



PLAN ALQUILA

**BASES POR LAS QUE SE REGIRÁ LA ADQUISICIÓN
DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS
EN LA CIUDAD DE VALÈNCIA Y SU CESIÓN EN
SUBARRENDAMIENTO PARA EL PLAN ALQUILA**

INDICE

I. DISPOSICIONES GENERALES.

1. Entidad promotora.
2. Objeto.
3. Objetivos del PLAN ALQUILA.
4. Presupuesto.

II. SECCIÓN PRIMERA. ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO.

5. Objeto del contrato de adquisición del derecho de arrendamiento.
6. Condiciones técnicas de las viviendas.
 - 6.1. Ámbito territorial.
 - 6.2. Características mínimas de las viviendas.
 - 6.3. Procedimiento.
7. Plazo y forma de presentación de solicitudes.
8. Contenido de las solicitudes de propietarios de vivienda.
 - 8.1 Documentación.
9. Calificación y valoración.
10. Inspección y reconocimiento de las viviendas.
11. Determinación del precio por AUMSA.
12. Contraprestación por la cesión de las viviendas en arrendamiento.
13. Requerimiento de documentación a los propietarios.
14. Adjudicación del contrato.
15. Formalización del contrato.
16. Derechos y Obligaciones.
17. Estado de conservación, reparaciones u obras.
 - 17.1 Suministros.
 - 17.2 Otros gastos.
 - 17.3 Comunidad de Propietarios.
18. Extinción del contrato de arrendamiento y subarrendamiento.
19. Otorgamiento de facultades a favor de AUMSA.
 - 19.1. Transmisión de la vivienda.

20. Resolución y extinción del contrato de arrendamiento.

III. SECCIÓN SEGUNDA. CESIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE SUBARRENDAMIENTO.

21. Bolsa de viviendas vacías.

22. Procedimiento de adjudicación de la vivienda y formalización del contrato de subarrendamiento.

22.1 Condiciones del contrato de arrendamiento.

22.2 Causas de Resolución del contrato de subarrendamiento:

23. Precio del subarrendamiento y otros gastos.

24. Compromisos de las unidades de convivencia subarrendatarias.

IV. DISPOSICIONES COMUNES A AMBAS SECCIONES.

25. Deber de confidencialidad.

26. Protección de datos de carácter personal.

27. Tribunales.

28. Régimen Jurídico.

BASES POR LAS QUE SE REGIRÁ LA ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE VALÈNCIA Y SU CESIÓN EN SUBARRENDAMIENTO PARA EL PLAN ALQUILA.

I. DISPOSICIONES GENERALES.

1 Entidad promotora.

La Sociedad Anónima Municipal Actuaciones Urbanas de València (AUMSA), se configura como una sociedad mercantil dependiente del Ayuntamiento de València y creada al amparo de lo previsto en el artículo 85, Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

El artículo 2 de sus estatutos establece que AUMSA, a los efectos de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, tiene la condición de medio propio instrumental y servicio técnico del Ayuntamiento de València.

En la actualidad, desde esta Sociedad se gestiona el arrendamiento de más de 550 viviendas propiedad de AUMSA, en régimen de alquiler asequible, con el objetivo principal de satisfacer la necesidad de vivienda de los vecinos de la ciudad de València.

Paralelamente, la Sociedad está desarrollando la construcción de más de 300 viviendas englobadas dentro del Plan + Vivienda, impulsado desde el Ayuntamiento de València, con el objetivo de ampliar el parque municipal de Vivienda de Protección Pública.

Con el fin de seguir aportando nuevas iniciativas, que contribuyan a mejorar el acceso a la vivienda, el Ayuntamiento de València, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 13 de marzo de 2026, encargó a AUMSA la puesta en funcionamiento y gestión de la Agencia Municipal de Alquiler en València.

El Consejo de Administración de AUMSA, en su sesión del 30 de marzo de 2026, aprobó las Bases Generales por las que se regirá la Agencia Municipal de Alquiler de València y facultó al Gerente de la Sociedad para la realización de cuantas actuaciones y gestiones resulten necesarias para el efectivo cumplimiento a dicho acuerdo.

Este documento establece las bases del **PLAN ALQUILA** con el que se pretende la captación de viviendas vacías en la ciudad de València con la finalidad de incrementar el número de viviendas en alquiler, garantizando a las propietarias y propietarios el cobro de la renta de arrendamiento, así como la gestión integral de su vivienda, y a las inquilinas e inquilinos un precio por debajo del establecido en el mercado. Para ello AUMSA establecerá un sistema de garantías para la persona propietaria a cambio de fijar unos precios máximos de los alquileres.

