

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE GIJON SLU

**PROGRAMA DE GESTION DEL PARQUE
MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE EMVISA**

JUNIO 2.014

PROGRAMA DE GESTION DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE GIJON, S.L.U.

1.- INTRODUCCIÓN

Uno de los objetos sociales de la Empresa Municipal de Vivienda de Gijón, S.L.U. (en adelante EMVISA) es la gestión y administración de las viviendas propias o municipales con destino a fines sociales. Los Programas que viene gestionando EMVISA han ayudado a muchas unidades convivenciales a acceder a una vivienda en la modalidad de arrendamiento. EMVISA cuenta con un parque de viviendas, propias o del Ayuntamiento de Gijón, cuyo destino es hacer frente a la grave situación social actual. En situaciones de extrema necesidad, EMVISA pone a disposición de las unidades convivenciales más desfavorecidas el acceso a las viviendas gestionadas.

El presente Programa tiene como misión complementar y reforzar las regulaciones existentes sobre viviendas de emergencia del Principado de Asturias, establecidas en el Decreto 25/2013, de 22 de mayo, del Principado de Asturias, que regula la adjudicación de viviendas de emergencia del Principado de Asturias, ampliando y complementando situaciones no contempladas como son:

- La no disponibilidad de viviendas para emergencia social en el momento de la solicitud y valoración o que la/s vivienda/s disponibles no se ajusten al tamaño de la unidad familiar, con carácter temporal, y hasta que el Principado de Asturias disponga de vivienda y resuelva.
- Familias solicitantes de vivienda de urgencia por pérdida de su vivienda habitual y permanente por causa no imputable, y con lanzamiento anterior a la resolución y disponibilidad de una vivienda.

También consideramos importante añadir la posibilidad de que sean adjudicatarios de las viviendas, unidades familiares que lleven más de cinco Promociones solicitando vivienda, pertenezcan a un colectivo desprotegido según la normativa de las ayudas del Principado de Asturias, y con escasos ingresos económicos.

Incorporamos a esta normativa nuevas situaciones especialmente necesarias de protección, ya recogidas en la normativa autonómica, como son las víctimas de violencia de género, a las que se les excluye del requisito mínimo del empadronamiento.

Se recoge así mismo los mecanismos de control y revisión de las viviendas, con objeto de comprobar tanto su buen uso y mantenimiento como la situación socio-económica de sus ocupantes, estableciéndose diferentes medidas ante posibles impagos, usos indebidos de la vivienda y mejora de la situación económica de las unidades familiares.

El objeto de esta normativa es volver a regular la gestión de las viviendas de EMVISA, a través del cual se puede ayudar a solucionar el acceso a la vivienda de los colectivos arriba descritos, adaptándola a las nuevas realidades sociales.

Artículo 1º.- OBJETO:

El Presente Programa tiene como objeto regular el procedimiento de adjudicación y posteriores revisiones, con fines sociales, de las viviendas propiedad de EMVISA y del Ayuntamiento de Gijón y que se cumplirá en las siguientes situaciones:

