimes de terrorisme:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

S'acreditarà mitjançant l'aportació d'una resolució del Ministeri de l'Interior o d'una sentència judicial ferma.

9. Persona sol·licitant que tinga al seu càrrec a una o més persones menors d'edat:

S'acreditarà mitjançant el llibre de família o document oficial substitutiu.

Sisena. Comprovació del contingut de la declaració responsable.

En exercici de les facultats de comprovació, control i inspecció l'Administració podrà sol·licitar, en qualsevol moment, la documentació acreditativa de les dades consignades en la declaració responsable.

En tot cas, en virtut de la potestat de verificació regulada en la legislació sobre protecció de dades, l'Administració podrà realitzar, d'ofici i amb anterioritat a la proposta d'adjudicació de cada habitatge, les comprovacions necessàries per a comprovar l'exactitud de les dades manifestades en la declaració responsable.

Quan en exercici de les facultats de comprovació, control i inspecció l'Administració detectara dades no actualitzades, errònies o falses, els modificarà d'ofici i els comunicarà a la unitat de convivència interessada.

Setena. Procediment d'inscripció en el Registre.

La presentació de la sol·licitud d'inscripció en el Registre, juntament amb la declaració responsable i les autoritzacions, degudament subscripta, suposarà l'adquisició per part de la persona sol·licitant de la condició de demandant d'habitatge, la seua incorporació al grup de demanda corresponent i la seua habilitació per a participar en els successius processos d'adjudicació d'habitatges gestionats per l'Ajuntament de València. La participació efectiva en procediments d'adjudicació d'habitatges es realitzarà en els termes d'aquestes Bases.

La declaració responsable farà efecte des del dia de la seua presentació, sense perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció.

Aquesta inscripció o, en el seu cas, la seua denegació serà notificada a la persona sol·licitant pels mitjans establits en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i les disposicions que la desenvolupen.

La inscripció en el Registre no atribueix a la unitat de convivència drets oposables enfront de tercers, manca d'efectes substantius civils o mercantils i no prejutja en cap cas la resolució del procediment administratiu.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

La inexactitud, falsedat o omissió de les dades de caràcter essencial, la seua falta d'acreditació o l'incompliment del deure de comunicar qualsevol modificació, quan d'això resulte l'incompliment dels requisits exigits per a la inscripció, donarà lloc a la baixa de la unitat de convivència del Registre de demanda d'habitatge.

La resolució que determine la denegació de la inscripció podrà ser objecte de recurs conforme a la legislació de procediment administratiu comú.

En tot cas, en la utilització de les dades contingudes en la inscripció es respectaran en tot moment les obligacions establides en el Reglament Europeu de Protecció de Dades, (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell i la normativa estatal que resulte d'aplicació.

Octava. Modificació i actualització de dades del Registre.

La persona sol·licitant comunicarà mitjançant declaració responsable en el termini d'un mes, qualsevol modificació de les dades consignades i mantindrà actualitzada la informació que figura en el REDHA.

La incorporació de noves persones en la unitat de convivència precisarà el consentiment de totes les persones integrants majors d'edat o menors emancipades.

La baixa de persones de la unitat de convivència requerirà únicament del consentiment exprés de les persones la baixa de les quals se sol·licita.

Novena. Vigència i renovació.

La inscripció en el Registre de demandants tindrà un termini de vigència de tres anys, a comptar des de la data de notificació de l'alta de la inscripció.

La unitat de convivència podrà sol·licitar la renovació de la inscripció dins del termini de vigència. La no renovació en el termini assenyalat suposarà la baixa d'ofici del Registre.

La sol·licitud de renovació es presentarà juntament amb la declaració responsable que acredite que es mantenen les circumstàncies que van donar lloc a la inscripció.

Cada renovació tindrà una duració de tres anys.

Dècima. Baixa de la inscripció en el Registre.