En el marco del **PLAN ALQUILA**, la Sociedad Municipal promoverá la captación de viviendas vacías mediante la formalización de contratos de arrendamiento a su favor, con facultad expresa de subarrendamiento, garantizando a las personas propietarias:

- El cobro del precio pactado.
- La gestión integral del inmueble.
- La adecuación técnica inicial de la vivienda, en su caso.
- Seguridad jurídica durante toda la vigencia contractual.

Las presentes bases revisten carácter contractual, siendo aceptadas íntegramente sin salvedad ni reservas por las personas titulares del derecho de propiedad que constituyan a favor de AUMSA un derecho de arrendamiento temporal, así como por las personas arrendatarias.

2 Objeto.

Las presentes Bases tienen por objeto regular las normas por las que se regirá la adquisición del derecho de arrendamiento de viviendas en la ciudad de València y su cesión en arrendamiento a favor de AUMSA, dentro del **PLAN ALQUILA**, con el fin de captar viviendas vacías de titularidad privada y destinarlas al alquiler, con precios más reducidos de los establecidos por el mercado, para contribuir a satisfacer la demanda actual de alquiler en la ciudad de València.

3 Objetivos del PLAN ALQUILA.

AUMSA adquirirá el derecho de arrendamiento de aquellas viviendas situadas en la ciudad de València que reúnan las condiciones jurídicas y técnicas especificadas en las presentes bases, con el fin de destinarlas al programa **PLAN ALQUILA** cuyos objetivos son los siguientes:

- Promover el uso de viviendas actualmente desocupadas e incrementar la oferta de vivienda disponible en régimen de arrendamiento en la ciudad de València.
- Facilitar el acceso a la vivienda, con precios más reducidos, y responder a la creciente demanda actual, especialmente de jóvenes o mayores de 65 años, entre otros.
- Aportar seguridad jurídica a las personas propietarias de vivienda.
- Establecer un modelo de gestión sostenible, eficiente y transparente, basado en la colaboración entre AUMSA e iniciativa privada.

4 Presupuesto.

El importe máximo destinado por AUMSA a la implantación del **PLAN ALQUILA**, está determinado por lo establecido en el acuerdo de la Junta de Gobierno local del 13 de marzo de 2026.

Este importe está destinado a la adquisición del derecho de arrendamiento de las viviendas y anejos vinculados, si fuera el caso, y cesión de las mismas a los arrendatarios seleccionados, así como la contratación de aquellos servicios que sean necesarios para la ejecución del programa y los gastos e impuestos derivados de dichas actuaciones.

II. SECCIÓN PRIMERA. ADQUISICIÓN DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO.

5 Objeto del contrato de adquisición del derecho de arrendamiento.

AUMSA adquirirá el derecho de arrendamiento de aquellas viviendas situadas en la ciudad de València, en suelo urbano, no sometidas a ningún régimen de protección oficial, o aun cuando se hubieran promovido bajo algún régimen de protección oficial se encontraran libres de dicho régimen jurídico, y que no estén fuera de ordenación, libres de arrendatarios, ocupantes y precaristas y de cargas y gravámenes que limiten o impidan la cesión del derecho de arrendamiento o que puedan comportar la pérdida de la vivienda, asimismo no deben estar sometidas a limitación que impida la cesión de uso.

Además, deben cumplir las condiciones mínimas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de València y reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y las mínimas de habitabilidad, establecidas en el Decreto 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda.

Los edificios deben tener una Inspección Técnica de Edificios (ITE) favorable. En caso de ITE desfavorable, podrá admitirse siempre que a criterio de los técnicos de AUMSA las deficiencias señaladas no afecten a la habitabilidad, seguridad y salubridad de la vivienda cuya cesión se propone, quedando así recogido en el informe firmado por los técnicos competentes.

La persona propietaria que firme con AUMSA el contrato de arrendamiento por el que cede a AUMSA la vivienda, deberá tener facultad de disposición de la vivienda y capacidad para enajenarla.

La relación entre la persona propietaria y AUMSA se formalizará mediante contrato de arrendamiento, con expresa facultad de subarrendamiento a favor de AUMSA, de

conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás normativa aplicable.

Dicho contrato:

- Tendrá duración mínima de SIETE (7) AÑOS.
- Reconocerá expresamente la facultad de AUMSA para subarrendar la vivienda.
- Permitirá a AUMSA gestionar la vivienda como arrendataria principal.
- No implicará transmisión de la propiedad ni constitución de derecho real alguno. Se trata de un arrendamiento obligacional, no de un derecho real de usufructo.

6 Condiciones técnicas de las viviendas.

6.1. Ámbito territorial.

El ámbito territorial donde se localizarán las viviendas es la ciudad de València.

AUMSA podrá rechazar las viviendas ubicadas en aquellos distritos en los que, en un determinado momento, sea necesario su reequilibrio territorial al disponer de un número elevado de viviendas.

