



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

### **BASES DEL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA Y DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE DEL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA**

#### **CAPÍTULO PRELIMINAR**

##### **Primera. Objeto.**

Las presentes Bases tienen por objeto establecer el procedimiento de adjudicación de viviendas en régimen de alquiler asequible, gestionadas por el Ayuntamiento de València, a través del Registro de Demandantes de Vivienda (en adelante REDHA), de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación.

Se incluyen, asimismo, los criterios generales que regularán las relaciones contractuales a suscribir en sus aspectos más relevantes, constituyendo un marco de seguridad entre las partes durante toda la vigencia de los contratos.

##### **Segunda. Régimen jurídico.**

La adjudicación de viviendas en régimen de alquiler asequible se regirá, además de por las presentes Bases, por las siguientes disposiciones:

- Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Normativa reguladora de la vivienda protegida.

#### **CAPÍTULO I. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER.**

##### **Tercera. Requisitos de las personas solicitantes.**

Para ser adjudicataria de una vivienda en régimen de alquiler asequible, la persona solicitante deberá estar inscrita en el REDHA. Para ello, deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser persona física, mayor de edad o menor emancipada, que no se encuentre incapacitada para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido por la legislación civil común.



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

- b) Estar empadronada o acreditar residencia efectiva en el término municipal de València.

Se exceptúa de este requisito a las mujeres víctimas de violencia de género y/o las personas víctimas de violencia doméstica.

- c) No tener, en pleno dominio o en usufructo, una vivienda situada en el territorio español. Este requisito será también de aplicación a todos los miembros de la unidad de convivencia.

Se exceptúan de este requisito a quienes sean titulares de una vivienda y acrediten documentalmente la no disponibilidad de la misma.

- d) La unidad de convivencia deberá contar con unos ingresos mínimos suficientes para el pago de la renta. A estos efectos, los ingresos mínimos anuales deberán ser iguales o superiores a 0,5 veces el IPREM.

- e) Los ingresos anuales de la unidad de convivencia no podrán ser superiores a 4,5 veces el IPREM. No obstante, en el caso de que se trate de familias numerosas, cualquiera que sea su categoría, o de personas con discapacidad o diversidad funcional igual o superior al 33% el umbral será de 5,5 veces el IPREM

En el caso de viviendas sujetas a algún régimen especial de protección, el límite máximo de ingresos será el que determine la legislación aplicable.

Estos requisitos se deberán mantener en el momento de la firma de contrato de arrendamiento, así como para la renovación de la inscripción en el Registro.

### **Cuarta. Solicitud de inscripción.**

La solicitud de inscripción en el REDHA podrá presentarse en cualquier momento, deberá ser presentada en modelo normalizado que será de uso obligatorio, debidamente formalizada y firmada por la persona solicitante y por todos los miembros de la unidad de convivencia mayores de 16 años.

La solicitud contendrá una declaración responsable, que incluirá:

1. Manifestación de la veracidad de los datos e informaciones que constan en la propia solicitud, referidos a su unidad de convivencia.
2. Declaración del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos en las presentes Bases para la inscripción en el Registro y adjudicación de una vivienda, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, así como que no incurrir en causa de exclusión.



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

3. Los ingresos de la unidad de convivencia, referidos al último periodo impositivo con término de presentación vencido.
4. Concurrencia de alguna situación de especial vulnerabilidad que afecte a la unidad de convivencia.

En el caso de que la persona solicitante no se encuentre empadronada en València, deberá acreditarse junto a la solicitud la residencia efectiva, mediante cualquiera de los documentos establecidos en la Base quinta c).

Asimismo, la solicitud deberá contener el consentimiento expreso a la consulta de los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de los requisitos para la inscripción en el Registro y para la adjudicación de vivienda, tanto de la persona solicitante como de todos los miembros de la unidad de convivencia. Asimismo deberá autorizar para la cesión de datos a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática en caso de resultar adjudicataria de una vivienda municipal.

Sólo se admitirá una solicitud por unidad de convivencia.

La solicitud deberá dirigirse al Excmo. Ayuntamiento de València y, presentarse en cualquier Registro de Entrada Municipal, sin perjuicio de poder ser presentada en los demás lugares previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

También puede presentarse telemáticamente en la sede electrónica de la página web del Ayuntamiento de València ([www.valencia.es](http://www.valencia.es)), siempre que se disponga de firma electrónica avanzada con certificado electrónico o clave concertada admitida por la sede electrónica.

### **Quinta. Documentación acreditativa del contenido de la declaración responsable.**

La persona solicitante presentará, a requerimiento de este Ayuntamiento, previamente al momento de la adjudicación de las viviendas en régimen de alquiler, la siguiente documentación:

*a) Para la acreditación de los datos identificativos.*

Documento Nacional de Identidad (DNI), NIE u otros documentos que permitan su acreditación de la persona solicitante y de todos los miembros de la unidad de convivencia.

