

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Ademuz

2026/03854 Anuncio del Ayuntamiento de Ademuz sobre la aprobación definitiva de la ordenanza reguladora de gestión de viviendas sociales municipales.

ANUNCIO

Por acuerdo del Pleno de la Corporación en su sesión celebrada el pasado 29 de enero de 2026, entre otros asuntos, se aprobó provisionalmente el contenido del Ordenanza Reguladora de la Gestión de Viviendas Sociales Municipales, se sometió a información pública por un periodo de un mes para que todo aquel interesado lo consultase y formulase las alegaciones que estime oportunas. Transcurrido dicho plazo no se presentó ninguna alegación por lo que se considera aprobado de forma definitiva.

El contenido íntegro de la ordenanza es el siguiente:

VER ANEXO

Ademuz, 31 de marzo de 2026.—El alcalde, Ángel Andrés González.



ORDENANZA REGULADORA DE GESTIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES MUNICIPALES

Aprobación inicial: Pleno de fecha 29 de enero de 2026

Publicación de la aprobación inicial: BOP 27 de 10 de febrero

Publicación del texto íntegro: BOP

Entrada en vigor:

Índice

Preámbulo

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Régimen jurídico

Capítulo II. Destinatarios y beneficiarios de las viviendas sociales .

Artículo 4 Requisitos y condiciones para el acceso

Artículo 5. Personas titulares, beneficiarias y destinatarias

Artículo 6. Solicitudes y plazo de presentación

Capítulo III. Procedimiento de adjudicación

Artículo 7. Inicio del procedimiento

Artículo 8. Documentación a aportar

Artículo 9. Criterios de valoración

Artículo 10. Instrucción del procedimiento.

Artículo 11. Plazo de resolución y notificación

Artículo 12. Recursos

Artículo 13. Formalización

Artículo 14. Supuestos de urgencia sobrevenida



Artículo 15. Circunstancias modificativas en el momento de la adjudicación de las viviendas

Capítulo IV. Régimen de uso de las viviendas sociales.

Artículo 16. Duración del contrato

Artículo 17. Renta mensual inicial, revisiones, fianza y forma de pago

Artículo 18. Derechos de las personas beneficiarias

Artículo 19. Deberes de las personas beneficiarias

Artículo 20. Extinción del derecho de ocupación temporal. Revocación

Artículo 21 Subrogación

Capítulo V. Listado municipal de solicitantes de vivienda social

Artículo 22. Listado municipal de solicitantes

Disposición adicional primera. Lenguaje no sexista.

Disposición adicional segunda. Protección de datos

Disposición final única. Entrada en vigor

PREÁMBULO

La Constitución Española, en su artículo 47 proclama que "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho".

El Ayuntamiento de Ademuz, como administración más próxima, juega un papel fundamental en políticas de vivienda y servicios sociales, cuyas competencias ostenta, según los artículos 25.2 a) y e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local; artículo 33.1 d) y k) de la Ley 8/2010, de 23 de junio, de régimen local de la Comunidad Valenciana, y artículo 29.1 a) y b) de la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de la Generalitat, de servicios sociales inclusivos de la Comunidad Valenciana.

Este municipio sufre en la actualidad, al igual que el resto de pequeños municipios rurales de España, una tendencia continúa y constante al despoblamiento, sufriendo cada año una disminución de su población. Es responsabilidad de los poderes públicos locales la implementación de medidas encaminadas a frenar esta tendencia, entre las que se encuentra la puesta a disposición de viviendas en



régimen de alquiler para jóvenes familias, facilitando así el arraigo y la permanencia en el municipio a este importante colectivo.

El Ayuntamiento es titular de 9 viviendas recientemente rehabilitadas para destinarlas a un alquiler de carácter social, destinado a personas con recursos limitados.

De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la LPACAP, esta propuesta normativa responde a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, tal y como se detalla a continuación:

- Necesidad: se trata de una disposición necesaria y de una iniciativa justificada por el interés general al dar solución a un problema social como es el acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible, con carácter temporal y transitorio, a ciertos colectivos que por diversas circunstancias se han visto privados de una vivienda o tienen grandes dificultades para poder acceder a ellas.
- Eficacia: esta ordenanza es el instrumento más adecuado para garantizar la consecución de los fines perseguidos mientras se consiguen soluciones estables y permanentes.
- Proporcionalidad: Responde a la idea de lograr una mayor equidad entre los derechos de los usuarios, y además se ha constatado que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.
- Seguridad jurídica: El principio de seguridad jurídica queda igualmente satisfecho ya que la iniciativa normativa que nos ocupa se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas.
- Transparencia: esta norma se ha sometido a consulta pública previa, conforme a lo previsto en el artículo 133.1 y 133.2 de la LPACAP, así como a información pública durante la tramitación tendente a la aprobación de ésta.
- Eficiencia: la regulación contenida en esta ordenanza no impone cargas administrativas innecesarias.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Es objeto de esta ordenanza la regulación del procedimiento de selección para la adjudicación, en régimen de alquiler de carácter social las viviendas de propiedad municipal.