6.2. Características mínimas de las viviendas.

Para su incorporación al **PLAN ALQUILA** las viviendas han de cumplir los siguientes requisitos:

- No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.
- Disponer de Cédula de habitabilidad y/o licencia de primera ocupación.
- Disponer del Certificado de Eficiencia Energética registrado en vigor.
- Los suministros de agua, electricidad y gas estarán dados de alta, y al corriente de pago.
- La vivienda y las zonas comunes del edificio tendrán que estar en buen estado de conservación, habitabilidad y accesibilidad.
- Deben estar ubicadas sobre rasante, y hasta un tercer piso, si no dispone de ascensor. Si el inmueble cuenta con este no habrá límite de alturas.

- Las viviendas ubicadas en la planta baja del edificio deben disponer de algún elemento constructivo bajo toda su superficie (sótano, trastero, garaje, cámara sanitaria, etc.) que prevenga la aparición de humedades.
- Deben ser viviendas exteriores, entendiendo por tales, aquellas que dispongan de, al menos, dos piezas principales (salón-dormitorios) con huecos de luz al exterior y no tener dormitorios ciegos (los que no disponen de huecos de luz directos al exterior).
- Deben contar con cuarto de baño con lavabo, inodoro y bañera o ducha, todo ello en perfecto funcionamiento.
- Tener la cocina equipada con muebles de cocina altos y bajos, placa de cocinar, fregadero, todo ello en perfecto funcionamiento.
- Estar libre de muebles y enseres.
- Las viviendas seleccionadas estarán al corriente de pago de las cuotas de comunidad, así como del pago de todos los tributos, incluido el impuesto de bienes inmuebles y al corriente de pagos de suministros con carácter previo a su adjudicación.
- La vivienda debe estar inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la persona física o jurídica que presente la solicitud de manera que la persona titular pueda disponer de ella en arrendamiento. No se admitirán viviendas que no estén inmatriculadas.
- Sin perjuicio de que las viviendas ofrecidas puedan cumplir las condiciones técnicas anteriormente señaladas, AUMSA podrá acordar la exclusión de aquellas viviendas que por su ubicación o características resulten difícilmente arrendables.

6.3. Procedimiento.

El procedimiento establecido en las presentes bases y su adjudicación se llevará a cabo fijando como orden de prelación el orden de presentación de solicitudes por parte de propietarios de viviendas en el registro de entrada de AUMSA.

Este procedimiento no excluye la posibilidad de que AUMSA se dirija al mercado (particulares, portales inmobiliarios, instituciones, etc.) para interesarse por la adquisición del derecho de arrendamiento de viviendas.

7 Plazo y forma de presentación de solicitudes.

Los propietarios interesados podrán presentar solicitud desde el día de la publicación de estas bases en la página web de AUMSA (www.aumsa.es) y en la página web de la Agencia Municipal de Alquiler (www.agenciamunicipaldealquiler.com).

No obstante, la convocatoria podrá finalizar antes del citado plazo en los siguientes casos:

- Ejecución de la totalidad del presupuesto destinado a esta finalidad.
- Acuerdo del Consejo de Administración de AUMSA.

Cada solicitud incluirá una única vivienda con sus anejos vinculados, en su caso, pudiendo cada persona interesada presentar tantas ofertas como viviendas quiera ofrecer, hasta un límite de cinco viviendas.

Desde la publicación de las presentes bases se podrán hacer todas las consultas que se estimen oportunas a través de la siguiente dirección de correo electrónico: agenciamunicipaldealquiler@aumsa.es, AUMSA se pondrá en contacto con el interesado para facilitarle la información solicitada, ya sea de manera presencial, telefónica o por correo electrónico.

La presentación de la solicitud supone la aceptación del contenido de la totalidad de las presentes bases sin salvedad o reserva alguna.

Las solicitudes se podrán presentar a través de los siguientes medios:

- Registro de entrada de AUMSA, sito en calle Antiga Senda de Senent nº 8, 6ª planta, de 8:30 a 14:00 horas.

8 Contenido de las solicitudes de propietarios de vivienda.

Junto a la solicitud para participar en el procedimiento para la transmisión del derecho de arrendamiento de viviendas en la Ciudad de València y su posterior cesión en arrendamiento para el **PLAN ALQUILA**, se acompañará la documentación exigida en las mismas.

En el caso de ser varias las personas titulares de la vivienda, deberá presentarse la documentación exigida de cada uno de los titulares, designando un representante a efectos de notificaciones.

8.1 Documentación

- Fotocopia del DNI o NIE o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente.
- Fotocopia de la escritura de propiedad, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, o Nota Simple Registral.
- Fotocopia del último recibo del IBI donde aparezca la referencia catastral.
- Fotocopia de los últimos recibos de suministros (luz, agua, gas...).

