



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

**PROTOCOLO PARA EL ACCESO A LAS VIVIENDAS PROMOVIDAS POR LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.**

**(TEXTO CONSOLIDADO)**

El Consejo de Administración de la EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca (EPE PMVU) aprueba el día 14/03/2016 el Protocolo para el acceso a las viviendas promovidas por esta entidad, publicándose en la página web de la entidad ([www.pmvu.es](http://www.pmvu.es)) el día 17/03/2016.

Con fecha 18/09/2019 el Consejo de Administración de la EPE PMVU acuerda modificar citado texto, configurando el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de esta entidad para la forma de acceso en régimen de alquiler como instrumento complementario de las específicas convocatorias que dicho órgano pueda establecer.

Salamanca, 20 de septiembre de 2019  
El Secretario del Consejo de Administración de la EPE PMVU  
(Sello y firma)



PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
Ayuntamiento de Salamanca

## PROTOCOLO PARA EL ACCESO A LAS VIVIENDAS PROMOVIDAS POR LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL PATRONATO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SALAMANCA.

### Introducción

#### ○ Antecedentes.

El Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo (EPE PMVU) se constituyó en 1988 con una doble función: por una lado, fomentar el entonces vigente PGOU de 1984 cuya falta de desarrollo provocaba una ausencia de solares capaces de cubrir la demanda de la ciudad y por otro, facilitar la promoción pública de viviendas protegidas ante la ausencia de Patrimonio Municipal de Suelo y la insuficiente producción de viviendas a precios asequibles tanto por la Comunidad Autónoma como por los promotores privados.

Así, en cuanto a este último aspecto y en lo que se refiere al objeto del presente Protocolo, los Estatutos de la EPE PMVU señalan:

*“Artículo 2º.- La EPEL Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo tendrá como objeto social el desarrollo de las siguientes actividades:*

- *En materia de vivienda: la promoción, rehabilitación y/o administración de viviendas sometidas a cualquier tipo de régimen de protección pública, así como cualquier actividad relacionada con la promoción de suelo para tales fines.*

*Artículo 3º.- Para el cumplimiento del objeto social en los términos del artículo anterior, la EPEL Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo podrá desarrollar con plena personalidad jurídica las siguientes actividades:*

- 1.- Adquisición de solares y terrenos edificables que sean necesarios para el cumplimiento de sus fines sociales.*
- 2.- Promover de acuerdo con la legislación vigente, viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.*
- ...*
- 4.- Adquisición de inmuebles para su rehabilitación integrada.*
- 5.- Comprar, vender, arrendar, hipotecar, enajenar y constituir cualquier derecho sobre las viviendas y solares de su propiedad, cuyo producto se destinará a la amortización de los préstamos obtenidos, a la construcción de nuevas viviendas de protección pública, al desarrollo urbano de su ámbito territorial, o cualquier otra aplicación en el cumplimiento de sus fines benéficos.*
- 6.- Administrar las viviendas de las que sea titular, constituyendo para ello los arrendamientos correspondientes.*
- 7.- Administrar las viviendas de protección pública que construyan otros organismos públicos, estableciendo para ello los convenios específicos que sean necesarios.*

*...*

*Artículo 14º.- Los requisitos que deben reunir los beneficiarios de las adjudicaciones de viviendas serán determinados por el Consejo de Administración de la EPEL Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo en cada*



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

convocatoria con carácter general, y mientras éstos no sean fijados, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de preferencia:

- a) La situación económica del solicitante. Se considerará tanto la escasez de recursos como la justificación de percepción de ingresos suficientes para atender al pago de las mensualidades de renta o amortización de crédito hipotecario constituido al efecto.
- b) La situación familiar del peticionario, considerándose el número de miembros de la unidad familiar.
- c) El habitar vivienda en situación de ruina, insuficiente o deficientes condiciones de habitabilidad o higiénico-sanitarias, o pendientes de desahucio judicial o administrativo no imputables al interesado.
- d) Hallarse afectado por cualquier operación de remodelación urbanística pública que exija el desalojo de la vivienda, previo convenio con el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca en que se regule dicho desalojo.
- e) La antigüedad de residencia en el Municipio de Salamanca, probada mediante inscripción en el Padrón de Habitantes.”

Las actuaciones realizadas por la EPE PMVU en cumplimiento de los objetivos señalados pueden resumirse del siguiente modo:

- Se han ejecutado y entregado un total de 56 promociones con 2.207 VPP, locales comerciales, trasteros y plazas de garaje siempre con el objetivo de facilitar las mejores viviendas con el máximo cumplimiento de calidad, sostenibilidad y ahorro energético, y facilitadas al menor precio posible.
- Recientemente se ha entregado una promoción de 29 VPP en régimen de compraventa (con la posibilidad de acceso mediante el alquiler con opción de compra) y se están ejecutando otras dos edificaciones de 12 y 15 viviendas destinadas a alquiler.
- Se han redactado Proyectos de Ejecución para otras 178 VPP, estando pendientes de contratación.
- Se ha iniciado la posibilidad de adquirir una vivienda mediante opción de compra de VPP.
- Se han recuperado viviendas de nuestras promociones que sus adjudicatarios enajenaban, para ponerlas nuevamente a disposición de nuestros solicitantes.
- Como complemento de las convocatorias periódicas de viviendas, se ha creado un registro continuo de demandantes de VPP.

Aunque la mayoría de las viviendas se han entregado en régimen de venta, se ha posibilitado también el acceso en régimen de arrendamiento con opción de compra desde la entrada en vigor y conforme a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley de la Comunidad Autónoma de Castilla y León 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda.

En cuanto a las bases y procesos selectivos este Patronato sigue una doble vía:



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- Convocatoria periódica para un determinado número de promociones y viviendas de nueva construcción, con apertura de plazo para la presentación de solicitudes y posterior sorteo que determina el orden de adjudicación.
- Registro de demandantes de vivienda abierto y permanente cuyo objeto es proceder a la adjudicación tanto de aquellas viviendas de nueva construcción que hayan quedado sin adjudicar al agotarse la lista de reserva de las convocatorias periódicas como de las que este Patronato pueda adquirir en el ejercicio de su derecho de tanteo y retracto.

