



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.

La EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca dispone de viviendas protegidas en diferentes sectores de la ciudad. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda de la Comunidad de Castilla y León, las citadas viviendas son susceptibles de adjudicación a los solicitantes inscritos en el registro de demandantes de viviendas de esta entidad en régimen de **alquiler con opción a compra** conforme a la siguiente regulación:

1. Régimen aplicable.

Resulta de aplicación a las adjudicaciones en régimen de alquiler con opción a compra sobre viviendas titularidad de la EPE PMVU la legislación vigente en materia de urbanismo y de vivienda en la Comunidad Autónoma de Castilla y León.

Para lo no expresamente contemplado en las citadas normas, será de aplicación la legislación estatal y autonómica reguladora de las viviendas de Protección Oficial así como la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. Registro de demandantes de VPP de la EPE PMVU.

Para esta adjudicación se inscribirán en el Registro las solicitudes que cumplan los requisitos de acceso, formuladas en el impreso normalizado siempre que el solicitante o cualquier componente de su unidad familiar no haya renunciado injustificadamente a una vivienda adjudicada por esta entidad dentro de los 2 años inmediatamente anteriores al momento de la solicitud.

El Registro de Demandantes abierto y permanente de VPP es compatible y no excluyente con las convocatorias de solicitantes de viviendas de promoción pública de nueva edificación promovidas por la EPE PMVU.

Se establecerá un orden de preferencia de demandantes en función de la fecha de formulación de la solicitud.

3. Descripción y renta de las viviendas.

Las presentes bases se establecen para vincular al conjunto de inmuebles integrados en el Registro de demandantes, una vez finalizados los correspondientes procesos de adjudicación y que se indicarán mediante:

- a) La identificación de la vivienda y anejos vinculados.
- b) La renta mensual a satisfacer (IVA incluido) con actualización anual del Índice de Precios al Consumo (I.P.C.) sin que pueda superarse la renta máxima exigible.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

4. Ejercicio de la opción a compra.

Durante la vigencia del contrato de alquiler el arrendatario podrá ejercitar el derecho de opción de compra de su vivienda.

El precio máximo de venta será el que corresponda en el momento de la venta de una vivienda protegida en venta calificada o declarada provisionalmente del mismo régimen y de la misma ubicación.

Si la venta se realiza a favor de quien haya sido inquilino de la misma, del precio se deducirá en función del importe total de las rentas de alquiler satisfechas y del año de ejercicio de dicho derecho las cantidades siguientes: 1º año 90%, 2º año 80 %, 3º año 70 %, 4º año 60%, 5º año y posteriores el 50%.

5. Presentación de solicitudes.

a) Las personas físicas o jurídicas en plena posesión de su capacidad de obrar que reúnan los requisitos detallados y deseen optar a la adjudicación en régimen de alquiler con opción a compra de una de estas viviendas formularán la correspondiente petición en el impreso normalizado que se facilitará en la sede de esta entidad sita en calle Pozo Amarillo nº 2 de Salamanca (Teléfono 923 28 18 88, fax 923 28 13 29 y página web: www.pmvu.es) en horario de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, excepto festivos.

Se rechazará solicitud que incluya a persona que como solicitante o como integrante de la unidad familiar ya figure en solicitud anterior inscrita en el Registro de demandante.

b) Las condiciones y requisitos exigidos, excepto los ingresos de la unidad familiar que deberán acreditarse en el momento de la adjudicación definitiva, deberán cumplirse en el momento de la presentación de la solicitud y mantenerse hasta el momento de la adjudicación definitiva.

c) Los solicitantes están obligados a presentar en el plazo de diez días hábiles cualquier modificación que se produzca en los datos consignados y que altere los requisitos exigidos, quedando excluidos de la presente adjudicación en el caso de que no se cumpla cualquiera de ellos.

6. Requisitos de acceso.

Podrán acceder a esta adjudicación tanto personas físicas como jurídicas los solicitantes deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos para acceder a una de estas viviendas:

6.1 Requisitos al momento de la solicitud:

a) Ser persona física mayor de edad o persona jurídica (pública o privada sin ánimo de lucro) legalmente constituida. Los solicitantes de vivienda adaptada aportarán



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

documentación acreditativa del grado de minusvalía relativa a la movilidad reducida.

b) Inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda de la EPE PMVU.

c) Tener nacionalidad española o ser ciudadano de un Estado miembro de la Unión Europea. Los ciudadanos extracomunitarios deberán contar con permiso de residencia vigente.

6.2 Requisitos al momento de la adjudicación:

a) Ingresos de la unidad familiar:

a.1) Ingresos mínimos: Los solicitantes deberán acreditar unos ingresos familiares ponderados procedentes del trabajo personal, (por cuenta ajena o como autónomo), iguales o superiores a 1 vez el IPREM (Indicador público de renta de efectos múltiples). A estos efectos, se equipararán los ingresos obtenidos como pensión por jubilación, incapacidad y paro laboral.

a.2) Ingresos máximos: Los solicitantes deberán acreditar unos ingresos familiares que no superen los indicados para la calificación de la promoción correspondiente.

b) Estar empadronada la unidad familiar en el municipio de Salamanca con antelación a la adjudicación definitiva de la vivienda.

c) Que ninguno de los componentes de la unidad familiar o de convivencia posea vivienda alguna de su propiedad o en el caso de separación o divorcio, teniéndola, no disponga de su uso por sentencia judicial, acreditando la necesidad de vivienda.