En caso de persona jurídica, deberán presentar preceptivamente:

- Escritura de Constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.
- Número de Identificación Fiscal (NIF) de la Sociedad.
- Cuando actúe mediante representante, éste deberá aportar:
 - Documento fehaciente, acreditativo de la existencia de la representación y del ámbito de sus facultades, debidamente inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente. Si se trata de un poder especial para un acto concreto no será necesario el requisito de su previa inscripción en el Registro Mercantil.
- D.N.I. del representante.

Solo se aceptarán aquellas solicitudes correctamente cumplimentadas y que contengan toda la documentación solicitada, y se encuentren debidamente firmadas por la persona o personas propietarias de la vivienda.

9 Calificación y valoración.

AUMSA examinará y calificará la documentación de carácter general presentada por la persona o personas interesadas.

Si se observase que reúne los requisitos definidos en las presentes bases, se considerará admitida provisionalmente, sin que ello suponga un compromiso de

adquisición del derecho de arrendamiento por parte de AUMSA, ni cree derecho alguno a favor del interesado.

En caso contrario, AUMSA procederá a su inadmisión comunicándoselo a la persona o personas interesada.

Asimismo, si se suspendiera el programa o las viviendas ofertadas no se encontrarán situadas en la ciudad de València o no cumplieran los requisitos para su incorporación al **PLAN ALQUILA**, AUMSA deberá comunicarlo a sus titulares en el plazo de UN (1) MES.

10 Inspección y reconocimiento de las viviendas.

Los servicios técnicos designados por AUMSA concertarán una cita con la persona o personas propietarias de la vivienda admitidas provisionalmente para realizar la visita a la vivienda.

Una vez realizada la visita se emitirá un informe inicial por personal técnico designado por AUMSA que determinará si la vivienda es apta o no, y que incluirá la siguiente información:

- Detalle fotográfico de la vivienda.
- Valoración técnica, que constate la realidad física de la vivienda y sus condiciones de habitabilidad.

En caso de ser apta:

Descripción, en su caso, de las obras de adecuación que se consideren necesarias o convenientes, que no podrán exceder de 2.000,00 euros. Este importe se descontará del canon o precio establecido, a razón de cincuenta euros (50,00 €) mensuales.

- Plazo de ejecución.
- Importe de las obras.

En caso de viviendas que pudieran requerir importes superiores, AUMSA se reserva el derecho de incorporarlas al programa siempre que el importe de las mismas pueda ser soportado por el canon o precio que correspondería a la persona o personas propietarias.

El importe de las obras de reforma y/o adecuación a realizar se descontará del pago del precio del arrendamiento. Ambas partes, suscribirán un compromiso formal que

tendrá, a todos los efectos, carácter contractual y en el que se reflejará el tipo de obras a realizar y su plazo de ejecución.

La inspección realizada no alcanza a detectar deficiencias o vicios ocultos que pudiera tener la vivienda por su antigüedad o mala ejecución de los elementos. Asimismo, tampoco se realizan mediciones excepcionales para diagnóstico de patologías mediante catas u otro tipo de ensayos e intervenciones más especializadas.

11 Determinación del precio por AUMSA.

Para la determinación del precio del arrendamiento en las viviendas y anejos vinculados se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- El precio de renta de mercado y el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda (SERPAVI).
- El porcentaje de reducción establecido en las presentes bases.
- El importe de las obras de reparación y/o adecuación.

12 Contraprestación por la cesión de las viviendas en arrendamiento.

Las personas titulares de las viviendas cedidas recibirán una contraprestación económica, consistente en el canon o precio mensual que AUMSA les abonará a partir de la firma del primer contrato de subarrendamiento que AUMSA firme en relación con su vivienda.

AUMSA realizará el cálculo de la renta a partir del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda (SERPAVI) y de los precios de mercado. Una vez establecido el precio se aplicará un 20% de descuento para establecer el precio final y se evaluará con el propietario de la vivienda.

El precio final será la suma de los importes correspondientes a la vivienda y a las plazas de garaje y/o trasteros vinculados, si los hubiere, una vez aplicados los parámetros objetivos anteriores.

El pago se efectuará mediante transferencia bancaria en la cuenta designada por la persona o personas solicitantes dentro de los diez primeros días de cada mes, a partir de la firma por parte de AUMSA del primer contrato de subarrendamiento con la unidad de convivencia adjudicataria. Hasta que no se produzca dicha firma del contrato de subarrendamiento, el contrato de arrendamiento se considerará en situación de carencia con respecto al pago del precio acordado al propietario. Dicho plazo de carencia no podrá ser superior a 3 meses.

Del mismo modo, en el supuesto que, por cualquier motivo, se interrumpa la relación subarrendaticia entre AUMSA y las unidades de convivencia, y por tanto la vivienda permanezca vacía, las personas propietarias dejarán de percibir la renta pactada, hasta que se produzca un nuevo subarrendamiento.