Por otra parte, esta EPE PMVU ha iniciado la construcción de sus dos primeros edificios destinados al alquiler de vivienda, siendo por tanto necesario completar los procedimientos anteriores para posibilitar la adjudicación de viviendas en régimen de alquiler.

Todo ello dentro del equilibrio económico que ha presidido su gestión y que ha posibilitado que desde 1991, el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, en su condición de administración matriz, no haya tenido necesidad de realizar aportación económica alguna para cubrir el presupuesto de esta entidad en todos sus capítulos (personal, costes, gastos financieros u otros).

Por último, cabe resaltar que la actividad de este Patronato Municipal se ha dirigido al amplio sector de la población que no podía acceder a otras promociones públicas de la Comunidad Autónoma (por ingresos superiores) ni al mercado de vivienda libre (por no llegar a ingresos suficientes), completando así la atención a la demanda ciudadana, cubierta en su sector de ingresos más bajos por las actuaciones de la Comunidad Autónoma y los Servicios Sociales municipales y, en su sector medio y alto, por la promoción privada.

o **Principios rectores.**

Con el presente Protocolo se pretende completar la regulación, unificando criterios y procedimientos, del acceso a las viviendas que promueva en los diferentes regímenes (venta, alquiler con opción de compra y alquiler) así como de sus procesos de selección que deberán reunir las condiciones que se señalan en el artículo 64 bis del texto vigente de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, cumpliendo en cualquier caso los siguientes principios rectores:

- Continuar el desarrollo de la actividad de promoción pública de viviendas protegidas.
- El cumplimiento de las exigencias tanto de los Estatutos del Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo como de lo dispuesto en la legislación y normativa que sobre patrimonios públicos y vivienda protegida sea de aplicación.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- La sostenibilidad económica, debiendo guiarse todas las actuaciones de este PMVU por el principio de equilibrio económico en sus presupuestos.
- La atención social. De igual modo que debe respetarse el principio de sostenibilidad económica, se deberán determinar:
  - o Límites de ingresos: se tratará dar el mayor cumplimiento al principio general de política de vivienda, contemplado en los artículos 2.f) de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León y 18.c) de la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda, en cuanto a que el esfuerzo económico de las unidades familiares para acceder a una vivienda de protección pública no supere una tercera parte de sus ingresos. La aplicación de este criterio junto a la renta que cumpla los límites señalados en las normativas sobre VPP en sus distintos regímenes, y el principio de sostenibilidad económica, determinará los límites de ingresos máximos y mínimos que señalarán las bases de cada convocatoria.
  - o Realización de promociones suficientes y en los regímenes necesarios de VPP que permitan, junto a las actuaciones de la Comunidad Autónoma y los Servicios Sociales Municipales, cubrir la demanda de los sectores de población con menores ingresos.
  - o Prestar colaboración y asesoramiento a los adjudicatarios en cuanto a la obtención de ayudas y situaciones de riesgo de exclusión social.
- Requisitos a cumplir por los adjudicatarios. Los adjudicatarios de las viviendas promovidas por el PMVU deben cumplir los requisitos que, sobre ingresos máximos y mínimos, empadronamiento, posesión de vivienda, causa de necesidad de vivienda u otros se exijan en:
  - o La legislación y normativa sobre vivienda protegida y otra, estatal o autonómica, que sean de aplicación.
  - o La calificación de vivienda protegida.
  - o Las bases específicas de cada promoción que concreten dentro del marco de los requisitos indicados en los dos apartados anteriores y en el presente Protocolo.
- Calidad edificatoria: Las promociones del P.M.V.U. procurarán conseguir los mayores índices de calidad, sostenibilidad y ahorro energético que sea posible dentro de su equilibrio económico y permitan un menor coste de mantenimiento y gasto energético.
- Transparencia en sus actuaciones: El P.M.V.U. se regirá por lo dispuesto en la legislación correspondiente en cuanto a la tramitación de los distintos expedientes, siguiendo el principio de máxima transparencia y difusión, para lo cual:
  - o Fomentará la difusión de la oferta de viviendas, prioritariamente por canales telemáticos y digitales, dotándola del máximo contenido (promociones, condiciones económicas, formas de acceso, etc.) para que pueda ser conocida y utilizada por los ciudadanos.



- Fomentará la máxima simplificación en sus solicitudes y demás trámites necesarios para el acceso a una VPP.
- Fomentará una comunicación más fácil y fluida con sus solicitantes, haciendo uso para ello de la tramitación electrónica.
- Procesos selectivos: las adjudicaciones de las VPP se realizarán con procesos que serán conocidos y difundidos previamente, tales como los siguientes:
  - Sorteo público:
    - Para el acceso en régimen de venta: se continúe con el procedimiento ya tradicional del P.M.V.U. en sus 27 años de existencia, consistente en convocatoria periódica en la que se determinen tanto los inmuebles objeto de la misma, como las bases y condiciones que deben reunir los solicitantes y que se ajustarán a los mínimos señalados en la normativa estatal y autonómica de viviendas protegidas y en este protocolo, procediendo a determinar el orden de adjudicación mediante un sorteo público entre las solicitudes presentadas.
    - A aquellas viviendas destinadas a venta que no hubieran sido objeto de compraventa tras agotar la lista de reserva elaborada tras el sorteo público, podrán optar a su acceso en régimen de alquiler con opción de compra aquellos solicitantes que no aceptaron el ofrecimiento del P.M.V.U. por motivos económicos, siguiendo el mismo orden obtenido en el sorteo.
    - Acceso a las viviendas que constituirán el parque público de alquiler del P.M.V.U. y que, por su necesaria flexibilidad a la hora de ocupar y renovar los contratos de alquiler que se produzcan, se efectúa por convocatoria pública específica para la correspondiente promoción tras la cual se determinará un orden de acceso por sorteo público.
  - Registro de Demandantes de VPP:
    - Estará permanentemente abierto y posibilitará de una forma unitaria, la presentación de solicitudes tanto para el acceso en venta y/o alquiler con opción de compra de aquellas viviendas tanto de nueva construcción que no hubieran sido adjudicadas en la convocatoria periódica, como adquiridas en ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, como para el alquiler, ya sin opción de compra, de las viviendas que constituyan el Parque Público de Viviendas de Alquiler del PMVU.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

Por lo tanto, cumpliendo los requisitos de igualdad de acceso, concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, exigidos en la legislación y normativa de vivienda y protección pública, este Protocolo de Acceso regula de forma homogénea y unitaria las distintas posibilidades de acceso a una vivienda que promueva el PMVU.