*b) Para la acreditación del empadronamiento.*

La presentación de la solicitud implica la autorización a favor del Ayuntamiento de València para comprobar de oficio este requisito.

*c) Para la acreditación de la residencia efectiva.*



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

La residencia efectiva se acreditará mediante la presentación de alguno de los certificados siguientes:

- Certificado del Servicio Público de Empleo que acredite que la persona solicitante es demandante de empleo en el municipio de València.
- Certificado del Servicio Valenciano de Salud que acredite que la persona solicitante tiene asignada asistencia médica en el municipio de València.
- Certificado del centro escolar que acredite que la persona solicitante tiene personas descendientes escolarizadas en el municipio de València.

*d) Para la acreditación de la no disponibilidad de vivienda.*

- Para la acreditación de la no disponibilidad de vivienda. La solicitud incluirá expresamente la autorización de la persona solicitante y de las personas miembros de la unidad de convivencia para reclamar la información necesaria para acreditar el cumplimiento de este requisito mediante la consulta a la Dirección General del Catastro. En caso de no autorizar deberá presentar Certificado emitido por la Dirección General del Catastro del que se desprenda la no titularidad en pleno dominio o en usufructo de vivienda, en todo el territorio español.
- En el caso de ser titular en pleno dominio de una vivienda, y por cualquier motivo no disponer de su uso, se deberá adjuntar la documentación acreditativa de la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no dispongan del efectivo uso de la misma por cualquier otra causa ajena a su voluntad.

*e) Para la acreditación de los ingresos económicos de la unidad de convivencia.*

La acreditación de los ingresos deberá realizarse por todos los miembros de la unidad de convivencia mediante la presentación de los siguientes documentos:

1. Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) de la persona solicitante y de cada una de las personas que integran la unidad de convivencia en edad laboral, correspondiente al último periodo impositivo con término de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación para la adjudicación de la vivienda.

No será necesaria la presentación de esta documentación cuando se haya autorizado al Ayuntamiento de València para recabar dichos datos de la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT).

2. En el caso de que la persona solicitante u otros miembros de la unidad de convivencia no estén obligados a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), debe aportar un certificado



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

de imputaciones de renta suministrado por AEAT, referido al periodo impositivo con término de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación.

No será necesaria la presentación de esta documentación cuando se haya autorizado al Ayuntamiento para recabar dichos datos de la AEAT.

3. En el caso de personas que sean pensionistas y que no estén obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), deberán aportar certificado emitido por el Instituto Nacional de Seguridad Social (INSS) o por cualquier otra entidad pública o privada acreditativo de la percepción o no de cualquier pensión y, en caso positivo, de la cuantía obtenida durante el último periodo impositivo con término de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación.

No será necesaria la presentación de esta documentación cuando se haya autorizado al Ayuntamiento de València para recabar estos datos.

4. En los casos en que no se acrediten ingresos con la presentación de la declaración del IRPF del ejercicio correspondiente o con el certificado de imputaciones de renta, todas las personas en edad laboral deberán aportar los siguientes documentos:

- En el caso de las rentas exentas del IRPF reguladas en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Se deberá aportar certificado del importe anual emitido por la entidad pagadora correspondiente al último periodo impositivo con término de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación.

No será necesaria la presentación de esta documentación cuando se haya autorizado al Ayuntamiento de València para recabar estos datos.

- En el caso de encontrarse en situación de desempleo:

Se deberá aportar certificado expedido por LABORA o por el Servicio de Empleo Estatal (SEPE), con indicación de los ingresos percibidos durante el último periodo impositivo con término de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación.

No será necesaria la presentación de esta documentación cuando se haya autorizado al Ayuntamiento de València para recabar estos datos.

- En el caso de personas empleadas de hogar:

Deberán aportar certificado de cotizaciones a la Seguridad Social, computándose en este caso como ingresos los relativos al tramo correspondiente que figure en las Bases de Cotización del último



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

periodo impositivo con término de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación. En su defecto, se deberán aportar los recibos de salario o nóminas, o certificado emitido por todos los empleadores/as haciendo constar el salario total anual percibido en el último periodo impositivo con término de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación.

- En el caso de las personas trabajadoras que coticen en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos o en el Sistema Especial para Trabajadores por Cuenta Propia Agrarios:

Se deberán acreditar los ingresos mediante la aportación de los certificados acreditativos de cotizaciones a la Seguridad Social, computándose en este caso como ingresos los correspondientes al importe que figure en las Bases de Cotización del último periodo impositivo con término de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación.

5. Igualmente, deberán acreditarse cualesquiera otros ingresos que, a título de prestación, subvención, pensión u otros similares, sean percibidos por la persona solicitante o cualquier miembro de la unidad de convivencia, aunque no estén sujetas a declaración en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
6. Las personas solicitantes derivadas de los distintos programas del Área Municipal de Bienestar y Derechos Sociales, acreditarán sus ingresos mediante informe del Servicio competente.