Al cumplimiento de cada año de vigencia de la constitución del derecho de arrendamiento se actualizará el importe a abonar adaptando la renta a las variaciones del coste de la vida, mediante la aplicación de los aumentos o disminuciones que experimente el Índice de Precios de Consumo (IPC General) publicado por el Instituto Nacional de Estadística o cualquier otro organismo que, en su defecto, le sustituya, en un periodo de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. Dicha adaptación se realizará cada anualidad.

Si, por el retraso con que se publican dichos índices, la adaptación no pudiera realizarse en la fecha prevista, se girará un recibo por la diferencia, en más o en menos, desde el mes que procediera.

13 Requerimiento de documentación a los propietarios.

Una vez determinado el precio de constitución del derecho de arrendamiento conforme a lo previsto en la base anterior, se comunicará a la persona interesada indicando la renta calculada al precio medio del mercado, el precio mensual a abonar al propietario y el importe a descontar, en su caso, correspondiente a las obras de adecuación. Asimismo, se requerirá para que, en el plazo de quince (15) días naturales, a contar desde el siguiente a su remisión, presente la siguiente documentación:

- Documento de aceptación de las condiciones ofertadas.
- Fotocopia del certificado de eficiencia energética, según la legislación vigente.
- Certificado firmado por el administrador o presidente donde se señale que la vivienda está al corriente en el pago de las cuotas ordinarias, de las cuotas extraordinarias o derramas.
- Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, de hallarse al corriente del cumplimiento de sus obligaciones.
- Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se acredite genéricamente el cumplimiento de las obligaciones con dicha entidad.
- Declaración Jurada de no tener deudas con el Ayuntamiento de València.

- Certificado de titularidad de cuenta bancaria.
- Cualquier otra documentación que, a juicio de AUMSA, se estime necesaria.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del interesado.

Una vez transcurrido el plazo sin que se haya presentado la documentación requerida por AUMSA, se entenderá que la persona solicitante no está interesada en seguir con el proceso, procediendo a archivar su solicitud.

14 Adjudicación del contrato.

Una vez presentada la documentación se revisará por el Departamento de Viviendas:

- Si está incompleta se notificará a la persona solicitante concediendo un plazo de tres días hábiles, para subsanarla.
- En caso de ser correcta, se notificará a la persona o personas propietarias solicitantes.

Una vez notificado a la persona o personas propietarias el cumplimiento de las presentes bases, estas se abstendrán de realizar actuaciones de venta de la vivienda o constitución de cualesquiera otros derechos a favor de terceros, quedando reservada en exclusiva a AUMSA.

15 Formalización del contrato.

El contrato se perfecciona con su formalización a través del correspondiente contrato de arrendamiento que faculte expresamente a AUMSA para subarrendar posteriormente las viviendas. El plazo para la formalización será el que se fije en la notificación de la adjudicación, que no podrá ser superior a quince (15) días hábiles a contar desde aquella.

Si en el momento del otorgamiento del contrato de arrendamiento que faculte a AUMSA para subarrendar posteriormente las viviendas, la vivienda no se encontrara libre de ocupantes, o no se acreditase que se encuentra libre de cargas o gravámenes que limiten o impidan el arrendamiento de la vivienda o que puedan comportar la pérdida de ésta, se desistirá de la adquisición del mencionado derecho de arrendamiento, excluyéndose a la persona o personas adjudicatarias del programa.

16 Derechos y Obligaciones.

La persona o personas propietarias se obligan a la entrega de la vivienda en la forma y plazos en los que haya resultado la adjudicación y, a cumplir el resto de los compromisos derivados de las presentes bases.

AUMSA cederá en subarrendamiento la vivienda y sus anejos sin que, en ningún caso, la persona o personas propietarias pueda condicionar su utilización a tal fin.

AUMSA queda dispensada de la obligación de formar inventario y de prestar fianza.

17 Estado de conservación, reparaciones u obras.

AUMSA no podrá alterar sustancialmente la vivienda ni variar su distribución interior, salvo autorización previa y expresa de la persona o personas propietarias.

Las obras de adecuación, en su caso, se efectuarán conforme a lo determinado en el informe técnico inicial previsto en estas bases.

No obstante, las mismas podrán ser modificadas cuando AUMSA aprecie la necesidad de modificar el alcance de éstas por la aparición de vicios o desperfectos que se pongan de manifiesto una vez comenzadas las obras, y que previamente a su inicio se hallarán ocultos en todo o en parte, de manera que no fuera posible detectar su existencia, o que, detectados, no hubiera sido posible determinar su alcance.

La persona o personas propietarias autoriza a AUMSA a realizar cualquier reparación y/u obra de puesta a punto inicial, destinada a preparar la vivienda de cara a la posterior cesión de la misma en subarrendamiento.

Las reparaciones ordinarias que afecten a la vivienda y que sean debidas al uso natural de la misma y resulten indispensables para su conservación, así como la reparación de los desperfectos causados por las personas arrendatarias, serán a cargo de AUMSA, quien las ejecutará directamente.