6.3 Todos estos requisitos serán de aplicación a quienes accedan a estas viviendas a través de las personas jurídicas solicitantes, reservándose este Patronato Municipal su verificación.

7. Determinación de la necesidad de vivienda.

Para determinar la acreditación de la necesidad de vivienda se estará a lo dispuesto en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la Vivienda de la Comunidad Autónoma de Castilla y León así como en el Plan de Vivienda vigente al momento de la resolución.

8. Documentación a presentar.

8a) General:

1. Fotocopia del DNI en vigor de todos los miembros de la unidad familiar que lo posean y del NIE en vigor para los extranjeros no comunitarios. Las personas jurídicas deberán aportar su CIF.

2. Empadronamiento del solicitante y de los miembros de la unidad familiar.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

8b) Necesidad de vivienda: El solicitante deberá presentar la documentación suficiente que acredite el cumplimiento de los criterios de acceso a una vivienda de protección que serán valorados a criterio de la EPE PMVU, autorizando el solicitante a esta entidad para la obtención de los datos que sean necesarios a la hora de comprobar el cumplimiento.

8c) Circunstancias socioeconómicas de la unidad familiar:

1.- Composición familiar: Original y fotocopia del Libro de Familia. Original y fotocopia del título de Familia numerosa. Cualquier documento oficial que acredite el estado civil actual.

2.- Circunstancias personales:

a) Para acreditar ser familia monoparental: Libro de familia, sentencia de separación o divorcio y convenio regulador según proceda y convenio regulador de medidas paterno-filiales en parejas no casadas.

b) Para acreditar cargas familiares no compartidas: Resolución judicial por impago de pensiones.

c) Para acreditar víctimas de violencia doméstica: Autorización para que la EPE PMVU recabe informe al Centro Asesor de la Mujer en el que se constate la situación de maltrato a que hace referencia la normativa en materia de, de prevención de malos tratos y protección a las mujeres maltratadas.

d) Para unidades familiares en las cuales alguna persona esté afectada por minusvalía: Certificado de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social acreditativo del grado de minusvalía. Para acreditar Baremo de Dificultades de Movilidad reducida permanente, el certificado expedido por la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

8d) Circunstancias económicas de la unidad familiar:

d.1) Declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) del ejercicio fiscal correspondiente de estar obligados a su presentación.

d.2) Aquéllos que no estén obligados a declarar el IRPF deberán presentar además de la vida laboral y según los casos:

- Certificado de empresa del ejercicio correspondiente si se ha realizado actividad laboral.

- Certificado expedido por el organismo oficial correspondiente en caso de jubilación, invalidez, incapacidad laboral, viudedad, cualquiera otra situación que genere derecho a una prestación tanto contributiva como no contributiva, ingresos percibidos del servicio público de empleo en caso de situación de desempleo.

- De carecer de ingresos o no puedan acreditar los mínimos exigidos en la presente convocatoria, podrán aportar contrato laboral y las nóminas del periodo trabajado del año en curso.

9. Conceptos básicos.



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Ayuntamiento de Salamanca

a) *Ingresos familiares*: los obtenidos por la unidad familiar. Su cómputo y ponderación se hará conforme a la normativa vigente de la Junta de Castilla y León.

b) *Unidad familiar*: la integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere:

1) Los hijos menores de edad, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres vivan independientes de estos.

2) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

3) Los hijos minusválidos que convivan o estén a cargo del solicitante. Se entenderá que no están a su cargo si obtienen ingresos superiores al SMI.

En los casos de separación legal, o cuando no exista vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos enumerados en el punto anterior.

En el supuesto de uniones de hecho la integrada por el solicitante y la persona que viva con el mismo.

La integrada por la mujer víctima de malos tratos junto con los hijos a su cargo, cuando existiendo vínculo matrimonial, no conviva con su cónyuge, aún cuando no haya separación legal siempre que acredite el hecho de haber sido víctima de malos tratos en la forma prevista legalmente.

Excepcionalmente se considerará dentro de la unidad familiar a los hijos mayores de edad de los solicitantes o a los padres de los solicitantes que empadronados en el domicilio familiar, y cuyos ingresos, unidos a los de la unidad familiar, no superen el límite máximo legalmente establecido.

10.- Obligatoriedad del depósito.

Los arrendadores de las viviendas, estarán obligados a depositar ante la EPE PMVU el importe de la fianza que se fija en una mensualidad (sin I.V.A.) y que no devengará intereses.

11.- Entrada en vigor de las bases.

Las presentes bases entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la página web de la EPE PMVU.

12.- Interpretación.

El Consejo de Administración de la EPE PMVU resolverá en caso de duda sobre el cumplimiento de cualquiera de los anteriores requisitos.

Anexos:

1.- Contrato de arrendamiento de vivienda con opción a compra (modelo).