La baixa es realitzarà a instàncies de part o d'ofici que, en tot cas, es comunicarà a la persona interessada.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

Seran causes de baixa en el Registre:

- a) La sol·licitud de baixa presentada per la persona sol·licitant, signada pel conjunt de les persones majors d'edat i persones menors emancipades que formen part d'aquesta.
- b) La no renovació de la inscripció en el termini establert.
- c) L'incompliment sobrevingut dels requisits establits per a la inscripció en el Registre.
- d) La renúncia expressa o tàcita a l'adjudicació d'un habitatge llevat que concórreguen causes justificades.
- e) L'incompliment del deure de comunicació i actualització de dades de caràcter essencial establides en aquestes Bases.
- f) La constatació de la inexactitud, falsedat o omissió de les dades de caràcter essencial consignats en la sol·licitud o en la documentació aportada.
- g) L'adjudicació d'un habitatge per qualsevol Administració.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

CAPÍTOL II. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES.

Onzena. Règim d'adjudicació, destí i termini.

L'adjudicació d'habitatges es realitzarà en règim d'arrendament.

En tot cas, els habitatges hauran de ser destinades a domicili habitual i permanent de les persones adjudicatàries, sense que en cap concepte puguin destinar-se a segona residència, subarrendar-se o cedir-se a tercers, sent causa de resolució del contracte l'incompliment d'aquesta Base.

El termini de duració de l'arrendament vindrà determinat per la legislació vigent en el moment de subscriure el contracte.

Dotzena. Criteris per a l'adjudicació d'habitatges.

1. La selecció de les persones adjudicatàries es realitzarà assignant els habitatges que en cada cas s'oferisquen per a cada grup de demanda a les unitats de convivència inscrites en el REDHA que s'ajusten a les característiques dels habitatges oferits.
2. A fi d'aconseguir la major heterogeneïtat possible en l'adjudicació d'habitatges, s'estableixen set grups de demanda (GD), combinables entre si i no excloents, excepte el grup 7 que sí que és excloent. Els grups de demanda són els següents:
 - 1) Demanda general.
 - 2) Menors de 35 anys i majors de 65 anys (tots dos inclosos).
 - 3) Famílies monoparentals i famílies nombroses.
 - 4) Víctimes de violència de gènere, domèstica o terrorisme.
 - 5) Unitats de convivència amb algun membre que tinga situació de dependència declarada per la conselleria competent o algun membre amb diversitat funcional que acredite un grau de discapacitat igual o superior al 33%.
 - 6) En situació de desnonament imminent o pèrdua de l'habitatge en els últims 12 mesos.
 - 7) Derivades dels diferents programes de l'Àrea Municipal de Benestar i Drets Socials.
3. Quan existisquen habitatges disponibles, pel Servei de Vivenda s'elaborarà una relació d'habitatges per a adjudicar. La relació contindrà la identificació dels habitatges objecte d'adjudicació (carrer, número,



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

superfície, nombre de dormitoris i porta, en el seu cas) i el grup de demanda a la qual van dirigides.

4. En el cas d'adjudicacions de menys de 10 habitatges, s'aniran assignat els habitatges a cada grup de demanda de manera correlativa, començant pel GD1 i finalitzant pel GD7, i així successivament, en funció del quadre tipològic dels habitatges, del nombre de dormitoris, dels membres de la unitat de convivència i les circumstàncies específiques.
5. En el cas d'adjudicacions de més de 10 habitatges, es procedirà a assignar a cadascun dels grups de demanda un percentatge del total dels habitatges, percentatge que es determinarà per l'òrgan competent.
6. A fi d'adjudicar habitatges se estableixen tres procediments: procediment ordinari, procediment extraordinari i procediment específic per a adjudicació d'habitatges del grup de demanda 7 (derivades dels diferents programes de l'Àrea Municipal de Benestar i Drets Socials).

1. PROCEDIMENT ORDINARI.

Tretzena. Procediment d'adjudicació d'habitatges.