Corresponde a la persona o personas propietarias realizar las reparaciones de tipo extraordinario, así como las obras de mantenimiento estructural.

Se entiende por reparación u obra de tipo extraordinario todas aquellas reparaciones no asumidas expresamente por AUMSA, ya se efectúen en la finca objeto de contrato, como las relativas a elementos comunes del inmueble donde radique dicha finca.

17.1. Suministros.

Las viviendas se entregarán a AUMSA con el alta de los suministros de luz, agua y gas, con contrato en vigor, con el fin de proceder a realizar los pertinentes cambios de titularidad a nombre de la persona o personas subarrendatarias de la vivienda.

La persona propietaria deberá aportar la documentación necesaria para tramitar el cambio de titularidad, acreditando, de forma fehaciente, mediante certificado al efecto, que se encuentra al corriente de pago.

17.2. Otros gastos.

El pago del recibo del IBI corresponderá siempre al propietario de la vivienda.

17.3. Comunidad de Propietarios.

La persona propietaria de la vivienda abonará las cuotas ordinarias de la comunidad de propietarios, repercutiéndose su importe a la persona subarrendataria en los términos establecidos en el contrato de subarrendamiento.

- a) La persona o personas propietarias serán los únicos responsables de cumplir cualquier obligación dimanante de su condición frente a la comunidad de propietarios a la que pertenezca la vivienda (presidencia de la comunidad, limpieza de espacios comunes, asistencia a las juntas de vecinos, etc.).
- b) Las derramas por obras acordadas por la comunidad de propietarios corresponderán al propietario. Se incluyen en este concepto las posibles subidas acordadas en la cuota de comunidad de propietarios para hacer un fondo que cubra esta contingencia.

18 Extinción del contrato de arrendamiento y subarrendamiento.

En los contratos de subarrendamiento que formalice AUMSA se hará constar expresamente que el subarriendo de la vivienda y sus anejos se extinguirá al término del contrato de arrendamiento firmado entre AUMSA y el propietario, así como la imposibilidad de prórroga o renovación del contrato de subarrendamiento.

No obstante, en caso de otorgarse un nuevo contrato de arrendamiento sobre la vivienda, AUMSA podrá firmar también un nuevo contrato de subarrendamiento con el anterior subarrendatario.

A la finalización del contrato de arrendamiento, AUMSA entregará a la persona o personas propietarias la posesión de la vivienda y de sus anejos vinculados, si los hubiere, elaborando un informe técnico sobre el estado de la vivienda, realizando las gestiones necesarias para su puesta a disposición a la persona o personas propietarias

en el mismo estado de conservación que los recibió dejando a salvo el desgaste que hayan podido sufrir debido exclusivamente a su uso normal. En caso de discrepancia, ambas partes pactan que, en todo caso, se someterán al criterio técnico recogido en el informe elaborado por los técnicos designados por AUMSA al momento de constituirse el derecho de arrendamiento.

Si para atender el cumplimiento de esta obligación AUMSA tuviera que realizar obras o reparaciones, podrá, para esta única circunstancia, mantener en su poder la vivienda por plazo máximo de 30 días naturales siempre que el importe de dichas obras o reparaciones no exceda de 2.000 euros. Si dicho importe fuera superior, el plazo no podrá exceder de 60 días naturales.

19 Otorgamiento de facultades a favor de AUMSA.

La persona o personas propietarias otorga expresamente a AUMSA cuantas facultades sobre la vivienda y anejos vinculados sean precisas para el adecuado ejercicio del derecho de arrendamiento incluyendo entre éstas:

- Las referidas al ejercicio de actuaciones judiciales como actor, demandado en pleitos de la jurisdicción civil, contencioso- administrativo y penal.
- Las de celebrar contratos con terceros con los pactos y condiciones que estime oportunos, con la limitación respecto de la facultad de disponer y gravar la vivienda y anejos vinculados.
- Las de gestionar las relaciones contractuales con las compañías suministradoras, incluidos los cambios de titularidad, altas y bajas de los servicios y suministros.

La persona o personas propietarias realizará todo cuanto fuese necesario a fin de que AUMSA pueda ejercer su derecho de arrendamiento sobre la vivienda y anejos vinculados, en su caso, destinándola al uso convenido, comprometiéndose a no hacer nada en la finca objeto del contrato que perjudique los intereses de AUMSA, ni imponer sobre la misma, sin el consentimiento de AUMSA, las servidumbres que pudieran perjudicar el derecho de arrendamiento.

Del mismo modo, la persona o personas propietarias no podrá arrendar ni ceder la vivienda a terceros mientras esté constituido el derecho de arrendamiento.