Todo lo anterior sin perjuicio de que se pueda aportar cualquier otra justificación de los ingresos admitida en derecho.

*f) Para la acreditación de las circunstancias específicas de especial vulnerabilidad.*

1. Persona solicitante mayor de 64 años:

Se acreditará mediante la aportación del Documento Nacional de Identidad (DNI), Número de Identidad de Extranjero (NIE), u otros documentos que permitan su acreditación.

2. Persona solicitante que ha perdido la vivienda como consecuencia de desahucio, ejecución hipotecaria o dación en pago en los últimos 12 meses:

Se acreditará mediante la aportación de la documentación acreditativa del proceso de desahucio o de ejecución hipotecaria de la vivienda u otros procesos reconocidos y validados de intermediación, en que se haya perdido la vivienda o donde se ha vivido con anterioridad, como en casos de dación en pago.



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

3. Personas integrantes de la unidad de convivencia con diversidad funcional y/o situación de dependencia, con discapacidad igual o superior al 33 por cien:

Se acreditará mediante certificado oficial de discapacidad o declaración de la situación de dependencia de quienes tengan esta situación en la unidad de convivencia, expedido por la Administración correspondiente.

En el caso de pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad, se acreditará aportando los documentos que acrediten tal situación.

4. Persona solicitante joven entre 18 y 35 años, ambos inclusive:

Se acreditará mediante la aportación del DNI, NIE, u otros documentos que permitan su acreditación.

5. Persona solicitante víctima de violencia de género o doméstica:

Se acreditará mediante la presentación de la acreditación administrativa emitida por entidad u organismo habilitado para su emisión, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de 2 de diciembre de 2021, de la Secretaría de Estado de Igualdad y contra la Violencia de Género.

6. Persona solicitante que tenga la condición de familia monoparental:

Se acreditará mediante certificado expedido según lo establecido en el Decreto 19/2018, de 9 de marzo, del Consell, por el que se regula el reconocimiento de la condición de familia monoparental en la Comunidad Valenciana, o en la normativa propia de otras comunidades autónomas.

7. Persona solicitante familias numerosas:

Se acreditará mediante la aportación del título de familia numerosa vigente, expedido por la Administración competente.

8. Persona solicitante víctimas de terrorismo:

Se acreditará mediante la aportación de una resolución del Ministerio del Interior o de una sentencia judicial firme.

9. Persona solicitante que tenga a su cargo a una o más personas menores de edad:

Se acreditará mediante el libro de familia o documento oficial sustitutivo.



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

### **Sexta. Comprobación del contenido de la declaración responsable.**

En ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la Administración podrá solicitar, en cualquier momento, la documentación acreditativa de los datos consignados en la declaración responsable.

En todo caso, en virtud de la potestad de verificación regulada en la legislación sobre protección de datos, la Administración podrá realizar, de oficio y con anterioridad a la propuesta de adjudicación de cada vivienda, las comprobaciones necesarias para comprobar la exactitud de los datos manifestados en la declaración responsable.

Cuando en ejercicio de las facultades de comprobación, control e inspección la Administración detectara datos no actualizados, erróneos o falsos, los modificará de oficio y los comunicará a la unidad de convivencia interesada.

### **Séptima. Procedimiento de inscripción en el Registro.**

La presentación de la solicitud de inscripción en el Registro, junto con la declaración responsable y las autorizaciones, debidamente suscrita, supondrá la adquisición por parte de la persona solicitante de la condición de demandante de vivienda, su incorporación al grupo de demanda correspondiente y su habilitación para participar en los sucesivos procesos de adjudicación de viviendas gestionadas por el Ayuntamiento de València. La participación efectiva en procedimientos de adjudicación de viviendas se realizará en los términos de estas Bases.

La declaración responsable surtirá efectos desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección.

Dicha inscripción o, en su caso, su denegación será notificada a la persona solicitante por los medios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las disposiciones que la desarrollan.

La inscripción en el Registro no atribuye a la unidad de convivencia derechos oponibles frente a terceros, carece de efectos sustantivos civiles o mercantiles y no prejuzga en caso alguno la resolución del procedimiento administrativo.

La inexactitud, falsedad u omisión de los datos de carácter esencial, su falta de acreditación o el incumplimiento del deber de comunicar cualquier modificación, cuando de ello resulte el incumplimiento de los requisitos exigidos para la inscripción, dará lugar a la baja de la unidad de convivencia del Registro de demanda de vivienda.

La resolución que determine la denegación de la inscripción podrá ser objeto de recurso conforme a la legislación de procedimiento administrativo común.

En todo caso, en la utilización de los datos contenidos en la inscripción se respetarán en todo momento las obligaciones establecidas en el Reglamento



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

Europeo de Protección de Datos, (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y la normativa estatal que resulte de aplicación.