Pero no se entendería completa esta regulación sin una referencia al Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de esta entidad ya citado en este expositivo cuya creación se acordó por el Consejo de Administración de la EPE PMVU con fecha de 3/04/2012 con los siguientes objetivos: *la mejora de los procedimientos de este Patronato para la selección de adquirentes de vivienda de protección pública y constituirse en el instrumento específico adecuado para acelerar con arreglo a los principios de igualdad, libre concurrencia, transparencia y publicidad la gestión en la transmisión de las viviendas de las que, reuniendo esas características (segunda mano o disponibles de otras convocatorias), pueda disponer esta entidad.*

Se pretendía con dicho Registro por tanto complementar los procedimientos de selección de adquirentes y gestionar aquéllas situaciones que se planteaban en los lapsos temporales en que se había cerrado una convocatoria (ordinaria) y no se había producido la apertura de otra nueva; en consecuencia al unificarse en este documento la normativa de acceso a las viviendas que promueva esta entidad, parece aconsejable su inclusión en esta ordenación.

Para ello se establecen diez Títulos y dos Disposiciones Adicionales donde se pone de manifiesto la visión global de las situaciones en relación a la vivienda de protección pública promovida por la EPE PMVU en el municipio de Salamanca.

## **TÍTULO 1. ÁMBITO DEL PROTOCOLO.**

### **Art. 1.- Objeto y naturaleza.**

El presente Protocolo tiene por objeto la regulación de las condiciones y procedimientos para el acceso a viviendas protegidas con intervención del P.M.V.U. en cualquiera de los regímenes que regule la legislación vigente en materia de vivienda protegida, y que actualmente son: venta, alquiler en opción de compra y alquiler conforme a la legislación vigente y a los estatutos de la EPE PMVU.

### **Art. 2.- Principios Generales.**

Son principios generales que regirán la actuación del P.M.V.U., así como el ejercicio de derechos y obligaciones durante su vigencia:

**A) Legalidad.** Derivada de la legislación común y especial de arrendamientos urbanos, y cuantas otras normas civiles, fiscales y administrativas tengan que ver con la formación definitiva de la voluntad contractual.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

**B) Adecuación de normas dispositivas.** Allí donde una norma dispositiva establezca la posibilidad de fijar el régimen convencional de derechos y obligaciones de las partes, actuarán como criterio modulador de la decisión a adoptar, la cualidad de servicio público y la debida coordinación con el resto de principios generales que inspiran el mismo.

**C) Generalidad.** Constituyen normas de procedimiento, de común aplicación a la generalidad de usuarios que puedan acceder a una vivienda de protección pública promovida por la EPE PMVU.

**D) Objetividad.** Las determinaciones adoptadas se erigen como criterios sustentados en prácticas generalmente aceptadas o fundamentadas en criterios análogos de actuación de otras administraciones, o en su caso, ponderados por el equilibrio de prestaciones y debida medida de los recursos económicos disponibles o exigibles.

#### **Art. 3.- Legislación y normativa aplicable.**

Serán de aplicación la legislación y normativa en vigor referente a viviendas protegidas y arrendamientos urbanos y en especial:

- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda en la Comunidad de Castilla y León.
- Ley (Comunidad de Castilla y León) 10/2013, de 31 de julio, de medidas urgentes en materia de Vivienda.
- Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas vigente.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Cualquier otra legislación o normativa que le sea de aplicación por la materia.

#### **Art. 4.- Régimen Jurídico.**

1.- Las relaciones contractuales de compraventa, de alquiler y de alquiler con opción a compra, así como sus incidencias estarán sometidas a la legislación civil correspondiente, en especial a la de arrendamientos urbanos y concordante, que igualmente regirá en exclusiva para los actos de entidades en las que, careciendo de la condición de administración pública, ésta actúe en calidad de administrador.

2.- Contra el resto de acuerdos del Consejo de Administración o las resoluciones de la Presidencia podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso - Administrativo de Salamanca, en el plazo de dos meses a contar del día de la notificación. Todo ello a tenor de lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en concordancia con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC). No obstante, con carácter potestativo y previo al recurso contencioso-administrativo señalado anteriormente, se podrá interponer recurso de reposición ante el órgano respectivo que los dictó en plazo de un mes desde su notificación. Todo ello, a su vez, conforme a los artículos 116 y 117 y concordantes de la precitada Ley 30/1992 y sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso permitido por el Ordenamiento Jurídico.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

3.- Cuando el ejercicio de acciones esté fundado en el derecho privado o en el laboral, será requisito previo la reclamación en vía administrativa, salvo en los supuestos en que dicho requisito esté exceptuado por una disposición de rango de ley, debiéndose proceder en la forma y modos previstos en los artículos 120 a 126 de la LRJPAC.

#### **Art. 5.- Procedimiento y Resolución.**

1.- Corresponde al Consejo de Administración la resolución de solicitudes de adjudicación o expedientes de extinción de contratos de venta y alquiler o alquiler con opción a compra, así como la firma de cuantos actos o documentos impliquen obligaciones.

2.- Dichas resoluciones lo serán a propuesta de la Gerencia del P.M.V.U., previa instrucción del expediente por los Servicios Técnicos y Jurídicos.

3.- A la tramitación de expedientes derivados de los sistemas de adjudicación le serán aplicables las previsiones -en todo aquello que sea procedente- de la LRJPAC.

4.- Las resoluciones que traigan causa en relaciones contractuales de venta y/o arrendamientos urbanos, se registrarán exclusivamente por la legislación civil aplicable.