19.1 Transmisión de la vivienda.

En caso de transmisión o constitución de derechos reales sobre la vivienda y anejos vinculados, la persona o personas propietarias se obliga a hacer constar la

existencia del derecho de arrendamiento si éste no hubiera sido aún inscrito en el Registro de la Propiedad.

20 Resolución y extinción del contrato de arrendamiento.

El incumplimiento de las obligaciones derivadas de las presentes bases podrá dar lugar a la resolución del contrato de conformidad con lo previsto en el artículo 1124 del Código Civil.

El derecho de arrendamiento se extinguirá por la expiración del plazo por el que se constituye, por mutuo acuerdo, así como por las restantes causas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

III. SECCIÓN SEGUNDA. CESIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE SUBARRENDAMIENTO.

21 Bolsa de viviendas vacías.

Una vez formalizado el contrato de constitución del derecho de arrendamiento a favor de AUMSA, se procederá a su inscripción en la Bolsa de Vivienda del **PLAN ALQUILA**.

Esta bolsa estará permanentemente abierta durante el tiempo de vigencia del programa y a ella se irán incorporando las viviendas sobre las que se constituya el mencionado derecho de arrendamiento. A su vez, se irán eliminando las viviendas que se vayan subarrendando. En consecuencia, permanecerán en la bolsa todas las viviendas incorporadas al programa hasta el momento de su adjudicación a las unidades de convivencia seleccionadas.

La relación de viviendas disponibles se publicará en la página web de AUMSA (www.aumsa.es) y en la página de la Agencia Municipal de Alquiler (www.agenciamunicipaldealquiler.com).

Las viviendas en las que AUMSA ostente el derecho de arrendamiento incorporadas al **PLAN ALQUILA**, serán ofrecidas en régimen de subarrendamiento a las personas interesadas que deberán presentar solicitud en modelo normalizado por cada una de las viviendas incluidas.

La Agencia Municipal de Alquiler no creará una lista de demandantes de vivienda, de forma que las personas interesadas en una vivienda del **PLAN ALQUILA** presentarán una solicitud por cada una de las viviendas que formen parte de la bolsa. Una vez formalizado el contrato de una vivienda, se eliminarán las restantes solicitudes.

La presentación de solicitudes para una vivienda no genera ningún tipo de derecho para acceder a futuras viviendas que se incorporen a la bolsa de viviendas.

22 Procedimiento de adjudicación de la vivienda y formalización del contrato de subarrendamiento.

El procedimiento de adjudicación será por orden de presentación de solicitud. En el caso de que el primer solicitante cumpla con todos los requisitos establecidos en estas bases firmará el contrato de arrendamiento, en caso contrario, se procederá a revisar la solicitud del siguiente solicitante y así sucesivamente.

22.1. Condiciones del contrato de arrendamiento.

Los subarrendamientos otorgados por AUMSA se extinguirán en todo caso, además de por el resto de las causas previstas en la legislación arrendaticia, cuando se extinga el plazo por el que fue constituido el contrato de arrendamiento entre AUMSA y los propietarios.

22.2. Causas de Resolución del contrato de subarrendamiento:

Serán causas de resolución del contrato de arrendamiento, además de las determinadas en el artículo 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás legislación aplicable, las siguientes:

1. Que la vivienda adjudicada no constituya domicilio habitual y permanente de la persona adjudicataria y de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, salvo que existan causas debidamente justificadas, que hayan dado lugar a la correspondiente comunicación, valoración y autorización previa y expresa por escrito por parte de AUMSA.
2. En igual sentido, la falta de utilización del inmueble arrendado durante tres (3) meses consecutivos o seis (6) alternos, aun cuando siga abonando la renta pactada.
3. La ocupación de la vivienda sin título legal para ello.
4. El fraude y la ocultación de ingresos provenientes de la persona solicitante y de su unidad de convivencia.
5. La no declaración de personas que formen la unidad de convivencia, con el fin de evitar exceder el límite máximo de ingresos.

6. No aportar la documentación que acredite el cumplimiento de requisitos al momento de la finalización y, en su caso, renovación de un contrato de arrendamiento.
7. Infracción grave o muy grave de las prescripciones legales y reglamentarias vigentes en materia de vivienda protegida.
8. La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiese asumido o correspondiera a la parte subarrendataria.
9. Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
10. La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o edificio.
11. El incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento de la vivienda.
12. La cesión y subarriendo total o parcial de la vivienda por parte del subarrendatario.
13. Que el uso al que se destine la vivienda no sea el residencial (y, más en concreto, el subarrendamiento con fines de uso turístico).
14. Realizar obras en la vivienda no autorizadas por AUMSA de forma previa y expresa por escrito.
15. La conexión o acceso irregular a los suministros por parte de la subarrendataria, o su falta de conexión o de mantenimiento en cualquier momento.