1. La determinació de la relació d'habitatges a adjudicar, suposarà l'inici del procediment d'adjudicació.
2. Iniciat el procediment d'adjudicació, es procedirà pel Servei de Vivenda a la baremació de les unitats de convivència inscrites en el Registre. Només seran baremades les unitats de convivència inscrites a la data d'iniciació del procediment.
3. La unitat de convivència serà baremada d'ofici per l'Administració. L'ordre de prioritat en l'adjudicació es realitzarà per la major puntuació obtinguda en aplicar els criteris de baremació determinats en la Base catorzena, a excepció de les unitats de convivència incloses en el grup de demanda general contemplat en la base dotzena punt 2 lletra a) que es baremaran només atesos els ingressos de la unitat de convivència.
4. Els empats en la puntuació es dirimiran a favor de la persona sol·licitant que tinga major antiguitat (dia i hora) d'inscripció en el Registre.
5. Realitzada la baremació, es requerirà a la persona sol·licitant amb major puntuació la documentació acreditativa del contingut de la declaració responsable d'inscripció que no es trobe en poder de l'Administració, i s'examinarà la conformitat del seu contingut amb la documentació acreditativa aportada.
6. La documentació acreditativa es presentarà en el termini de deu dies comptats a partir de l'endemà a la notificació del requeriment. La falta de



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

presentació en termini determinarà que es declare desistida de la seua sol·licitud a la persona sol·licitant i serà donada de baixa del Registre d'ofici per l'Administració .

7. Comprovada la documentació s'eleva a proposta d'adjudicació a la Comissió de Valoració. No obstant això, si després de la comprovació varia la puntuació atorgada a la unitat de convivència proposada com a adjudicatària, i d'aquesta variació resulta que una altra unitat de convivència que haja participat en el procediment d'adjudicació obté major puntuació, es realitzarà una nova proposta d'adjudicació respecte d'aquesta unitat de convivència, sense necessitat de realitzar un nou procediment d'adjudicació.
8. La proposta d'adjudicació no crea cap dret enfront de l'Administració en favor de la unitat de convivència proposada.
9. La Comissió de valoració aprovarà l'adjudicació d'habitatges a favor de les unitats de convivència que resulten seleccionades.
10. El termini màxim per a la resolució del present procediment serà de sis mesos comptats des de l'endemà a la data d'inici del procediment.

Catorzena. Criteris de baremació.

Els criteris per a la baremació de les unitats de convivència demandants d'habitatge en lloguer són:

- A. Els ingressos de la unitat de convivència.
- B. Les situacions d'especial vulnerabilitat que afecten la unitat de convivència.

A) Puntuació segons ingressos de la unitat de convivència (màxim 50 punts).

En consideració als ingressos de la unitat de convivència, s'atorgaran els punts resultants d'aplicar la fórmula $1 - (IUC/CLIUC)$ amb tres decimals, i multiplicar el resultat per 50, on:

IUC = Els ingressos de tots els membres de la unitat de convivència conforme s'estableix en la Base cinquena.

CLIUC = El llindar que constitueix el límit màxim d'ingressos de la unitat de convivència, tingut en compte per a atorgar prioritat en la baremació de les sol·licituds, es determinarà conforme a les següents regles:

- a) Si la unitat de convivència està formada per una sola persona: la quantia de IPREM es multiplica per 1,5.
- b) Si la unitat de convivència està composta per dues o més persones:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

- La primera persona computa per 1,5 vegades IPREM.
- Cada persona addicional computa 0,5 vegades IPREM.

S'atorgarà prioritat a les unitats de convivència els ingressos de la qual (IUC) siguen inferiors a CLIUC, que seran ordenades en funció dels punts obtinguts aplicant els criteris recollits anteriorment.

Les unitats de convivència els ingressos de la qual (IUC), sense excedir el llindar de 3,5 IPREM, 4 IPREM o 5 IPREM segons siga el cas conforme s'estableix en la Base tercera e), siguen superiors a CLIUC, tindran 0 punts en aquest apartat.

B) Puntuació segons situacions d'especial vulnerabilitat que afecten la unitat de convivència (màxim 50 punts).

SITUACIÓ O CIRCUMSTÀNCIA	PUNTS
Persona sol·licitant major de 64 anys.	5
Unitat de convivència amb algun membre amb diversitat funcional que acredite un grau de discapacitat igual o superior al 33%.	5
Persona sol·licitant jove entre 18 i 35 anys, tots dos inclusivament.	5
Persona sol·licitant que haja perdut l'habitatge a conseqüència d'un desnonament, execució hipotecària o dació en pagament en els últims 12 mesos.	5
Unitat de convivència amb algun membre que tinga la situació de dependència declarada per la Conselleria competent.	5
Persona sol·licitant víctima de violència de gènere o domèstica.	5
Persona sol·licitant que tinga la condició de família monoparental.	5
Persona sol·licitant que tinga la condició de família nombrosa.	5
Persona sol·licitant víctima de terrorisme.	5
Persona sol·licitant que tinga al seu càrrec a una o més persones menors d'edat	5



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

Quinzena. Publicació i notificació.