### **Octava. Modificación y actualización de datos del Registro.**

La persona solicitante comunicará mediante declaración responsable en el plazo de un mes, cualquier modificación de los datos consignados y mantendrá actualizada la información que figura en el REDHA.

La incorporación de nuevas personas en la unidad de convivencia precisará el consentimiento de todas las personas integrantes mayores de edad o menores emancipadas.

La baja de personas de la unidad de convivencia requerirá únicamente del consentimiento expreso de las personas cuya baja se solicita.

### **Novena. Vigencia y renovación.**

La inscripción en el Registro de demandantes tendrá un plazo de vigencia de tres años, a contar desde la fecha de notificación del alta de la inscripción.

La unidad de convivencia podrá solicitar la renovación de la inscripción dentro del plazo de vigencia. La no renovación en el plazo señalado supondrá la baja de oficio del Registro.

La solicitud de renovación se presentará junto con la declaración responsable que acredite que se mantienen las circunstancias que dieron lugar a la inscripción.

Cada renovación tendrá una duración de tres años.

### **Décima. Baja de la inscripción en el Registro.**

La baja se realizará a instancia de parte o de oficio que, en todo caso, se comunicará a la persona interesada.

Serán causas de baja en el Registro:

- a) La solicitud de baja presentada por la persona solicitante, firmada por el conjunto de las personas mayores de edad y personas menores emancipadas que forman parte de esta.
- b) La no renovación de la inscripción en el plazo establecido.
- c) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos establecidos para la inscripción en el Registro.
- d) La renuncia expresa o tácita a la adjudicación de una vivienda salvo que concurren causas justificadas.



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

- e) El incumplimiento del deber de comunicación y actualización de datos de carácter esencial establecidas en estas Bases.
- f) La constatación de la inexactitud, falsedad u omisión de los datos de carácter esencial consignados en la solicitud o en la documentación aportada.
- g) La adjudicación de una vivienda por cualquier Administración.



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

### **CAPÍTULO II. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS.**

#### **Undécima. Régimen de adjudicación, destino y plazo.**

La adjudicación de viviendas se realizará en régimen de arrendamiento.

En todo caso, las viviendas deberán ser destinadas a domicilio habitual y permanente de las personas adjudicatarias, sin que bajo ningún concepto puedan destinarse a segunda residencia, subarrendarse o cederse a terceros, siendo causa de resolución del contrato el incumplimiento de esta Base.

El plazo de duración del arrendamiento vendrá determinado por la legislación vigente en el momento de suscribir el contrato.

#### **Duodécima. Criterios para la adjudicación de viviendas.**

1. La selección de las personas adjudicatarias se realizará asignando las viviendas que en cada caso se oferten para cada grupo de demanda a las unidades de convivencia inscritas en el REDHA que se ajusten a las características de las viviendas ofertadas.
2. A fin de conseguir la mayor heterogeneidad posible en la adjudicación de viviendas, se establecen siete grupos de demanda (GD), combinables entre si y no excluyentes, excepto el grupo 7 que sí es excluyente. Los grupos de demanda son los siguientes:
  - 1) Demanda general.
  - 2) Menores de 35 años y mayores de 65 años (ambos incluidos).
  - 3) Familias monoparentales y familias numerosas.
  - 4) Víctimas de violencia de género, doméstica o terrorismo.
  - 5) Unidades de convivencia con algún miembro que tenga situación de dependencia declarada por la conselleria competente o algún miembro con diversidad funcional que acredite un grado de discapacidad igual o superior al 33%.
  - 6) En situación de desahucio inminente o pérdida de la vivienda en los últimos 12 meses.
  - 7) Derivadas de los distintos programas del Área Municipal de Bienestar y Derechos Sociales.

La distribución de viviendas entre los diferentes grupos de demanda será de manera proporcional y equitativa para los diferentes colectivos encuadrados en cada grupo.

3. Cuando existan viviendas disponibles, por el Servicio de Vivienda se elaborará una relación de viviendas para adjudicar. La relación contendrá



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

la identificación de las viviendas objeto de adjudicación (calle, número, superficie, número de dormitorios y puerta, en su caso) y el grupo de demanda a la que van dirigidas.

4. Las viviendas se distribuirán en función de los ingresos de las unidades de convivencia entre los siguientes tramos:
  - Tramo 1: Ingresos superiores a 0,5 veces IPREM e inferiores o iguales a 2 veces IPREM.
  - Tramo 2: Ingresos superiores a 2 veces IPREM e inferiores o iguales a 3,5 veces IPREM.
  - Tramo 3: Ingresos superiores a 3,5 veces IPREM.
5. El órgano competente determinará las viviendas que se asignarán a cada grupo de demanda y a cada tramo de ingresos de las unidades de convivencia.
6. A fin de adjudicar viviendas se establecen tres procedimientos: procedimiento ordinario, procedimiento extraordinario y procedimiento específico para adjudicación de viviendas del grupo de demanda 7 (derivadas de los distintos programas del Área Municipal de Bienestar y Derechos Sociales).