Artículo 2. *Ámbito de aplicación*

Las prescripciones de esta ordenanza son de aplicación a las viviendas destinadas a viviendas sociales que este Ayuntamiento gestione, bien por tratarse de su propiedad, bien por haber suscrito convenios con entidades cuyo objeto sea la puesta a disposición de viviendas de titularidad privada destinadas a este fin.

Artículo 3. *Régimen jurídico*

1. Las viviendas de propiedad municipal tienen la naturaleza jurídica de bienes patrimoniales.

2. Se registrarán por sus propias cláusulas, y por la normativa de derecho patrimonial y derecho privado, en su caso. En cualquier caso, la ocupación tiene carácter temporal.

CAPÍTULO II. DESTINATARIOS Y BENEFICIARIOS DE LAS VIVIENDAS SOCIALES.

Artículo 4. *Requisitos y condiciones para el acceso.*

. Para poder participar en el proceso de selección y ser persona beneficiaria de la adjudicación, deberán reunirse las siguientes condiciones generales a la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes:

1. Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con el Código civil.
2. Tener residencia efectiva en el municipio de Ademuz, y estar empadronado en el mismo con una antelación mínima de dos años a la fecha de formalización de la solicitud.

Excepcionalmente, en el supuesto de situaciones de riesgo, debidamente acreditadas por informe favorable del responsable técnico municipal, se podrá obviar este requisito, siempre y cuando estime la propuesta técnica el órgano municipal competente.

3. No poseer ningún miembro de la unidad de convivencia la titularidad u otro derecho real que les permita poder disponer del pleno uso de una vivienda estable y habitable en todo el territorio nacional.

4. Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y demás ingresos procedentes de la Tesorería municipal

5. Para acceder a la adjudicación de la vivienda deberá acreditarse que la unidad familiar tiene ingresos estables y continuados. Los ingresos familiares deberán acreditarse mediante presentación de las nóminas o pensión correspondientes a los últimos seis meses anteriores a la presentación de la solicitud o en su defecto



mediante recibo de las cotizaciones efectuadas a la Seguridad Social en el mismo periodo.

En cualquier caso, se deberá presentar copia de la Declaración de la Renta del último año o acreditar que no se está obligado a dicha presentación.

En caso de que algún miembro de la unidad familiar no desarrolle actividad laboral, deberá acreditar sus ingresos:

- Mediante certificado expedido por los organismos oficiales en caso de jubilación o incapacidad parcial.
- Mediante certificado expedido por las Oficinas de Desempleo, caso de paro forzoso, referido a los últimos tres años. En el mismo se deberá acreditar que la persona solicitante no ha sido excluida de la lista de desempleados o ha perdido el derecho al cobro de la prestación o subsidio de desempleo por causas debidas al propio solicitante.
- Mediante certificado expedido por el organismo correspondiente, caso de ser preceptor de la Renta Social Básica.

A los efectos de esta ordenanza, forman la unidad de convivencia junto al solicitante las siguientes personas:

- Cónyuge o persona con quien mantenga análoga relación de afectividad.
- Hijos e hijas convivientes.
- Menores en situación de acogimiento familiar o residencial.
- Personas que convivan con la persona solicitante con un parentesco de consanguinidad hasta segundo grado y afinidad hasta primer grado.
- En caso de que en la unidad de convivencia no exista grado de afinidad y/o consanguinidad, podrán tener acceso a una misma vivienda quienes consten empadronados y hayan sido residentes efectivos en un mismo domicilio con una antigüedad mínima de 6 meses.

Artículo 5. Personas titulares, beneficiarios y destinatarios.

A los efectos de la presente ordenanza, las personas destinatarias de las viviendas sociales serán tanto la persona titular como la/s persona/s beneficiaria/s que componen la unidad de convivencia definida en el artículo 4.c), siendo:

1. Titular, la persona que solicita y a cuyo favor se concede la vivienda social, en nombre propio o en representación de la unidad de convivencia, así como, en su caso, a cuyo nombre se establece el correspondiente contrato de cesión.