23 Precio del subarrendamiento y otros gastos.

El importe de la renta de la vivienda será establecido por AUMSA con arreglo a la valoración que se realice en función de los precios y rentas del mercado inmobiliario y del Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler de Vivienda (SERPAVI). Una vez establecido el precio se aplicará un 20% de descuento para establecer el precio final.

El importe de la renta no podrá exceder el 30% de los ingresos de la unidad de convivencia netos familiares.

Los subarrendatarios deberán asumir también los gastos originados por los consumos de los suministros con que cuente la vivienda.

24 Compromisos de las unidades de convivencia subarrendatarias.

1. Destinar la vivienda alquilada a domicilio habitual y permanente durante la vigencia del contrato.
2. Ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la firma del presente contrato.
3. Entregar a AUMSA la cantidad que corresponda en concepto de fianza.
4. Abonar el importe de la renta pactada junto con los gastos de comunidad, en su caso, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes mediante domiciliación.
5. Los gastos por servicios y suministros con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores, serán por cuenta de la parte arrendataria.
6. Abonar el importe correspondiente a las pequeñas reparaciones debidas al desgaste y uso ordinario de la vivienda.
7. Permitir la realización de visitas a la vivienda por parte de los Servicios Técnicos de AUMSA, previa cita concertada, con objeto de comprobar el mantenimiento y uso que se está realizando de la vivienda y, asumir el importe de las reparaciones que, a la vista del resultado de la inspección, le sean directamente imputables tanto de la zona privativa como de las comunes.
8. No realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios sin el consentimiento expreso y autorización por escrito de la persona propietaria de la vivienda, que se gestionará por parte de AUMSA.
9. Cumplir las obligaciones establecidas en el contrato de subarrendamiento, especialmente la de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, buen uso y mantenimiento de la vivienda y respetar la adecuada convivencia comunitaria.
10. A la finalización de la relación subarrendaticia deberá dejar la vivienda en buen estado de uso y conservación, con los suministros dados de alta y en las mismas condiciones en las que accedió a la misma, salvo el desgaste producido por el uso ordinario.

IV. DISPOSICIONES COMUNES A AMBAS SECCIONES.

25 Deber de confidencialidad.

La persona o personas adjudicatarias deberán respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso y a la que se le hubiese dado el referido carácter en las presentes bases o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante el plazo de SIETE años desde el conocimiento de la información.

Asimismo, AUMSA no podrá divulgar la información facilitada por la persona o personas propietarias que haya designado como confidencial.

26 Protección de datos de carácter personal.

El contrato de constitución del derecho de arrendamiento, así como el contrato de arrendamiento que se suscriba al efecto en el **PLAN ALQUILA**, implica el tratamiento de datos de carácter personal por lo que deberá respetarse en su integridad la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y su normativa de desarrollo.

Los datos personales facilitados en el procedimiento de adjudicación de vivienda, así como aquellos que se comuniquen en un futuro para el cumplimiento de sus obligaciones legales, en base a la ejecución de un contrato y/o medidas precontractuales, serán tratados por la AUMSA como responsable del tratamiento con la finalidad de desarrollar, mantener la relación contractual, cumplir lo estipulado en las condiciones expuestas en esta normativa del registro de demandantes y en el procedimiento de adjudicación de las viviendas, así como la comunicación o remisión de notificaciones necesarias u obligatorias.

Dichos datos son necesarios, de tal forma que su ausencia conllevará la extinción de la relación entre las partes y serán conservados durante los plazos necesarios para cumplir con la finalidad mencionada y los establecidos legalmente.

Los datos necesarios podrán ser comunicados a los organismos competentes en cumplimiento de las obligaciones legales y así como otras entidades siempre que sean necesarias para garantizar el cumplimiento y/o mantenimiento de las presentes relaciones contractuales y las previstas legalmente.

Del mismo modo, se le informa sobre la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión ("derecho al olvido") y limitación del tratamiento, así como revocar el consentimiento prestado, dirigiéndose por escrito al correo electrónico aumsa@aumsa.es acreditando su identidad. Para más información, podrá consultar la Política de Privacidad disponible en www.aumsa.es.

27 Tribunales.

Para resolver cualquier litigio derivado del cumplimiento del contrato de arrendamiento, así como el contrato de subarrendamiento, ambos acogidos al **PLAN ALQUILA**, las partes, con renuncia expresa a su propio fuero, se someten expresamente a la jurisdicción civil ordinaria y a la competencia de los Juzgados y Tribunales de València capital.

28 Régimen Jurídico.

Las presentes bases y las relaciones que de ellas se deriven se regirán por la legislación civil aplicable en materia de arrendamientos urbanos y contratos privados, sin perjuicio de lo dispuesto en normas sectoriales o urbanísticas.

	IGNACIO
	CALABUIG
AJUNTAMENT DE VALÈNCIA	CALVO
	2026.06.01
	09:29:06 +02'00'

Fdo. Ignacio Calabuig Calvo
Gerente