5.- El ejercicio de los derechos reconocidos en el presente Protocolo queda condicionado al cumplimiento de las obligaciones contractuales, y en especial al pago de las cantidades correspondiente a los precios de venta y/o renta y resto de cantidades asumidas.

6.- El incumplimiento del compromiso social común, en cualquiera de las obligaciones establecidas, previa instrucción del correspondiente expediente, originará la exclusión de la posibilidad de obtener la condición de beneficiario de una vivienda pública en régimen de venta y/o alquiler, y de cualquiera de los derechos contenidos en el presente Protocolo, especialmente el de adjudicación, sin perjuicio del ejercicio, en su caso de las acciones judiciales, que procedan.

#### **Art. 6.- Interpretación.**

1.- La interpretación del presente Protocolo lo será en primer lugar conforme a los fines establecidos por los Art. 2º y 3º de los Estatutos del P.M.V.U., así como a la realidad del momento atendiendo al espíritu y finalidad de su objeto.

2.- Asimismo, los antecedentes históricos y circunstancias particulares del supuesto, en especial la buena fe en el ejercicio del derecho que se pretenda ejercitar.

3.- La equidad ponderará los criterios de interpretación, si bien no podrá descansar exclusivamente en ella, salvo cuando el supuesto no encuentre respuestas expresas en la formativa y condiciones establecidas.

4.- Procederá la aplicación analógica de las normas contenidas en el Protocolo cuando estas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

## **TÍTULO 2. ACCESO A LAS VIVIENDAS DEL PMVU.**

### **Art. 7.- Clasificación.**

Los solicitantes de viviendas promovidas por el P.M.V.U podrán optar entre las siguientes formas de acceso:

1. En régimen de compraventa: el adjudicatario del proceso de selección adquiere la titularidad de la vivienda, reservándose únicamente el P.M.V.U. el derecho de tanteo y retracto contemplado en la legislación de la materia.
2. En alquiler con opción de compra: el adjudicatario del proceso de selección realiza un arrendamiento de la vivienda, pero adquiere el derecho preferente de opción de compra en los plazos y condiciones mínimas reguladas en la legislación de la materia, y aquellas otras que se acuerden por el Consejo de Administración del PMVU. Al término de dicho plazo o incumplidas las obligaciones señaladas, se daría por finalizado el contrato recuperando el P.M.V.U. la posesión de la vivienda.
3. En alquiler: el adjudicatario del proceso de selección accede a la ocupación de una vivienda por un plazo y condiciones determinadas, sin ningún derecho al acceso a la propiedad de la vivienda.

## **TÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS SOLICITANTES DE ACCESO A LAS VIVIENDAS DEL PMVU.**

Podrán acceder a estas adjudicaciones tanto personas físicas como jurídicas. Los solicitantes deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos para acceder a una de las viviendas en este régimen:

### **CAPÍTULO 1. REQUISITOS GENERALES:**

#### **A. PERSONAS FÍSICAS:**

Los solicitantes de inmuebles en cualquiera de los regímenes ofertados por esta EPE PMVU (compraventa, alquiler o alquiler con opción a compra), deberán cumplir en todo caso los siguientes requisitos:

##### **1.1 REQUISITOS PARA LA SOLICITUD:**

- a) Ser persona física mayor de edad. Los solicitantes de vivienda adaptada aportarán documentación acreditativa del grado de discapacidad relativa a la movilidad reducida.
- b) Tener nacionalidad española o ciudadanía de un Estado miembro de la Unión Europea. Los solicitantes extracomunitarios deberán contar con permiso de residencia vigente.

##### **1.2 REQUISITOS PARA LA ADJUDICACIÓN:**



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

**a.- Ingresos de la unidad familiar:**

**a.1.- Ingresos mínimos.** Los solicitantes deberán acreditar unos ingresos familiares ponderados iguales o superiores a los ingresos mínimos que en cada momento prevea la legislación en materia de vivienda así como los correspondientes Planes que a dichos efectos se aprueben por las administraciones participantes y la calificación definitiva de la vivienda.

**a.2.- Ingresos máximos.** Los solicitantes deberán acreditar unos ingresos familiares ponderados iguales o inferiores a los ingresos que en cada momento prevea la legislación en materia de vivienda así como los correspondientes Planes que a dichos efectos se aprueben por las administraciones participantes y la calificación definitiva de la vivienda.

**b.- Acreditación de ingresos.** La acreditación de ingresos se efectuará con la presentación de los documentos exigidos.

**c.- Bienes que se poseen.** La EPE PMVU para las distintas formas de acceso a la vivienda podrá fijar el límite del valor de los bienes del adquirente.

**d.- Empadronamiento en el municipio de Salamanca y residencia en España.** Estar empadronada toda la unidad familiar en el municipio de Salamanca con antelación a la fecha de cierre de la convocatoria, o en la fecha de solicitud de incorporación al Registro de Demandantes abierto y permanente de Viviendas de Protección Pública de segunda mano o disponibles de anteriores convocatorias promovidas por la EPE PMVU, una vez constituido.

Las personas extranjeras además de acreditar el empadronamiento en el municipio de Salamanca, deberán presentar el permiso de residencia en España con tres años mínimos de antigüedad.

**e.- No titularidad de otra vivienda.** Sin perjuicio de las determinaciones que pueda establecer la EPE PMVU, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

**f.- Causa de necesidad de vivienda.** Se deberá acreditar la necesidad de vivienda en el municipio de Salamanca.

**g.- No inclusión en más de una solicitud.** Una misma persona, en ningún caso, podrá aparecer en más de una solicitud, ya como solicitante principal, ya como componente de la unidad familiar.

**h.- Nuevo acceso al registro de demandantes.** Una vez constituido el Registro de Demandantes abierto y permanente de Viviendas de Protección Pública de segunda mano o disponibles de anteriores convocatorias promovidas por la EPE PMVU, se podrá incorporar en cualquier momento, cualquier



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

interesado que cumpla los requisitos establecidos.

No se podrá acceder nuevamente al Registro de Demandantes abierto y permanente de Viviendas de Protección Pública de segunda mano o disponibles de anteriores convocatorias promovidas por la EPE PMVU, ni como solicitante ni como componente de una unidad familiar, hasta que hayan transcurrido dos años desde la renuncia injustificada a una adjudicación de vivienda.