Una vegada resolt el procediment d'adjudicació, es notificarà a les persones sol·licitants que hagen resultat adjudicatàries l'habitatge adjudicat.

A fi de promoure una major transparència i publicitat, en la pàgina web de l'Ajuntament (www.valencia.es) es publicarà una relació dels habitatges adjudicats en cada procediment.

Setzena. Acceptació i formalització de l'adjudicació.

La persona adjudicatària haurà de comunicar de manera fefaent a l'Ajuntament de València, en el termini de deu dies hàbils a partir del endemà al de la recepció de la notificació de l'adjudicació d'habitatge, la seua acceptació o renúncia a aquesta.

Transcorregut el termini sense aquesta comunicació, s'entendrà que renúncia a la seua condició d'adjudicatària.

Una vegada acceptada l'habitatge, es formalitzarà el corresponent contracte d'arrendament dins dels dos mesos següents a la data en què se'ls requerisca per a la signatura. Transcorregut aquest termini sense que hagen comparegut a la signatura del contracte, s'entendrà que renuncien a l'adjudicació definitiva de l'habitatge.

En qualsevol d'aquests supòsits de renúncia o no compareixença, la persona sol·licitant serà donada de baixa del Registre d'ofici per l'Administració, no podent donar-se d'alta novament en el REDHA durant dos anys.

Ha d'existir identitat total entre la persona sol·licitant i la persona arrendatària, de manera que la sol·licitant no podrà transmetre la seua condició a un tercer ni tan sols parcialment, atés que l'adjudicació es realitza conforme a unes condicions concretes i personals de la persona sol·licitant, per la qual cosa en el cas de produir-se s'entendrà que la persona interessada desisteix de la seua sol·licitud.

Dessetena. Determinació de la renda.

El import mensual del lloguer dels habitatges es determinarà de conformitat amb els ingressos de tots els membres de la unitat de convivència. D'aquesta manera, l'import de la renda mensual del lloguer de l'habitatge serà el 25% dels ingressos anuals totals de la unitat de convivència de l'últim període impositiu amb terme de presentació vençut, dividits entre 12.

En el cas de garatges i trasters, la renda mensual es determinarà de conformitat amb els preus màxims fixats per la Generalitat Valenciana per a l'arrendament d'habitatges protegits de nova construcció.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

La renda mensual s'actualitzarà anualment de conformitat amb el que es disposa en l'article 18 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

En el cas d'habitatges subjectes a algun règim especial de protecció, l'import de la renda serà el que determine la legislació aplicable.

Dihuitena. Obligacions de la persona adjudicatària.

Les persones que resulten adjudicatàries d'un habitatge en règim de lloguer assequible hauran de complir les següents obligacions:

- a) Hauran de destinar l'habitatge adjudicat a habitatge habitual i permanent, per la qual cosa tots els membres de la unitat de convivència hauran d'estar empadronats en l'habitatge fins a la finalització del contracte.
- b) Hauran de comunicar qualsevol canvi en les condicions personals de la persona sol·licitant, així com de la unitat de convivència, que poguera donar lloc a la modificació de les circumstàncies tingudes en compte en el procés d'adjudicació de l'habitatge.
- c) Hauran de mantindre l'habitatge en bon estat de conservació, policia i higiene i efectuar a la seua costa les reparacions domèstiques que exigisca el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge i de les seues instal·lacions.
- d) Serà de compte de la persona adjudicatària les despeses de comunitat ordinàries i subministraments d'aigua, llum, gas i telecomunicacions, en el seu cas.

Dinovena. Contracte d'arrendament. Règim jurídic.

1. El contracte d'arrendament suposa la cessió d'ús de l'habitatge a la persona adjudicatària pel termini que assenyale la legislació vigent en el moment de la signatura del contracte d'arrendament.

Transcorregut el termini del contracte inicial i si la persona arrendatària continua reunint els requisits establits en les presents Bases, l'Ajuntament podrà signar un nou contracte d'arrendament per un nou període o per successius períodes, i sempre que la persona arrendatària complisca amb totes les obligacions derivades del contracte de lloguer.