2. Beneficiarios, la persona o personas que conviven con la persona titular como miembros de la unidad de convivencia.

Artículo 6. Solicitudes y Plazo de presentación.

La convocatoria para adjudicar las viviendas municipales en régimen de alquiler de carácter social será publicada en BOP de Valencia, en la página web del Ayuntamiento, tablón de anuncios y por cualquier medio que posibilite la publicidad de la misma.

Se abrirá un primer plazo de 15 días a partir del día siguiente al de la publicación en el BOP para la presentación de las solicitudes. Recibida la solicitud, se valorará según el baremo establecido, de acuerdo a los criterios de valoración señalados en el artículo 10, y se establecerá su posterior puntuación de cara a incluir a la persona solicitante en el listado municipal de vivienda social.

CAPÍTULO III. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Artículo 7. Inicio del procedimiento.

El procedimiento se iniciará a solicitud del interesado, a través de solicitud normalizada, siendo su uso obligatorio, de conformidad con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General de este Ayuntamiento o por cualquiera de los medios señalados en el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Artículo 8. Documentación a aportar.

Junto con la solicitud normalizada deberá acompañarse la siguiente documentación referida a todas las personas mayores de 16 años que formen parte de la unidad de convivencia del solicitante:

- Fotocopia de los documentos identificativos de los miembros de la unidad de convivencia.
- Certificado de empadronamiento en el municipio de Ademuz que acredite los requisitos de acceso.
- Fotocopia del libro de familia.
- Declaración IRPF (Renta) último periodo impositivo presentada o certificado que o acreditar que no se está obligado a dicha presentación. Si no están obligados a presentar la declaración IRPF: debe aportar un certificado de imputaciones de renta suministrado por AEAT, referido al último periodo impositivo presentado.
- En caso de pensionistas que no estén obligados a presentar declaración IRPF: deberán presentar certificado emitido por el INSS acreditativo de la



percepción o no percepción de cualquier pensión, y en caso positivo, de la cuantía obtenida durante el último periodo impositivo con termino de presentación vencido en el momento de presentación de la documentación.

- Trabajadores por cuenta ajena: nóminas o certificados de empresa de los 6 últimos meses. Trabajadores por cuenta propia: fotocopia de alta en el Impuesto de actividades económicas, justificante de estar al corriente en el pago del IVA y una declaración responsable de los ingresos obtenidos los 12 últimos meses.
- Situación de desempleo: certificación expedida por el SEPE en el que conste la situación de demandante de empleo (DARDE), y certificado de prestaciones.
- Certificado de la vida laboral actualizado.
- Beneficiarios de otras prestaciones, pensiones y/o ayudas: fotocopia de la resolución de concesión o certificado emitido por el órgano competente para su resolución.
- Última declaración de la renta o una certificación negativa de Hacienda.
- Documentación justificante de estar incurso en un procedimiento de desahucio, ejecución hipotecaria, o declaración de ruina y/o similares.
- Fotocopia de sentencia de separación/divorcio y convenio regulador.
- Justificante de gastos extraordinarios, que justifiquen la situación de desamparo o urgencia de necesidad habitacional.
- Certificado catastral telemático a nombre de la persona solicitante y miembros de la unidad de convivencia, de la no titularidad de ninguna vivienda en el territorio nacional.

- Informe de no tener deudas pendientes con el Ayuntamiento como consecuencia de la imposición de sanciones por cualquiera de las infracciones reguladas en la Ordenanza reguladora de la convivencia ciudadana del Ayuntamiento de Ademuz.

- Otra documentación complementaria: documentación acreditativa como víctima de violencia de género, informe de riesgo de exclusión social, certificado de discapacidad, resolución de valoración de grado dependencia, título de familia numerosa, entre otras, con el fin de poder evaluar la prioridad de acceso a la vivienda.

Cualquier otro documento que el Ayuntamiento estimen oportuno para acreditar el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 5 y valorar conforme a lo previsto en el artículo 10.

Artículo 9. Criterios de valoración.

1. Las autorizaciones de ocupación de las viviendas se otorgarán a las solicitudes que obtengan mayor puntuación según los criterios de valoración.



2. Las adjudicaciones estarán supeditadas en cualquier caso a la disponibilidad de viviendas en condiciones de ser habitadas y a las características de la vivienda en relación con las particularidades de la unidad de convivencia solicitante.

A los efectos contenidos en esta ordenanza y con el fin de obtener la mejor distribución de las viviendas sociales que se pueda disponer y de sus solicitudes, las viviendas se distribuirán por grupos, de acuerdo al número de dormitorios de que consta cada una de ellas:

- GRUPO 1: Viviendas de un solo dormitorio, para composiciones familiares reducidas,

hasta un máximo de 3 personas.