#### **i.- Documentación a presentar.**

##### a) 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.

b) 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.

##### c) Circunstancias sociales 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:
  - 2a) 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.
  - 2b) Para acreditar cargas familiares no compartidas: Resolución judicial por impago de pensiones.
  - 2c) Para acreditar víctimas de violencia de género: 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.
  - 2d) Para unidades familiares en las cuales alguna persona esté afectada por discapacidad: Certificado de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social acreditativo del grado de discapacidad. Para acreditar Baremo de Dificultades de Movilidad reducida permanente, el certificado expedido por la Consejería de Sanidad y Asuntos Sociales.

##### d) Circunstancias económicas de la unidad familiar:

1. Justificante de Ingresos: Se presentará la Declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) del ejercicio fiscal correspondiente. De no estar obligado a su presentación, se acreditarán todos los ingresos percibidos en dicho ejercicio, aportándose además de la vida laboral y según los casos:
  - Certificado de empresa del ejercicio correspondiente si se ha realizado actividad laboral.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

- 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.

2. Justificante de bienes:

- Para el caso de bienes de capital justificante de los cobros de dividendos e intereses percibidos, así como saldos a finales del último año y fecha actual.

- Para el caso de bienes inmuebles, escrituras de propiedad.

**j.- Aportación de documentación.** El posible adjudicatario deberá aportar la documentación requerida en el plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la fecha del requerimiento de la EPE PMVU, pudiéndose atender el mismo de forma telemática a través de correo electrónico facilitado.

#### **B.- PERSONAS JURÍDICAS:**

- El acceso a viviendas de protección pública titularidad de la EPE PMVU, por parte de las personas jurídicas a través cualquiera de los regímenes ofertados (compraventa, alquiler o alquiler con opción a compra) se realizará por los siguientes métodos:

- Inscripción en el Registro de Demandantes, en cuyo caso su acceso será supletorio con respecto al de las personas físicas.
- Por el cupo de reserva de inmuebles para personas jurídicas que pueda aprobar el Consejo de Administración de la EPE PMVU.

- Las personas jurídicas deberán acreditar sus circunstancias mediante la presentación al momento de su inscripción en el registro de demandantes de los siguientes documentos:

- Estatutos de la persona jurídica donde se acredite que no ostenta ánimo de lucro.
- Informe sobre la solvencia económica de la persona jurídica.
- Memoria justificativa de la necesidad de disposición de una vivienda de protección pública.

#### **CAPÍTULO 2.- REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LOS SOLICITANTES PARA EL ACCESO A VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COMPRAVENTA.**

Será requisito específico para el régimen de compraventa, participar en la correspondiente convocatoria pública, o en su defecto la inscripción en el Registro de Demandantes de la EPE PMVU.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

### **CAPÍTULO 3.- REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LOS SOLICITANTES PARA EL ACCESO A VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.**

Sera requisito específico para el régimen de alquiler con opción a compra, la inscripción en el Registro de Demandantes de la EPE PMVU sin perjuicio de que puedan establecerse en su caso convocatorias específicas.

### **CAPÍTULO 4.- REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LOS SOLICITANTES PARA EL ACCESO A VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER.**

Sera requisito específico para el régimen de alquiler, la participación en la correspondiente convocatoria pública o, en defecto de ésta, la inscripción en el Registro de Demandantes de la EPE PMVU.

Así mismo, se requiere estar empadronada la unidad familiar en el inmueble de referencia de modo simultáneo a la adjudicación definitiva de la vivienda.

## **TÍTULO 4. FORMAS DE ACCESO A LAS VIVIENDAS DEL PMVU.**

### **CAPÍTULO 1.- COMPRAVENTA.**

En los supuestos de compraventa de viviendas de protección pública titularidad de la PMVU se llevará a cabo una convocatoria específica para cada una de las promociones que este PMVU realice, estableciéndose un sorteo entre todas las solicitudes conforme a lo señalado en el Título 5 del presente Protocolo.

Si una vez realizado el sorteo de la convocatoria, hubiera viviendas no adjudicadas, los interesados podrán acceder a las mismas mediante la inscripción en el Registro de Demandantes (casilla “compraventa”), siguiéndose el orden cronológico de inscripción en el Registro para hacer el llamamiento de los interesados.

### **CAPÍTULO 2.- ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.**

En los supuestos de alquiler con opción a compra de viviendas, los interesados deberán inscribirse en el Registro de Demandantes (casilla “alquiler con opción a compra”), y serán llamados, siempre que la legislación en materia de vivienda prevea esta figura y caso de existir viviendas disponibles, por orden cronológico al de presentación de las solicitudes.

### **CAPÍTULO 3.- ALQUILER.**



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

Se realizará convocatoria pública con motivo de la promoción o promociones que correspondan, estableciéndose un sorteo entre todas las solicitudes conforme a lo señalado en el Título 5 del presente Protocolo.

Los solicitantes no seleccionados formarán parte del Registro de Demandantes (casilla “alquiler”), pudiendo posteriormente incorporarse al mismo para dichas promociones todo interesado en acceder a un alquiler que no hayan participado en la convocatoria específica, siguiéndose dicho orden cronológico de inscripción para el llamamiento de los interesados.

#### **CAPÍTULO 4.- REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA.**

Para las diferentes adjudicaciones (compraventa, alquiler con opción a comprar y alquiler) se inscribirán en el Registro de Demandantes habilitado al efecto, 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, tanto en régimen de venta como de alquiler con opción a compra.

Las diferentes formas de adjudicación citadas, no serán excluyentes entre sí, por lo que los interesados podrán optar por todas o alguna de las fórmulas existentes de adjudicación en cada momento.

Se establecerá un orden de preferencia de demandantes en función de la fecha de formulación de la solicitud, siguiendo las siguientes premisas:

- El solicitante que acceda a una vivienda en régimen de compraventa o alquiler con opción a compra dejará de estar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda.
- El solicitante que acceda a una vivienda en régimen de alquiler continuará inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda pudiendo ofrecérsele una vivienda en régimen de compraventa o de alquiler con opción de compra.