2. La persona arrendatària haurà d'ocupar l'habitatge en un termini màxim d'un mes des de la formalització del contracte d'arrendament, que coincidirà amb el corresponent lliurament de claus.
3. La persona arrendatària no podrà, en cap cas, subarrendar ni cedir el contracte, ni total ni parcialment. Així mateix, no podrà permetre la



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

convivència d'altres persones en l'habitatge, si no es tracta del seu cònjuge, la seua parella de fet o la persona amb qui convisca fins al segon grau de parentiu. Així mateix, si per circumstàncies sobrevingudes la persona arrendatària haguera de conviure amb persones no compreses en els citats suposats, haurà de comunicar-ho a l'Ajuntament de València.

Vintena. Inspecció i control.

L'Ajuntament de València es reserva el dret per a inspeccionar, de manera periòdica, l'estat de conservació dels habitatges adjudicats, per a això, la persona arrendatària haurà de facilitar l'accés a la mateixa al personal de l'Ajuntament designat per a realitzar la inspecció.

Fent ús de les seues facultats d'inspecció l'Ajuntament podrà revisar el compliment per part de les unitats de convivència de la continuïtat en el manteniment dels requisits establits en les presents Bases per a l'adjudicació d'habitatges, adoptant en cas contrari les mesures oportunes.

Vint-i-unena. Causes de resolució del contracte.

Són causes de resolució del contracte:

- a) L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte d'arrendament signat.
- b) La falta de pagament de la renda de lloguer durant 3 mesos.
- c) El subarrendament o la cessió el contracte totalment o parcialment.
- d) La realització de danys causats dolosament en l'habitatge o d'obres sense autorització expressa de l'Ajuntament.
- e) La realització en l'habitatge arrendat activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- f) El no destinar l'habitatge a residència habitual i permanent de la persona arrendatària o les circumstàncies que van donar lloc a la seua adjudicació varien de manera tal que no complisca els requisits exigits en el procediment d'adjudicació d'habitatges en règim de lloguer assequible.
- g) Les causes establides en l'article 27 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Vint-i-dosena. Infraccions i sancions.

- 1. L'incompliment dels requisits establits en les presents Bases suposarà la pèrdua del dret a l'habitatge adjudicat. Així mateix, no podrà donar-se d'alta novament en el Registre durant dos anys.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

2. En cas d'incompliment del deure de conservació i manteniment de l'habitatge adjudicat, la persona adjudicatària de la mateixa perdrà el seu dret, no podent optar a una altra diferent.

Vint-i-tresena. Comissió de Valoració.

La Comissió de Valoració estarà formada per les següents persones de l'Ajuntament de València:

- a) El/la Regidor/a Delegat/a d'Habitatge, o persona que la substituïska.
- b) El/la Cap/a del Servei de Vivenda, o persona que la substituïska.
- c) El/la Cap/a del Servei de Benestar Social, o persona que la substituïska.
- d) El/la Cap/a de la Secció Administrativa adjunta al Servei de Vivenda, o persona que la substituïska.
- e) Una persona integrant del Servei de Vivenda, que ocuparà la Secretaria de la Comissió.

Són funcions pròpies de la Comissió les següents:

- a) Avaluar les sol·licituds presentades.
- b) Determinar, en funció del quadre tipològic dels habitatges, del nombre de dormitoris, dels membres de la unitat de convivència i les circumstàncies específiques, l'assignació d'habitatges dins del grup de demanda corresponent.
- c) Informar les reclamacions que es presenten durant el període d'adjudicació d'habitatges.
- d) Revisar els requisits de les persones adjudicatàries i informar qualsevol incidència que poguera derivar-se de l'aplicació o interpretació d'aquestes Bases.
- e) Proposar a l'òrgan competent l'adjudicació dels habitatges conforme al que es disposa en aquestes Bases.