### **1. PROCEDIMIENTO ORDINARIO.**

#### **Decimotercera. Procedimiento de adjudicación de viviendas.**

1. La determinación de la relación de viviendas a adjudicar, supondrá el inicio del procedimiento de adjudicación.
2. Iniciado el procedimiento de adjudicación, se procederá por el Servicio de Vivienda a la baremación de las unidades de convivencia inscritas en el Registro. Solo serán baremadas las unidades de convivencia inscritas a la fecha de iniciación del procedimiento.
3. La unidad de convivencia será baremada de oficio por la Administración. El orden de prioridad en la adjudicación se realizará por la mayor puntuación obtenida al aplicar los criterios de baremación determinados en la Base decimocuarta, a excepción de las unidades de convivencia incluidas en el grupo de demanda general contemplado en la base duodécima punto 2 letra a) que se baremarán solo atendiendo a los ingresos de la unidad de convivencia.
4. Los empates en la puntuación se dirimirán a favor de la persona solicitante que tenga mayor antigüedad (día y hora) de inscripción en el Registro.
5. Realizada la baremación, se requerirá a la persona solicitante con mayor puntuación la documentación acreditativa del contenido de la declaración



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

responsable de inscripción que no se encuentre en poder de la Administración, y se examinará la conformidad de su contenido con la documentación acreditativa aportada.

6. La documentación acreditativa se presentará en el plazo de diez días contados a partir del día siguiente a la notificación del requerimiento. La falta de presentación en plazo determinará que se declare desistida de su solicitud a la persona solicitante y será dada de baja del Registro de oficio por la Administración.
7. Comprobada la documentación se elevará propuesta de adjudicación a la Comisión de Valoración. No obstante, si tras la comprobación varía la puntuación otorgada a la unidad de convivencia propuesta como adjudicataria, y de esta variación resulta que otra unidad de convivencia que haya participado en el procedimiento de adjudicación obtiene mayor puntuación, se realizará una nueva propuesta de adjudicación respecto de esta unidad de convivencia, sin necesidad de realizar un nuevo procedimiento de adjudicación.
8. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno frente a la Administración en favor de la unidad de convivencia propuesta.
9. La Comisión de valoración aprobará la adjudicación de viviendas a favor de las unidades de convivencia que resulten seleccionadas.
10. El plazo máximo para la resolución del presente procedimiento será de seis meses contados desde el día siguiente a la fecha de inicio del procedimiento.

### **Decimocuarta. Criterios de baremación.**

Los criterios para la baremación de las unidades de convivencia demandantes de vivienda en alquiler son:

- A. Los ingresos de la unidad de convivencia.
- B. Las situaciones de especial vulnerabilidad que afecten a la unidad de convivencia.

#### **A) Puntuación según ingresos de la unidad de convivencia (máximo 50 puntos).**

En consideración a los ingresos de la unidad de convivencia, se otorgarán los puntos resultantes de aplicar la fórmula  $1 - (IUC/CLIUC)$  con tres decimales, y multiplicar el resultado por 50, donde:

IUC = Los ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia conforme se establece en la Base quinta.



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

CLIUC = El umbral que constituye el límite máximo de ingresos de la unidad de convivencia, tenido en cuenta para otorgar prioridad en la baremación de las solicitudes, se determinará conforme a las siguientes reglas:

- a) Si la unidad de convivencia está formada por una sola persona: la cuantía de IPREM se multiplica por 1,5.
- b) Si la unidad de convivencia está compuesta por dos o más personas:
  - La primera persona computa por 1,5 veces IPREM.
  - Cada persona adicional computa 0,5 veces IPREM.

Se otorgará prioridad a las unidades de convivencia cuyos ingresos (IUC) sean inferiores a CLIUC, que serán ordenadas en función de los puntos obtenidos aplicando los criterios recogidos anteriormente.

Las unidades de convivencia cuyos ingresos (IUC), sin exceder el umbral de 4,5 IPREM o 5,5 IPREM, según sea el caso conforme se establece en la Base tercera e), sean superiores a CLIUC, tendrán 0 puntos en este apartado.

### **B) Puntuación según situaciones de especial vulnerabilidad que afecten a la unidad de convivencia (máximo 50 puntos).**

<b>SITUACIÓN O CIRCUNSTANCIA</b>	<b>PUNTOS</b>
Persona solicitante mayor de 64 años.	5
Unidad de convivencia con algún miembro con diversidad funcional que acredite de discapacidad igual o superior al 33 %.	5
Persona solicitante joven entre 18 y 35 años, ambos inclusive.	5
Persona solicitante que haya perdido la vivienda como consecuencia de un desahucio, ejecución hipotecaria o dación en pago en los últimos 12 meses.	5
Unidad de convivencia con algún miembro que tenga la situación de dependencia declarada por la Consellería competente.	5
Persona solicitante víctima de violencia de género o doméstica.	5
Persona solicitante que tenga la condición de familia monoparental.	5
Persona solicitante que tenga la condición de familia numerosa.	5



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

Persona solicitante víctima de terrorismo.	5
Persona solicitante que tenga a su cargo a una o más personas menores de edad	5

### **Decimoquinta. Publicación y notificación.**

Una vez resuelto el procedimiento de adjudicación, se notificará a las personas solicitantes que hayan resultado adjudicatarias la vivienda adjudicada.