#### **TÍTULO 5. SELECCIÓN DE LOS SOLICITANTES DE ACCESO A VIVIENDA.**

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 compraventa, alquiler con opción a compra y alquiler, de una de las viviendas titularidad de la EPE PMVU, formularán la correspondiente petición en el impreso normalizado que se facilitará en la página web municipal ([www.pmvu.es](http://www.pmvu.es)), así como en la sede de



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

esta entidad sita en calle Pozo Amarillo nº 2 de Salamanca (Teléfono 923 28 18 88, fax 923 28 13 29 ) en horario de 9 a 14 horas, de lunes a viernes, excepto festivos.

### **1.- SOLICITUDES:**

Las solicitudes se adaptarán al modelo Anexo e irán acompañadas de los siguientes documentos:

#### **Persona física:**

- DNI de todos los miembros de la unidad familiar, y en su caso el libro de familia.
- NIE en el caso de extranjeros.

#### **Persona jurídica:**

- Estatutos de la persona jurídica donde se acredite que no ostenta ánimo de lucro.
- Informe sobre la solvencia económica de la persona jurídica.
- Memoria justificativa de la necesidad de disposición de una vivienda de protección pública.

### **2.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES:**

Las solicitudes debidamente cumplimentadas deberán presentarse en la sede de la EPE PMVU (C/ Pozo Amarillo, nº 2, 37001), durante el plazo habilitado desde la apertura de la convocatoria.

Los solicitantes estarán obligados a presentar ante la EPE PMVU en el plazo de diez (10) días hábiles, cualquier modificación que se produzca en los datos consignados y que altere los requisitos exigidos, quedando eliminado en el caso de que no se cumpla cualquiera de ellos.

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.

## **CAPÍTULO 1. VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COMPRAVENTA.**

### **SECCIÓN PRIMERA. CONVOCATORIA ESPECÍFICA**

#### **1.- CONVOCATORIA**

Para cada convocatoria de promociones de compraventa de viviendas realizada por esta EPE PMVU, además de las condiciones generales que se establecen en este Protocolo, se aprobarán unas condiciones particulares por el Consejo de Administración de esta entidad relativas a la concreta promoción, al número de viviendas, así como a los plazos de presentación de las solicitudes.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

## **2.- LISTA PROVISIONAL**

Una vez comprobado que la solicitud está completa, se confeccionará la lista provisional de demandantes de vivienda que accedan al sorteo.

La lista se elaborará por orden alfabético e incluirán asimismo los solicitantes excluidos, figurando la causa de exclusión de su solicitud.

## **3.- PUBLICIDAD**

La lista de demandantes quedará expuesta en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Salamanca y del PMVU y página web del Ayuntamiento, canal temático "Patronato Vivienda" ([www.pmvu.aytosalamanca.es](http://www.pmvu.aytosalamanca.es)), por un plazo de siete (7) días naturales para la subsanación de errores. La lista contendrá los siguientes datos: Número de solicitud, nombre y apellidos y su admisión o exclusión.

## **4.- LISTA DEFINITIVA**

Una vez transcurrido dicho plazo, el Presidente del Consejo de Administración aprobará la lista definitiva de demandantes que entran en sorteo, publicándola en los tabloneros de edictos del Ayuntamiento y del Patronato, así como en la página web municipal ([www.pmvu.aytosalamanca.es](http://www.pmvu.aytosalamanca.es)).

## **5.- SORTEO**

El sorteo público se celebrará ante el Presidente del Consejo de Administración, o persona en quien delegue, el Gerente y el Secretario de la EPE PMVU, comprendiendo a todos los solicitantes incluidos en la lista definitiva de demandantes.

## **6.- ORDEN DEL SORTEO**

La lista con el resultado del sorteo será expuesta en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el de la EPE PMVU y en la página web municipal, con expresión de los siguientes datos: número de solicitud, nombre y apellidos y número de orden.

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.

## **SECCIÓN SEGUNDA. ACCESO A TRAVÉS DEL REGISTRO DE DEMANDANTES**



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

La lista definitiva, una vez celebrado el sorteo antes citado y según el orden establecido, constituirá el Registro de Demandantes abierto y permanente de Viviendas de Protección Pública de segunda mano o disponibles de anteriores convocatorias promovidas por la EPE PMVU.

Al citado Registro se podrá incorporar en cualquier momento, un solicitante que cumpla los requisitos establecidos y que lo solicite conforme al modelo de solicitud de acceso a éste establecido por el PMVU siempre que el solicitante o cualquier componente de su unidad familiar no haya renunciado injustificadamente a una vivienda adjudicada por este Patronato dentro de los dos (2) años inmediatamente anteriores al momento de la solicitud. En este caso, se incorporarán al Registro por riguroso orden de presentación en el registro de entrada en la EPE PMVU, a partir del último solicitante. Dicho Registro estará permanente disponible y actualizado en las oficinas de la EPE PMVU y en la página web del Ayuntamiento, canal temático "Patronato Vivienda" ([www.pmvu.aytosalamanca.es](http://www.pmvu.aytosalamanca.es)).

El Registro de Demandantes abierto y permanente de Viviendas de Protección Pública de segunda mano o disponibles de anteriores convocatorias, es compatible y no excluyente con las convocatorias de solicitantes de viviendas de promoción pública de nueva edificación promovidas por la EPE PMVU.

Ello, salvo que por disposición normativa venga impuesto otro sistema de adjudicación como consecuencia del régimen de protección pública, o por acuerdo del Consejo de Administración al respecto.

## **CAPÍTULO 2. VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA**

### **SECCIÓN PRIMERA. CONVOCATORIA.**

La EPE PMVU podrá establecer convocatoria específica para esta forma de acceso a la vivienda conforme a lo dispuesto en la sección primera del capítulo anterior.

### **SECCIÓN SEGUNDA. ACCESO A TRAVÉS DEL REGISTRO DE DEMANDANTES**

Una vez comprobado que la solicitud está completa, se procederá a ofertar las viviendas disponibles en ese momento, en orden cronológico de presentación de solicitudes.