- GRUPO 2: Viviendas de dos dormitorios, para cupo general, destinadas a situaciones ordinarias y para unidades familiares de entre 3 y 5 miembros.

- GRUPO 3: Viviendas de tres o más dormitorios, también para cupo general, destinadas a situaciones ordinarias y para unidades familiares de 5 a 7 miembros.

3. En caso de empate en la obtención de puntuaciones, la prioridad la determinará las personas solicitantes con menos ingresos ponderados anuales, familias con menores a cargo y en situación de riesgo y que no hayan disfrutado de estas viviendas con anterioridad.

Baremo para la adjudicación del contrato de alquiler de la vivienda.

Para la adjudicación, las solicitudes se ordenarán conforme al siguiente baremo, resultando adjudicataria, la persona que alcance una mayor puntuación (Puntuación):

Nº	Criterio de baremación	Puntuación máxima
1	Ingresos de la unidad de convivencia	20
	- Entre 0,5 IPREM y \leq 1 IPREM	20
	- $>$ 1 IPREM y \leq 1,5 IPREM	15
	- $>$ 1,5 IPREM y \leq 2 IPREM	10
	- $>$ 2 IPREM y \leq 2,5 IPREM	5
2	Catástrofe o siniestro que imposibilite la residencia (incendio, inundación, ruina, etc.)	5
3	Todos los miembros de la unidad de convivencia en edad laboral se encuentran en situación de desempleo	5
4	Personas en situación de riesgo de exclusión social	10
5	Persona solicitante víctima de violencia de género o doméstica	10



6	Unidad de convivencia con algún miembro con discapacidad \geq 33%	5
7	Unidad de convivencia con algún miembro con dependencia reconocida	5
8	Situación de viudedad, separación legal o divorcio en el último año	5
9	Unidades familiares con menores a cargo	10
	1 punto por cada hijo a cargo	1-10
10	Familia monoparental con hijos menores a su cargo	5

Artículo 10. Instrucción del procedimiento.

1. El personal técnico responsable del programa de los servicios sociales municipales, serán los competentes para la instrucción del procedimiento, los cuales comprobarán si las solicitudes reúnen los requisitos establecidos en la presente normativa y elaborará el informe correspondiente que será remitido a la Comisión Técnica de Valoración.

2. El instructor del procedimiento realizará cuantas actuaciones considere necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales se emitirá el informe técnico.

3. El informe del técnico instructor será remitido a la Comisión Técnica de Valoración, órgano colegiado encargado de efectuar la valoración de las solicitudes y la propuesta al órgano competente, conforme a los criterios de valoración del artículo 9 de esta ordenanza.

Esta Comisión estará compuesta por los siguientes miembros:

- Presidencia: Técnico Oficina de Vivienda (Of. Xaloc)
- Asesor Jurídico: Secretario Interventor del Ayuntamiento de Ademuz
- Vocales: Agente de Desarrollo y Empleo del Ayuntamiento de Ademuz, Arquitecto y Arquitecto Técnico del Ayuntamiento de Ademuz

Efectuadas las valoraciones, se elaborará el acta de la comisión, en la que se contendrán los resultados respecto a las solicitudes formuladas, así como las respectivas propuestas.

4. La Comisión Técnica de Valoración, a la vista de los informes obrantes en el expediente y de la valoración efectuada, formulará propuesta de resolución que elevará al órgano competente según la organización municipal para su resolución.



Artículo 11. *Plazo de resolución y notificación.*

1. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento no podrá exceder de tres meses, contados a partir de la finalización del plazo de presentación de solicitudes de la primera apertura del proceso de adjudicación, si la documentación exigida está completa.

El transcurso del plazo máximo de los tres meses sin que se haya notificado la resolución del procedimiento a los interesados legitima a estos para entender desestimada por silencio administrativo la solicitud, conforme a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

2. En la resolución de adjudicación del uso temporal de las viviendas sociales deberá constar como mínimo:

- Nombre y DNI del titular y de las personas que componen la unidad de convivencia de la cesión temporal de vivienda.

- Plazo de inicio y finalización de la ocupación temporal de la vivienda.

- Dirección completa de la vivienda a ocupar.

1. El adjudicatario deberá aceptar la vivienda en el plazo máximo de 5 días hábiles a partir de la notificación de la resolución.

Asimismo. Se procederá a un **ajuste de idoneidad** teniendo en cuenta las características de las personas solicitantes (número de miembros, necesidades especiales,) y las características de la vivienda (número de habitaciones, accesibilidad...)