A fin de promover una mayor transparencia y publicidad, en la página web del Ayuntamiento ([www.valencia.es](http://www.valencia.es)) se publicará una relación de las viviendas adjudicadas en cada procedimiento.

### **Decimosexta. Aceptación y formalización de la adjudicación.**

La persona adjudicataria deberá comunicar de forma fehaciente al Ayuntamiento de València, en el plazo de diez días hábiles a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación de la adjudicación de vivienda, su aceptación o renuncia a la misma.

Transcurrido el plazo sin dicha comunicación, se entenderá que renuncia a su condición de adjudicataria.

Una vez aceptada la vivienda, se formalizará el correspondiente contrato de arrendamiento dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que se les requiera para la firma. Transcurrido dicho plazo sin que hayan comparecido a la firma del contrato, se entenderá que renuncian a la adjudicación definitiva de la vivienda.

En cualquiera de estos supuestos de renuncia o no comparecencia, la persona solicitante será dada de baja del Registro de oficio por la Administración, no pudiendo darse de alta nuevamente en el REDHA durante dos años.

Debe existir identidad total entre la persona solicitante y la persona arrendataria, de manera que la solicitante no podrá transmitir su condición a un tercero ni siquiera parcialmente, dado que la adjudicación se realiza conforme a unas condiciones concretas y personales de la persona solicitante, por lo que en el caso de producirse se entenderá que la persona interesada desiste de su solicitud.



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

### **Decimoséptima. Determinación de la renta.**

El importe mensual del alquiler de las viviendas se determinará de conformidad con los ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia. De esta manera, el importe de la renta mensual del alquiler de la vivienda será el 25% de los ingresos anuales totales de la unidad de convivencia del último periodo impositivo con término de presentación vencido, divididos entre 12.

En el caso de garajes y trasteros, la renta mensual se determinará de conformidad con los precios máximos fijados por la Generalitat Valenciana para el arrendamiento de viviendas protegidas de nueva construcción.

La renta mensual se actualizará anualmente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En el caso de viviendas sujetas a algún régimen especial de protección, el importe de la renta será el que determine la legislación aplicable.

### **Decimoctava. Obligaciones de la persona adjudicataria.**

Las personas que resulten adjudicatarias de una vivienda en régimen de alquiler asequible deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Deberán destinar la vivienda adjudicada a vivienda habitual y permanente, por lo que todos los miembros de la unidad de convivencia deberán estar empadronados en la vivienda hasta la finalización del contrato.
- b) Deberán comunicar cualquier cambio en las condiciones personales de la persona solicitante, así como de la unidad de convivencia, que pudiera dar lugar a la modificación de las circunstancias tenidas en cuenta en el proceso de adjudicación de la vivienda.
- c) Deberán mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene y efectuar a su costa las reparaciones domésticas que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda y de sus instalaciones.
- d) Será de cuenta de la persona adjudicataria los gastos de comunidad ordinarios y suministros de agua, luz, gas y telecomunicaciones, en su caso.

### **Decimonovena. Contrato de arrendamiento. Régimen jurídico.**

1. El contrato de arrendamiento supone la cesión de uso de la vivienda a la persona adjudicataria por el plazo que señale la legislación vigente en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

Transcurrido el plazo del contrato inicial y si la persona arrendataria sigue reuniendo los requisitos establecidos en las presentes Bases, el Ayuntamiento podrá firmar un nuevo contrato de arrendamiento por un nuevo periodo o por sucesivos periodos, y siempre y cuando la persona arrendataria cumpla con todas las obligaciones derivadas del contrato de alquiler.

2. La persona arrendataria deberá ocupar la vivienda en un plazo máximo de un mes desde la formalización del contrato de arrendamiento, que coincidirá con la correspondiente entrega de llaves.
3. La persona arrendataria no podrá, en ningún caso, subarrendar ni ceder el contrato, ni total ni parcialmente. Asimismo, no podrá permitir la convivencia de otras personas en la vivienda, si no se trata de su cónyuge, su pareja de hecho o la persona con quien conviva hasta el segundo grado de parentesco. Asimismo, si por circunstancias sobrevenidas la persona arrendataria tuviera que convivir con personas no comprendidas en los citados supuestos, deberá comunicarlo al Ayuntamiento de València.