Al citado Registro se podrá incorporar en cualquier momento, un solicitante que cumpla los requisitos establecidos y que lo solicite conforme al modelo de solicitud de acceso a éste establecido por el PMVU siempre que el solicitante o cualquier componente de su unidad familiar no haya renunciado injustificadamente a una vivienda adjudicada por este Patronato dentro de los 2 años inmediatamente anteriores al momento de la solicitud. En este caso, se incorporarán al Registro por riguroso orden de presentación en el registro de entrada en la EPE PMVU, a partir del último solicitante. Dicho Registro estará permanente disponible y actualizado en las oficinas de la EPE PMVU y en la página web del Ayuntamiento, canal temático "Patronato Vivienda" ([www.pmvu.aytosalamanca.es](http://www.pmvu.aytosalamanca.es)).



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

El Registro de Demandantes abierto y permanente de Viviendas de Protección Pública de segunda mano o disponibles de anteriores convocatorias, es compatible y no excluyente con las convocatorias de solicitantes de viviendas de promoción pública de nueva edificación promovidas por la EPE PMVU.

Ello, salvo que por disposición normativa venga impuesto otro sistema de adjudicación como consecuencia del régimen de protección pública, o por acuerdo del Consejo de Administración al respecto.

### **CAPÍTULO 3. VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER.**

#### **SECCIÓN PRIMERA. CONVOCATORIA ESPECÍFICA**

##### **1.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES**

Se procederá a efectuar sorteo público para adjudicar las viviendas de la promoción o promociones en régimen de alquiler que puedan ofertarse en convocatorias específicas.

##### **2.- LISTA PROVISIONAL**

Una vez comprobado que la solicitud está completa, se confeccionará la lista provisional de demandantes de vivienda que accedan al sorteo.

La lista se elaborará por orden alfabético e incluirán asimismo los solicitantes excluidos, figurando la causa de exclusión de su solicitud.

##### **3.- PUBLICIDAD**

La lista de demandantes quedará expuesta en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Salamanca y de la EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo y página web del Ayuntamiento, canal temático "Patronato Vivienda" ([www.pmvu.aytosalamanca.es](http://www.pmvu.aytosalamanca.es)), por un plazo de diez (10) días hábiles para la subsanación de errores. La lista contendrá los siguientes datos: Número de solicitud, nombre y apellidos y su admisión o exclusión.

##### **4.- LISTA DEFINITIVA**

Una vez transcurrido dicho plazo, el Presidente del Consejo de Administración aprobará la lista definitiva de demandantes que entran en sorteo, publicándola en los tabloneros de edictos del Ayuntamiento y del Patronato, así como en la página web municipal ([www.pmvu.aytosalamanca.es](http://www.pmvu.aytosalamanca.es)).



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

## **5.- SORTEO**

El sorteo público se celebrará ante el Presidente del Consejo de Administración, o persona en quien delegue, el Gerente y el Secretario de la EPE PMVU, comprendiendo a todos los solicitantes incluidos en la lista definitiva de demandantes.

## **6.- ORDEN DEL SORTEO**

La lista con el resultado del sorteo será expuesta en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el de la EPE PMVU y en la página web municipal, con expresión de los siguientes datos: número de solicitud, nombre y apellidos y número de orden.

### **SECCIÓN SEGUNDA. REGISTRO DE DEMANDANTES**

La lista definitiva según el orden establecido, constituirá el Registro de Demandantes de viviendas en alquiler abierto y permanente de Viviendas de Protección Pública de segunda mano o disponibles de anteriores convocatorias promovidas por la EPE PMVU.

Al citado Registro se podrán incorporar los solicitantes que cumplan los requisitos establecidos y que lo soliciten conforme al modelo de solicitud de acceso a éste establecido por el PMVU siempre que el solicitante o cualquier componente de su unidad familiar no haya renunciado injustificadamente a una vivienda adjudicada por este Patronato dentro de los 2 años inmediatamente anteriores al momento de la solicitud. En este caso, se incorporarán al Registro por orden de presentación a partir del último solicitante, teniendo en cuenta las consideraciones recogidas en este documento para dicha incorporación en el marco de procesos de selección (convocatorias específicas en curso).

Dicho Registro estará disponible y actualizado en las oficinas de la EPE PMVU y en la página web del Ayuntamiento, canal temático "Patronato Vivienda" ([www.pmvu.aytosalamanca.es](http://www.pmvu.aytosalamanca.es)).

El Registro de Demandantes abierto y permanente de Viviendas de Protección Pública de segunda mano o disponibles de anteriores convocatorias, es compatible y no excluyente con las convocatorias de solicitantes de viviendas de promoción pública de nueva edificación promovidas por la EPE PMVU.

Ello, salvo que por disposición normativa venga impuesto otro sistema de adjudicación como consecuencia del régimen de protección pública, o por acuerdo del Consejo de Administración al respecto.

## **TÍTULO 6. DETERMINACIÓN DE LOS PRECIOS DE VENTA Y/O RENTA.**

Los precios de venta y/o renta de los inmuebles de la EPE PMVU se establecerán por el Consejo de Administración a propuesta de la Gerencia conforme a lo previsto en la legislación vigente en cada momento, atendiendo a la calificación de los inmuebles y ajustándose al criterio de sostenibilidad financiera.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

## **TÍTULO 7. INCUMPLIMIENTOS.**

### **CAPÍTULO 1.- INCUMPLIMIENTOS EN ADJUDICACIONES DE COMPRAVENTA**

En los casos en los que los adjudicatarios de vivienda no hagan frente a los compromisos adquiridos en relación a los pagos a cuenta para las entradas del inmueble se procederá a anular dichas adjudicaciones incautando un tercio de las cantidades a cuenta aportadas, salvo suficiente justificación de los interesados y a criterio del Consejo de Administración. Así mismo, se incluirá cualquier otro posible incumplimiento que se indique en los contratos que se suscriban entre el PMVU y los adjudicatarios de las viviendas derivándose a los afectados al Servicio Municipal de Atención a personas en riesgo de desahucio.