Artículo 12. *Recursos.*

Contra las resoluciones dictadas, que agoten la vía administrativa, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y 8, 45 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, se podrá interponer uno de los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución.



La interposición del recurso, excepto en los casos en que una disposición establezca lo contrario, no suspenderá la ejecución del acto impugnado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que este haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sección de lo Contencioso Administrativo del Tribunal de Instancia de Valencia, en el plazo de seis meses, a contar desde el día siguiente al de la desestimación presunta.

b) Recurso contencioso-administrativo ante la Sección de lo Contencioso Administrativo del Tribunal de Instancia de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de la resolución expresa.

En caso de optar por el recurso potestativo de reposición, no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo.

Artículo 13. Formalización

Previamente a la ocupación temporal de la vivienda se procederá a la firma del correspondiente contrato con el Ayuntamiento, debiendo tomar posesión de la misma en un periodo no superior a 10 días hábiles desde la firma.

Artículo 14. Supuestos de urgencia sobrevenida

1. En aquellas situaciones en las que se precise el ingreso urgente e inmediato de alguna/s persona/s en la vivienda social, mediante Decreto de Alcaldía o concejal delegado del área, en su caso, se podrá autorizar provisionalmente la entrada a la vivienda a los mismos, incluso cuando no se haya formalizado la solicitud ni presentado la documentación preceptiva.

2. La apreciación de la situación social se realizará mediante Resolución de la Alcaldía o del concejal delegado del área, en su caso, a propuesta del técnico instructor, previa convocatoria extraordinaria de la Comisión Técnica de Valoración.

4. En el plazo máximo de 10 días a la concesión de autorización de urgencia, la persona interesada habrá de presentar solicitud conforme a lo establecido en esta ordenanza, en caso de persistir la necesidad de alojamiento.

5. Con carácter inmediato se procederá a iniciar el procedimiento establecido hasta su resolución correspondiente y, en caso de no cumplir los requisitos establecidos



en la presente normativa, la unidad de convivencia deberá abandonar la vivienda en el plazo máximo de 48 horas desde su puesta en conocimiento.

6. De entre todas las viviendas que formen parte del parque de viviendas, se reservará un mínimo de 1 vivienda destinada a esta finalidad.

Artículo 15. *Circunstancias modificativas en el momento de la adjudicación de las viviendas*

1. En el momento de la adjudicación de las viviendas, según el listado municipal de solicitantes vigentes en cada momento, los solicitantes deberán cumplir con todos y cada uno de los requisitos y condiciones del artículo 4 de la presente ordenanza que motivaron su inclusión en el listado y haber cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 23.7 y 23.8.

2. Si en el momento de la adjudicación de las viviendas los solicitantes incluidos en el listado de adjudicaciones no cumplieran con alguno de los requisitos o condiciones del artículo 4 según lo dispuesto en el apartado anterior, serán excluidos de forma automática del listado municipal y ello determinará la imposibilidad de ser adjudicatario de las viviendas sociales.

3. En los supuestos señalados el listado municipal de solicitantes será actualizado y se publicará en la web. Las viviendas pendientes de adjudicación serán adjudicadas a los solicitantes según el orden que determine dicho listado actualizado.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DE USO DE LAS VIVIENDAS SOCIALES.

Artículo 16. *Duración del contrato*

El contrato de alquiler que se otorgue se realizará por un **período de un año**, contado desde la formalización del arrendamiento en documento administrativo, y podrá ser prorrogado año a año hasta un **máximo de cinco años**, de acuerdo a lo previsto en la legislación vigente. Para la validez de las distintas prórrogas, la persona arrendataria deberá cumplir todos los requisitos exigidos para acceder al proceso de selección. Una vez expirado el plazo del contrato, la persona arrendataria pondrá la vivienda a disposición del Ayuntamiento, sin necesidad de requerimiento alguno. El arrendatario deberá dejar la vivienda al finalizar contrato en iguales condiciones que se la encontró.

Finalizado el plazo de concesión (máximo 5 años desde la firma del contrato de arrendamiento), cesará automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda, con anterioridad suficiente al vencimiento del contrato, el Ayuntamiento de Ademuz pondrá en marcha un nuevo procedimiento para volver a adjudicar la vivienda en régimen de alquiler de carácter social. La persona arrendataria podrá participar en ese procedimiento sin ningún derecho preferente en el mismo.



Artículo 17.-Renta mensual inicial, revisiones, fianza y forma de pago.

1. Se fija como renta mensual la cantidad de 200,00 €/mes para las viviendas del GRUPO I, 250,00 € para las viviendas del GRUPO II y, 300,00 € para las viviendas del GRUPO III.