### **Vigésima. Inspección y control.**

El Ayuntamiento de València se reserva el derecho para inspeccionar, de manera periódica, el estado de conservación de las viviendas adjudicadas, para lo cual, la persona arrendataria deberá facilitar el acceso a la misma al personal del Ayuntamiento designado para realizar la inspección.

En uso de sus facultades de inspección el Ayuntamiento podrá revisar el cumplimiento por parte de las unidades de convivencia de la continuidad en el mantenimiento de los requisitos establecidos en las presentes Bases para la adjudicación de viviendas, adoptando en caso contrario las medidas oportunas.

### **Vigesimoprimera. Causas de resolución del contrato.**

Son causas de resolución del contrato:

- a) El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato de arrendamiento firmado.
- b) La falta de pago de la renta de alquiler durante 3 meses.
- c) El subarriendo o la cesión el contrato total o parcialmente.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras sin autorización expresa del Ayuntamiento.
- e) La realización en la vivienda arrendada actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

- f) El no destinar la vivienda a residencia habitual y permanente de la persona arrendataria o las circunstancias que dieron lugar a su adjudicación varíen de manera tal que no cumpla los requisitos exigidos en el procedimiento de adjudicación de viviendas en régimen de alquiler asequible.
- g) Las causas establecidas en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### **Vigesimosegunda. Infracciones y sanciones.**

- 1. El incumplimiento de los requisitos establecidos en las presentes Bases supondrá la pérdida del derecho a la vivienda adjudicada. Así mismo, no podrá darse de alta nuevamente en el Registro durante dos años.
- 2. En caso de incumplimiento del deber de conservación y mantenimiento de la vivienda adjudicada, la persona adjudicataria de la misma perderá su derecho, no pudiendo optar a otra distinta.

### **Vigesimotercera. Comisión de Valoración.**

La Comisión de Valoración estará formada por las siguientes personas del Ayuntamiento de València:

- a) El/La Concejal/a Delegado/a de Vivienda, o persona que la sustituya.
- b) El/La Jefe/a del Servicio de Vivienda, o persona que la sustituya.
- c) El/La Jefe/a del Servicio de Bienestar Social, o persona que la sustituya.
- d) El/La Jefe/a de la Sección Administrativa adjunta al Servicio de Vivienda, o persona que la sustituya.
- e) Una persona integrante del Servicio de Vivienda, que ocupará la Secretaría de la Comisión.

Son funciones propias de la Comisión las siguientes:

- a) Evaluar las solicitudes presentadas.
- b) Determinar, en función del cuadro tipológico de las viviendas, del número de dormitorios, de los miembros de la unidad de convivencia y las circunstancias específicas, la asignación de viviendas dentro del grupo de demanda correspondiente.
- c) Informar las reclamaciones que se presenten durante el período de adjudicación de viviendas.
- d) Revisar los requisitos de las personas adjudicatarias e informar cualquier incidencia que pudiera derivarse de la aplicación o interpretación de estas Bases.



## **AJUNTAMENT DE VALÈNCIA**

REGIDORIA D'HABITATGE

- e) Proponer al órgano competente la adjudicación de las viviendas conforme a lo dispuesto en estas Bases.

### **2. PROCEDIMIENTO EXTRAORDINARIO.**

La persona titular de la concejalía competente en materia de vivienda podrá determinar la aplicación de un régimen excepcional o especial de adjudicación, en atención a circunstancias extraordinarias o a especiales necesidades de colectivos determinados, mediante resolución motivada que deberá ser ratificada por la Junta de Gobierno Local.

### **3. PROCEDIMIENTO ESPECÍFICO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PARA EL GRUPO DE DEMANDA 7.**

Las viviendas que se adjudiquen a este grupo de demanda, se adjudicarán a la unidad de convivencia propuesta por el Servicio del Área Municipal de Bienestar y Derechos Sociales competente.



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

### CAPÍTULO III. DEFINICIONES.

A los efectos de estas Bases, se establecen las siguientes definiciones:

- a) **Unidad de convivencia:** La persona o el conjunto de personas declaradas en la solicitud presentada por la persona solicitante.

Cada persona solo podrá formar parte de una unidad de convivencia, con excepción de las personas menores de edad a cargo que convivan con ambos progenitores en régimen de custodia compartida.

- b) **Ser persona propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España:** A estos efectos no se considerará propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma, y se ha obtenido por transmisión mortis causa y se acredita la no disponibilidad de la misma.

- c) **Familia numerosa:** Según el artículo 2.1 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, es la integrada por uno o dos ascendientes con tres o más hijos/as, sean o no comunes, y las familias que se puedan equiparar a familia numerosa según lo dispuesto en el artículo 2.2 de la citada Ley.

- d) **Familia monoparental:** Según la definición establecida en el artículo 2 del Decreto 19/2018, de 9 de marzo, del Consell, por el que se regula el reconocimiento de la condición de familia monoparental en la Comunitat Valenciana.