### **CAPÍTULO 2.- INCUMPLIMIENTOS EN ALQUILERES CON OPCIÓN A COMPRA**

El impago de dos (2) mensualidades de las cuotas estipuladas contractualmente para el alquiler con opción a compra, dará lugar al inicio de los trámites de rescisión del contrato; no obstante, se prestará en todo momento colaboración y asesoramiento a los adjudicatarios en cuanto a la obtención de ayudas y situaciones de riesgo de exclusión social derivándolos hacia los servicios municipales correspondientes del Área de Bienestar Social.

Del mismo modo, en los supuestos en los que se solicite la compraventa del inmueble, se estará a lo señalado en el capítulo I del presente título, y a su vez, se podrán establecer otros posibles incumplimientos en cada uno de los contratos de alquiler con opción a compra que suscriban entre el PMVU y los futuros arrendatarios, que podrán conllevar la rescisión del contrato.

### **CAPÍTULO 3.- INCUMPLIMIENTOS EN RÉGIMEN DE ALQUILER**

El impago de dos (2) mensualidades de las cuotas estipuladas contractualmente para el alquiler, dará lugar al inicio de los trámites de rescisión del contrato; no obstante, se prestará en todo momento colaboración y asesoramiento a los adjudicatarios en cuanto a la obtención de ayudas y situaciones de riesgo de exclusión social derivándolos hacia los servicios municipales correspondientes del Área de Bienestar Social.

Del mismo modo, se podrán establecer otros posibles incumplimientos en cada uno de los contratos de alquiler que suscriban entre el PMVU y los futuros arrendatarios, que podrán conllevar la rescisión del contrato.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

## **CAPÍTULO 4.- PROCEDIMIENTO**

En los incumplimientos por impagos de cuotas de alquiler, tal y como se ha indicado, darán lugar a la rescisión unilateral del contrato, previa audiencia a los arrendatarios, en los términos previstos en la normativa de procedimiento administrativo y de vivienda vigente en cada momento, actualmente Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de Castilla y León; no obstante, se prestará en todo momento colaboración y asesoramiento a los adjudicatarios en cuanto a la obtención de ayudas y situaciones de riesgo de exclusión social.

Para aquellos incumplimientos no referidos a impagos, en cualquiera de las fórmulas de acceso a una vivienda titularidad del PMVU, se procederá a realizar una primera comunicación significando el incumplimiento que se haya producido dentro de los diez (10) días siguientes a que se haya producido el mismo, ofreciendo la posibilidad de cesar en dicha actitud o justificar, caso de ser posible, la misma mediante un trámite de audiencia por un plazo de diez (10) días.

Transcurrido dicho plazo se comprobará si el incumplimiento persiste, y si así fuese se procederá a iniciar el oportuno expediente en los términos previstos en la legislación estatal y autonómica citada en el presente título.

## **TÍTULO 8. INTERMEDIACIÓN.**

Con el fin de ampliar el parque público de viviendas en alquiler, el Ayuntamiento de Salamanca, a través de la EPE PMVU podrá suscribir convenios con otros promotores (públicos o privados) o particulares para incorporar inmuebles de su titularidad (libres o sometidos a algún régimen de protección) al parque público de vivienda que oferta esta entidad.

En el citado convenio se establecerán entre otros los gastos correspondientes a los inmuebles, las cantidades a cobrar tanto por el promotor/particular como por la EPE PMVU en el desarrollo de su actividad, así como el precio del alquiler del inmueble que en cualquier caso no podrá superar el límite del precio del alquiler para viviendas protegidas.

## **TÍTULO 9. EJERCICIOS DE ACCIONES JUDICIALES.**

La resolución de cualquier controversia o litigio que pudiera suscitarse en relación con los contratos de compraventa, alquiler o alquiler con opción a compra, será de la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Salamanca, conforme a los arts. 51 y 52.1.7º de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

## **TÍTULO 10. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE LA EPE PMVU.**

El Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de la Entidad Pública Empresarial Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca presenta un carácter abierto, siendo compatible con las convocatorias de solicitantes de viviendas de promoción pública de nueva edificación promovidas por la EPE PMVU:

1) Responde a una doble configuración:

a) Las viviendas de protección pública de segunda utilización adquiridas por la EPE PMVU como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto establecidos en las viviendas promovidas por esta entidad y las viviendas sin utilización que resulten en su caso sin adjudicar en las convocatorias ordinarias que puedan promoverse.

b) Las personas que presenten la solicitud de acceso y cumplan los requisitos establecidos.

2) El listado de las viviendas se actualiza progresivamente y se encuentra disponible en la página web de la EPE PMVU, indicándose las características de la vivienda y modalidad o forma de transmisión.

3) Se podrá incorporar al Registro en cualquier momento toda persona interesada que cumpla los requisitos establecidos, efectuándose ésta por riguroso orden de presentación: No se permitirá el acceso al registro ya como solicitante ya como miembro de una unidad familiar a las personas que hayan renunciado de manera injustificada a vivienda adjudicada por esta entidad hasta que hayan transcurrido dos años desde la fecha de la renuncia.

4) Los requisitos de la unidad familiar son los establecidos en este Protocolo de Acceso para cada modalidad de acceso a la vivienda.

5) La inscripción se realizará mediante la presentación del modelo de solicitud de acceso a este registro, establecido por el PMVU, debidamente formalizado.



**PATRONATO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
Ayuntamiento de Salamanca

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA**

El presente Protocolo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en las páginas web de la EPE PMVU y del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA**

El articulado del presente Protocolo tendrá la condición de básico y por tanto será competencia del Consejo de Administración de la entidad realizar su modificación, a excepción de las modificaciones legislativas o del Plan de Vivienda que afecten al mismo, que se plasmarán en el texto del presente Protocolo sin necesidad de acuerdo del Consejo de Administración, dando cuenta de los cambios en la siguiente sesión.

La actualización de las Bases de cada convocatoria, así como los modelos de Contrato de cada régimen de acceso a la vivienda de protección pública de la EPE PMVU, en todo aquello que no sea condición básica, se realizará por el Sr. Presidente de la entidad previo informe por parte de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la EPE PMVU, dando cuenta de los cambios al Consejo de Administración de la entidad.