No obstante, la renta arrendaticia no podrá superar el 30% de la capacidad económica de la unidad de convivencia adjudicataria.

La renta se abonará por mensualidades adelantadas dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante domiciliación bancaria en la cuenta que el Ayuntamiento designe para este fin. Este importe será revisado anualmente según las variaciones del Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda, IRAAV.

3. La fianza a depositar será la equivalente a una mensualidad del precio señalado, y responderá de los daños que puedan causarse a la vivienda. La indicada fianza será devuelta a la finalización del contrato, descontando el valor de los daños o roturas causados en la vivienda.

Artículo 18. Derechos de las personas beneficiarias

Son derechos de las personas beneficiarias:

- a. Ser informado, por los Servicios Municipales, con claridad de las condiciones
- b. Disponer de la documentación necesaria respecto al régimen de ocupación de la vivienda.
- c. Recibir asesoramiento y ayuda de los Servicios Municipales acerca de los recursos que puedan necesitar.
- d. Derecho a la confidencialidad de toda la información sobre su estancia y situación personal y familiar.
- e. Ser oído por el personal de los Servicios Municipales y formalizar peticiones, reclamaciones y sugerencias en relación con su estancia.

Artículo 19. Deberes de las personas beneficiarias

1. Son deberes de las personas beneficiarias:

- a. Mantener el empadronamiento y la residencia efectiva durante todo el procedimiento de adjudicación y durante el periodo de ocupación.
- b. Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de los miembros de la unidad familiar que consten en el documento de cesión o documento de



formalización con el propietario, evitando el alojamiento de personas ajenas sin conocimiento y autorización previa de los Servicios Sociales.

c. Respetar las normas básicas de convivencia y aquellas que rijan el funcionamiento de la comunidad.

d. Mantener la vivienda en buen estado de conservación e higiene, cuidando sus elementos interiores y exteriores, y devolverla al Ayuntamiento al finalizar el oportuno plazo en las mismas condiciones en las que les fue entregada. La limpieza de la vivienda, mobiliario y demás enseres correrá cargo de la unidad de convivencia beneficiaria ocupante de la vivienda social; asimismo correrá a su cargo, por turno con el resto de ocupantes del edificio, la limpieza de la escalera, pasillo y portal.

e. Afrontar el pago de los gastos relacionados con la instalación y el consumo periódico de todos los suministros relacionados con la vivienda en los términos establecidos en el contrato de cesión, así como, en su caso, las cuotas y derramas de la comunidad y de todas las tasas y arbitrios que corresponda a la vivienda.

f. Permitir el acceso en la vivienda por parte del personal técnico del Ayuntamiento, tanto para el seguimiento de la situación socio familiar como para la comprobación del estado y conservación del inmueble.

g. Comunicar inmediatamente, en un plazo máximo de 10 días, a los Servicios Sociales municipales cualquier variación que pueda experimentar su situación socio familiar o económica, o cualquier otra circunstancia que pueda afectar a los requisitos y condiciones de acceso a las viviendas, conforme a los artículos 5 y 10 de esta ordenanza.

h. Durante la estancia en la vivienda deberá asumirse por las personas ocupantes el compromiso formal de colaboración de todas las personas que formen parte de la unidad de convivencia con el personal técnico municipal (Servicios Sociales, Vivienda, Urbanismo, Patrimonio, Policía Local, Empleo...) al objeto de promover y mejorar las condiciones que dieron lugar al acceso a la vivienda, condiciones que se suscribirán mediante la firma de una Plan de Intervención Social con objetivos y acciones temporalizados que podrán incluir el trabajo coordinado con otros servicios municipales y/o administraciones.

i. Responder directamente por los daños y desperfectos que puedan ocasionarse a las personas o cosas y que sean derivados del mal uso o uso negligente del inmueble y de los suministros de la vivienda.

j. El Ayuntamiento y los servicios técnicos municipales en ningún caso se responsabilizarán de las pérdidas de dinero u otros objetos de valor depositados por las personas residentes en la vivienda.

k. Al finalizar la estancia en la vivienda, las personas beneficiarias deberán entregar todas las llaves al Ayuntamiento.



2. Queda expresamente prohibido:

- a) El desarrollo de cualquier tipo de actividad comercial, ilícita o no, al tratarse de inmuebles destinados al uso de vivienda habitual temporal, sin que esté permitido otro uso.
- b) La cesión del uso de la vivienda a terceras personas por cualquier título.
- c) No se podrá realizar, a iniciativa de las personas residentes, obra alguna en la vivienda.