2. PROCEDIMENT EXTRAORDINARI.

La persona titular de la regidoria competent en matèria d'habitatge podrà determinar l'aplicació d'un règim excepcional o especial d'adjudicació, en atenció a circumstàncies extraordinàries o a especials necessitats de col·lectius determinats, mitjançant resolució motivada que haurà de ser ratificada per la Junta de Govern Local.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

3. PROCEDIMENT ESPECÍFIC D'ADJUDICACIÓ D'HABITATGES PER AL GRUP DE DEMANDA 7.

Els habitatges que s'adjudiquen a aquest grup de demanda, s'adjudicaran a la unitat de convivència proposada pel Servei de l'Àrea Municipal de Benestar i Drets Socials competent.

CAPÍTOL III. DEFINICIONS.

A l'efecte d'aquestes Bases, s'estableixen les següents definicions:

- a) **Unitat de convivència:** La persona o el conjunt de persones declarades en la sol·licitud presentada per la persona sol·licitant.

Cada persona només podrà formar part d'una unitat de convivència, amb excepció de les persones menors d'edat a càrrec que convisquen amb tots dos progenitors en règim de custòdia compartida.

- b) **Ser persona propietària o usufructuària d'algun habitatge a Espanya:** A aquest efecte no es considerarà propietària o usufructuària d'un habitatge si el dret recau únicament sobre una part alíquota d'aquesta, i s'ha obtingut per transmissió mortis causa i s'acredita la no disponibilitat d'aquesta.

- c) **Família nombrosa:** Segons l'article 2.1 de la Llei 40/2003, de 18 de novembre, de Protecció a les Famílies Nombroses, és la integrada per un o dos ascendents amb tres o més fills/as, siguen o no comuns, i les famílies que es puguen equiparar a família nombrosa segons el que es disposa en l'article 2.2 de la citada Llei.

- d) **Família monoparental:** Segons la definició establida en l'article 2 del Decret 19/2018, de 9 de març, del Consell, pel qual es regula el reconeixement de la condició de família monoparental en la Comunitat Valenciana.

- e) **Dones víctimes de violència de gènere:** De conformitat amb l'article 1 de la Llei orgànica 1/2004, de 28 de desembre, de Mesures de Protecció Integral contra la Violència de Gènere, "comprén tot acte de violència física i psicològica, incloses les agressions a la llibertat sexual, les amenaces, les coaccions o la privació arbitrària de llibertat". Així mateix, també "comprén la violència que amb l'objectiu de causar perjudici o mal a les dones s'exercisca sobre els seus familiars o afins menors d'edat per part de les persones indicades en l'apartat primer" del citat article 1 de la Llei.

- f) **Víctimes de violència domèstica:** S'entén per violència domèstica o intrafamiliar l'exercida en el terreny de la convivència familiar o assimilada,



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

per part d'un dels membres contra uns altres, contra algun dels altres o contra tots ells. Comprén tots aquells actes violents, des de l'ús de la força física fins a la fustigació, l'assetjament, o la intimidació, que es produeixen en el si d'una llar i que perpetra almenys un membre de la família contra algun altre familiar, incloent una àmplia varietat de fenòmens entre els quals es troben alguns components de la violència contra les dones, violència contra l'home, maltractament infantil, violència filie-parental i abús d'ancians.

- g) **Víctimes de terrorisme:** Les persones que han patit danys físics i/o psíquics a conseqüència de l'activitat terrorista d'acord amb el que s'estableix en la Llei 29/2011, de 22 de setembre, de reconeixement i protecció integral a les víctimes del terrorisme.
- h) **Col·lectiu jove:** Persones entre 18 i 35 anys, inclusivament.
- i) **Persones amb diversitat funcional:** Són aquelles persones que presenten deficiències físiques, mentals, intel·lectuals o sensorials, previsiblement permanents que, en interactuar amb diverses barreres, puguen impedir la seua participació plena i efectiva en la societat, en igualtat de condicions amb els altres. L'acreditació del grau de discapacitat s'efectuarà de conformitat amb el Reial decret legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei General de Drets de les Persones amb Discapacitat i de la seua Inclusió Social.

Tindran la consideració de persones amb discapacitat aquelles als qui se'ls haja reconegut un grau de discapacitat igual o superior al 33 per cent. Es considerarà que presenten una discapacitat en grau igual o superior al 33% els pensionistes de la seguretat social que tinguen reconeguda una pensió d'incapacitat permanent en el grau de total, absoluta o gran invalidesa, i els pensionistes de classes passives que tinguen reconeguda una pensió de jubilació o de retir per incapacitat permanent per al servei o inutilitat.