- e) **Mujeres víctimas de violencia de género:** De conformidad con el artículo 1 de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, “comprende todo acto de violencia física y psicológica, incluidas las agresiones a la libertad sexual, las amenazas, las coacciones o la privación arbitraria de libertad”. Así mismo, también “comprende la violencia que con el objetivo de causar perjuicio o daño a las mujeres se ejerza sobre sus familiares o allegados menores de edad por parte de las personas indicadas en el apartado primero” del citado artículo 1 de la Ley.

- f) **Víctimas de violencia doméstica:** Se entiende por violencia doméstica o intrafamiliar la ejercida en el terreno de la convivencia familiar o asimilada, por parte de uno de los miembros contra otros, contra alguno de los demás o contra todos ellos. Comprende todos aquellos actos violentos, desde el empleo de la fuerza física hasta el hostigamiento, el acoso, o la intimidación, que se producen en el seno de un hogar y que perpetra por lo menos un miembro de la familia contra algún otro familiar, incluyendo una amplia variedad de fenómenos entre los que se encuentran algunos componentes de la violencia contra las mujeres, violencia contra el hombre, maltrato infantil, violencia filio-parental y abuso de ancianos.



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

- g) **Víctimas de terrorismo:** Las personas que han sufrido daños físicos y/o psíquicos como consecuencia de la actividad terrorista de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/2011, de 22 de septiembre, de reconocimiento y protección integral a las víctimas del terrorismo.
- h) **Colectivo joven:** Personas entre 18 y 35 años, inclusive.
- i) **Personas con discapacidad:** De conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, son personas con discapacidad aquellas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, previsiblemente permanentes que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás.

Tendrán la consideración de personas con discapacidad aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento. Se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 % los pensionistas de la seguridad social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

- j) **Personas en situación de dependencia:** Según el artículo 2.2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, son las personas que, con carácter permanente, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal. La acreditación se efectuará de conformidad con esta Ley.
- k) **Ingresos de la unidad de convivencia:**

A efectos del cálculo del importe de renta máximo y mínimo, se considerarán la totalidad de los ingresos procedentes de todas las personas integrantes de la unidad de convivencia. A tales efectos, se computará tanto los rendimientos, como todos los ingresos provenientes de sueldos, rentas, propiedades, intereses bancarios y pensiones o ayudas otorgadas por instituciones públicas o privadas a cualquier persona de la unidad familiar que se tenga constancia fehaciente en el momento del requerimiento de la documentación para la adjudicación de la vivienda correspondiente.



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

Con carácter general, para determinar los ingresos de la unidad de convivencia, se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por la persona solicitante y por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia mayores de 16 años, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación para la adjudicación de la vivienda correspondiente, a las que se adicionarán los importes de los ingresos no computables a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Física, indicados en el párrafo anterior.

Para determinar los rendimientos procedentes del trabajo por cuenta propia, se imputarán los rendimientos netos de trabajo por cuenta propia que se declaren en el IRPF del último período impositivo con plazo de presentación vencido en el momento del requerimiento de la documentación para la adjudicación de la vivienda correspondiente.

Así mismo, se computará como ingreso el importe de las pensiones y prestaciones, contributivas o no contributivas, públicas o privadas. Y los rendimientos procedentes de pensiones compensatorias y de alimentos.

- l) **El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM):** Es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones, etc. Su importe se fija en los Presupuestos Generales del Estado.
- m) **Declaración responsable:** Documento suscrito por la persona interesada en el que esta manifiesta que cumple con los requisitos establecidos en las presentes Bases, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, de conformidad y con los efectos previstos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 30 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- n) **Alquiler asequible:** A efectos del presente procedimiento se entiende por alquiler asequible, la renta que abonará la persona adjudicataria de una vivienda que se determinará conforme a lo dispuesto en la Base decimoséptima.
- o) **Residencia efectiva:** A efectos de la presente procedimiento, se entiende que tienen residencia efectiva en la ciudad de Valencia aquellas personas que no pudiéndose empadronar en el municipio acrediten con la documentación requerida en la Base quinta c), que residen habitualmente en el municipio con al menos un año de antelación a la fecha de inscripción en el registro.



## AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

REGIDORIA D'HABITATGE

### ANEXO I

#### INGRESOS DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA PARA EL AÑO 2024

Tomando como base el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para el año 2024:

1 IPREM anual (referido a 14 pagas) = 8.400 €

Ingresos mínimos de la unidad de convivencia para solicitar vivienda en régimen de alquiler asequible:

0,5 IPREM	4.200 €
-----------	---------

Ingresos máximos de la unidad de convivencia para solicitar vivienda en régimen de alquiler asequible:

Régimen general	4,5 IPREM	37.800 €
Familia numerosa o Discapacidad igual o superior al 33 %	5,5 IPREM	46.200 €