En caso de alguna avería en las instalaciones, deberán dar cuenta inmediata al Ayuntamiento o a la propiedad.

- d) Tener animales, salvo el caso de perro-guía necesario para personas invidentes.
- e) Hacer copias de las llaves de la vivienda más que las entregadas inicialmente, ni dejar su llave a otras personas.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este artículo podrá conllevar la extinción de la autorización de ocupación de la vivienda.

Artículo 20. *Extinción del derecho de ocupación temporal. Revocación*

1. El derecho a la ocupación temporal de la vivienda social cesará automáticamente por el transcurso de 1 año o finalizado el plazo de prórroga.

También cesará automáticamente a petición voluntaria de la/s persona/s beneficiaria/s.

2. Podrá acordarse la revocación de la autorización para la ocupación temporal, estando vigente el plazo de cesión, por la concurrencia de alguna de las siguientes causas:

- a) Por fallecimiento de la persona adjudicataria/titular, salvo en supuestos de subrogación, previstos en el artículo 11.
- b) Por desaparición de las causas que motivaron su concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos...).
- c) Por incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidas en esta ordenanza y/o en el acuerdo de cesión entre las partes.
- d) Por abandono de la vivienda, sin previo aviso, y sin existir un motivo que justifique la ausencia por un tiempo superior a 15 días.



- e) Por falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- f) Por la falta de pago de los gastos derivados del uso de la vivienda y/o derivados del uso de suministros de la vivienda.
- g) Por incumplimiento de los compromisos adquiridos en el Plan de Intervención Social.
- h) Por supresión del servicio, previo acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Ademuz.

3. El técnico municipal elaborará un informe técnico sobre los motivos para la extinción del derecho de ocupación temporal de la vivienda social.

Vistos los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, la Comisión Técnica de Valoración, de acuerdo con los criterios indicados en este artículo, formulará la propuesta de resolución de revocación.

4. El órgano competente, en vista de la propuesta de resolución y de los informes elaborados por las áreas municipales pertinentes y con audiencia al interesado por plazo mínimo de diez días, se acordará la revocación de la autorización de ocupación temporal.

5. Una vez extinguido el derecho de ocupación temporal de la vivienda social o, declarada formalmente la revocación de la autorización de ocupación, así como en el supuesto de que no se resuelva definitivamente la autorización, la persona interesada deberá abandonarla y dejarla libre y en las mismas condiciones en que la encontró, en el plazo de 48 horas, entregando las llaves en el Ayuntamiento o al propietario titular de la vivienda.

6. Si en el plazo de 48 horas la vivienda no se encontrara a disposición del Ayuntamiento, se procederá al desahucio/desalojo, que se ejecutará por vía administrativa o, en su caso, se ejercerán las oportunas acciones legales. La competencia y el procedimiento para disponer el desahucio y llevar a cabo el desalojo tendrán carácter administrativo.

En caso de que las viviendas no sean de titularidad municipal, el Ayuntamiento pondrá en conocimiento de la propiedad las causas de extinción o revocación, siendo ésta la competente para llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para recuperar la posesión de la vivienda, conforme a las normas de derecho privado.

7. Los gastos a que dé lugar el desalojo o depósito de bienes serán de cuenta de la persona desahuciada. El Ayuntamiento retendrá los bienes que considere suficientes para atender al pago de los gastos de ejecución del desahucio de las viviendas municipales y podrá enajenarlas por el procedimiento de apremio.



Artículo 21. Subrogación

1. La subrogación para la permanencia de la vivienda solo podrá producirse en caso de fallecimiento de la persona titular adjudicataria y conforme a las reglas siguientes:

a. Únicamente podrán subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste, siempre y cuando formen parte de la unidad de convivencia, en el siguiente orden de preferencia:

- Cónyuge con quien al tiempo del fallecimiento conviviera.
- La persona que hubiera venido conviviendo con la persona fallecida de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, al menos los 6 meses anteriores al tiempo de su fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- Descendientes de la persona fallecida con los que hubiera venido conviviendo en el momento de su fallecimiento y estuvieran sujetos/as a su patria potestad o tutela.
- Ascendientes de la persona fallecida con los que hubiera venido conviviendo en el momento de su fallecimiento.
- Los hermanos y hermanas de la persona fallecida con los que hubiera venido conviviendo en el momento de su fallecimiento.
- Las personas distintas de todas las indicadas anteriormente y que sufran una discapacidad igual o superior al 65%, siempre que tengan relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con la persona fallecida, con la cual hubieran venido conviviendo al menos desde 6 meses antes de su fallecimiento.
- Cualquier otra persona que conste empadronada y haya sido residente efectiva en el mismo domicilio que la persona fallecida, con la cual hubieran venido conviviendo al menos desde 6 meses antes de su fallecimiento.

b. Si al tiempo del fallecimiento no existiera ninguna de estas personas, el acuerdo de cesión quedará extinguido.