- j) **Persones en situació de dependència:** Segons l'article 2.2 de la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de Promoció de l'Autonomia Personal i Atenció a les persones en situació de dependència, són les persones que, amb caràcter permanent, per raons derivades de l'edat, la malaltia o la discapacitat i lligades a la falta o a la pèrdua d'autonomia física, mental, intel·lectual o sensorial, precisen de l'atenció d'una altra o altres persones o ajudes importants per a realitzar activitats bàsiques de la vida diària o, en el cas de les persones amb discapacitat intel·lectual o malaltia mental, d'altres suports per a la seua autonomia personal. L'acreditació s'efectuarà de conformitat amb aquesta Llei.
- k) **Ingressos de la unitat de convivència:**



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

A l'efecte del càlcul de l'import de renda màxim i mínim, se consideraran la totalitat dels ingressos procedents de totes les persones integrants de la unitat de convivència. A tals efectes, es computarà tant els rendiments, com tots els ingressos provinents de sous, rendes, propietats, interessos bancaris i pensions o ajudes atorgades per institucions públiques o privades a qualsevol persona de la unitat familiar que es tinga constància fefaent en el moment del requeriment de la documentació per a l'adjudicació de l'habitatge corresponent.

Amb caràcter general, per a determinar els ingressos de la unitat de convivència, es partirà de les quanties de la base imposable general i de l'estalvi, regulades en els articles 48 i 49 respectivament, de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, corresponent a la declaració o declaracions presentades per la persona sol·licitant i per cadascun dels membres de la unitat de convivència majors de 16 anys, relativa a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació per a l'adjudicació de l'habitatge corresponent, a les que s'addicionaran els imports dels ingressos no computables a l'efecte de l'Impost sobre la Renda de les Persones Física, indicats en el paràgraf anterior.

Per a determinar els rendiments procedents del treball per compte propi, s'imputaran els rendiments nets de treball per compte propi que es declaren en l'IRPF de l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut en el moment del requeriment de la documentació per a l'adjudicació de l'habitatge corresponent.

Així mateix, es computarà com a ingrés l'import de les pensions i prestacions, contributives o no contributives, públiques o privades. I els rendiments procedents de pensions compensatòries i d'aliments.

- l) **L'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM):** És un índex emprat a Espanya com a referència per a la concessió d'ajudes, subvencions, etc. El seu import es fixa en els Pressupostos Generals de l'Estat.
- m) **Declaració responsable:** Document subscrit per la persona interessada en el qual esta manifesta que compleix amb els requisits establits en les presents Bases, que disposa de la documentació que així ho acredita, que la posarà a la disposició de l'Administració quan li siga requerida, de conformitat i amb els efectes previstos en l'article 69 de la Llei 39/2015, de 30 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- n) **Lloguer assequible:** A l'efecte del present procediment, s'entén per lloguer assequible, la renda que abonarà la persona adjudicatària d'un



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

habitatge que es determinarà conforme al que es disposa en la Base dissetena.

- o) **Residència efectiva:** A l'efecte del present procediment, s'entén que tenen residència efectiva a la ciutat de València aquelles persones que no podent-se empadronar en el municipi acrediten amb la documentació requerida en la Base cinquena c), que resideixen habitualment en el municipi amb almenys un any d'antelació a la data d'inscripció en el registre.



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

ANNEX I

INGRESSOS DE LA UNITAT DE CONVIVÈNCIA PER A L'ANY 2022

Prenent com a base l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) per a l'any 2022:

1 IPREM anual (referit a 14 pagues) = 8.106,28 €

Ingressos mínims de la unitat de convivència per a sol·licitar habitatge en règim de lloguer assequible:

0,5 IPREM	4.053,14 €
-----------	------------

Ingressos màxims de la unitat de convivència per a sol·licitar habitatge en règim de lloguer assequible:

Règim general	3,5 IPREM	28.371,98 €
Família nombrosa / Discapacitat inferior al 65%	4 IPREM	32.425,12 €
Família nombrosa cat. especial / Discapacitat superior al 65%	5 IPREM	40.531,40 €