2. La subrogación deberá solicitarse al Ayuntamiento de Ademuz por escrito adjuntando los documentos que acrediten tanto el fallecimiento de la persona titular como el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 15 días desde la fecha del fallecimiento, que estará sujeto a la aprobación por el órgano competente para resolver.

3. La subrogación conlleva la asunción de los derechos y obligaciones contenidas en el acuerdo de cesión de la vivienda y, en particular, el abono de las cantidades



derivadas del uso de esas viviendas, pendientes de pago, tanto previas como posteriores al fallecimiento.

CAPÍTULO V. LISTADO MUNICIPAL DE SOLICITANTES DE VIVIENDA SOCIAL

Artículo 23. *Listado municipal de solicitantes*

1. El Ayuntamiento elaborará un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas sociales que reúnan los requisitos conforme a esta ordenanza, según el orden de puntuación obtenido y el grupo de vivienda al que ha sido asignado en el proceso de valoración.
2. En todas las solicitudes se presumirá como representante de la unidad de convivencia la persona que figure como solicitante. En el caso de que dicha persona dejará de ser miembro de la unidad de convivencia durante la vigencia de la solicitud de vivienda social, deberá asignarse nuevo representante de la unidad comunicándolo al Ayuntamiento.
3. Ninguna persona podrá aparecer en más de una solicitud, ni como solicitante ni como miembro de la unidad de convivencia. Si así fuere, únicamente tendrá validez la última solicitud presentada, quedando excluidas las anteriores, a excepción de aquellas personas que formen parte de distintas unidades de convivencia por causa de separación, divorcio o ruptura de una relación análoga de afectividad, cuando los mismos tengan atribuida la tutela o guarda compartida acreditada mediante resolución judicial.
4. Todas las solicitudes de vivienda presentadas, una vez revisadas y admitidas, se incorporarán al listado municipal de solicitantes de viviendas sociales, constando en dicho expediente la totalidad de datos exigidos en la presente ordenanza, así como la puntuación obtenida en el proceso de valoración. En el caso de aquellas solicitudes que no cumplan los requisitos y condiciones para el acceso, se comunicará a la persona interesada la no inclusión en el listado.
5. La renuncia a una vivienda social que le ha sido adjudicada supone la exclusión del listado, salvo que dicha renuncia esté justificada.
6. La lista de solicitantes de vivienda social será publicada, debidamente anonimizada, en la web municipal y renovada cada seis meses, por lo que cualquier vivienda social que quede vacante en dicho período será adjudicada considerando la puntuación obtenida según los criterios de valoración.
7. Los solicitantes que formen parte del listado municipal estarán obligados a comunicar cualquier modificación en los requisitos y condiciones que motivaron su inclusión en dicho listado.
8. Las solicitudes que queden en lista de espera y sean válidamente formalizadas tendrán una duración de 2 años a partir de la fecha del registro de la solicitud en el



Ayuntamiento de Ademuz. No obstante, en caso de que el solicitante no tuviera ninguna modificación de datos que comunicar durante la vigencia del listado, deberá manifestar antes de finalizar el plazo referido, su voluntad de continuar inscrito. En caso contrario, se procederá a la exclusión del listado.

Disposición adicional primera. Lenguaje no sexista.

De conformidad con el artículo 14.11 de la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, todas las denominaciones que, en virtud del principio de economía del lenguaje, se hagan en género masculino incluso en esta ordenanza se entenderán realizadas tanto en género femenino como en masculino.

Disposición adicional segunda. Protección de datos De acuerdo con la Ley orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales, los datos personales y cualquier otra información facilitada por los interesados formarán parte del fichero de Servicios Municipales titularidad del Ayuntamiento de Ademuz, con la finalidad de tramitar los expedientes que se deriven de esta ordenanza. Los datos podrán ser cedidos a otras administraciones públicas o entidades privadas cuando derive de una obligación legal, o en cumplimiento de los términos de esta ordenanza.

Se reconoce la posibilidad a todos los interesados en el expediente, de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión o limitación de los datos personales obrantes en dicho expediente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la LO 3/2018.

Disposición final única. Entrada en vigor.

Esta ordenanza entrará en vigor una vez transcurrido el plazo de quince días hábiles desde su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Valencia.