- 1- Solicitantes que se encuentre en situación de **Emergencia Social Manifiesta** que requiera una urgente actuación y acredite la necesidad de vivienda en los siguientes casos:
 - a- Privación de vivienda por incendio no intencionado movimientos de terreno, vientos huracanados o inundaciones catastróficas, que afecten a unidades familiares carentes de medios necesarios, por su precaria situación económica, para solucionar su realojamiento.
 - b- Necesidad de remodelar, dentro de los planeamientos urbanísticos, un determinado núcleo urbano cuyas edificaciones hayan de ser demolidas por exigencias de la remodelación que afecten a unidades familiares carentes de medios necesarios, por precaria situación económica, para acceder a un nuevo alojamiento en el mercado inmobiliario libre.
 - c- Declaración de ruina inminente que conlleve el derribo y desalojo inmediato del inmueble afectado, cuando esté ocupado por unidades familiares cuyos ingresos les impidan realojarse por otros medios.
 - d- En el caso de ciudadanos españoles residentes en el extranjero que hayan abandonado Asturias durante su minoría de edad por fuerza mayor.
 - e- En el caso de personas o familias en situación de riesgo social **o especial vulnerabilidad**, encontrándose dentro de un Programa específico gestionado por el Principado de Asturias, o por la Fundación Municipal de Servicios Sociales, o por entidades sociales sin ánimo de lucro colaboradoras o por la propia EMVISA, y que presenten una evolución favorable, siempre con informe favorable de la Fundación Municipal de Servicios Sociales y/o Emvisa
 - f- Personas víctimas de violencia de género, residentes en Asturias, cuya condición se justifique mediante resolución judicial.
 - g- Privación de la Vivienda por ser esta objeto de ejecución hipotecaria o lanzamiento por desahucio de vivienda arrendada por causas no imputables a la unidad familiar sin posibilidad de Acuerdo y que suponga la pérdida efectiva de la vivienda.
 - h- Familias con solicitud de vivienda de Emergencia o Urgencia propiedad del Principado de Asturias pendiente de resolución firme o disponibilidad de Vivienda acorde al número de miembros de la unidad familiar o de obras de acondicionamiento, con propuesta favorable.
 - i- Personas procedentes de la RED DE ATENCIÓN A PERSONAS SIN HOGAR con evolución favorable tras finalización del periodo máximo de estancia en Residencia media estancia, a propuesta de la RED y con compromiso de seguimiento. En estos casos, y si así lo valora la RED y/o EMVISA, se adjudicará vivienda en uso compartido, debiendo los adjudicatarios cumplir una normativa básica de convivencia.

2. Solicitantes **beneficiarios del Programa de Ayuda de Alquiler y Formalización**, que una vez finalizado el periodo máximo de Ayuda, o próximo a finalizar, se encuentren sin perspectivas de mejora, a corto plazo, en la situación socioeconómica y laboral, incluidos en los colectivos prioritarios del Programa de Ayudas de Alquiler o afectados por la crisis, y acrediten que en los últimos 5 años han realizado diferentes actuaciones con objeto de mejorar su situación y/o tengan especiales dificultades, a valorar por la Comisión.
3. Solicitantes que hubieran solicitado al menos en cinco Promociones, sin haber sido desestimados por causas imputables, o haber resultado adjudicatarios, y que pertenezcan a algún colectivo especialmente protegido, de conformidad con lo que establece la normativa de las ayudas del Principado de Asturias, y del Plan Estatal de Vivienda.
4. Solicitantes con necesidad de vivienda adaptada, porque un miembro de la unidad convivencial necesite una vivienda sin barreras arquitectónicas y como consecuencia de una enfermedad sobrevenida, y que dispongan de vivienda en propiedad, siempre que existan dificultades técnicas o económicas para la eliminación de las barreras arquitectónicas, y nos cedan su vivienda para alquilarla a través de un Programa de Intermediación que gestione EMVISA. En caso de carecer de un Programa de Intermediación, los solicitantes con vivienda adjudicada deberán proceder a arrendar la vivienda de su propiedad, y en caso de existir un beneficio entre las rentas se computará la ganancia como ingreso.
5. Solicitantes privados de vivienda por un desahucio no imputable, cuyo contrato estuviera sujeto a la L.A.U. del 64.
6. Con **carácter excepcional**, podrán ser adjudicadas las viviendas a aquellos solicitantes que, a pesar de no hallarse incluidos en ninguno de los casos contemplados en los anteriores apartados, se encuentren en una situación de extrema y grave necesidad de vivienda, de conformidad con los informes sociales recabados al efecto

Artículo 2º- LIMITACION

El presente Programa está limitado por la disposición del número de viviendas que componen el actual parque gestionado por EMVISA y que se ajusten a los requisitos establecidos en el presente Programa.

Artículo 3º- ACCESO A LAS VIVIENDAS

Podrán acceder a las viviendas a que se refiere el artículo anterior las unidades convivenciales que reúnan los requisitos establecidos en este Programa.

Artículo 4º- UNIDAD CONVIVENCIAL

- 1- A los efectos del presente Programa se considera unidad convivencial:
 - a) Los cónyuges no separados legalmente, las personas solteras, viudas, separadas o divorciados y, si los hubiere, los hijos/as menores de edad con excepción de los emancipados de acuerdo con lo establecido en la legislación civil. A petición del solicitante, los hijos/as solteros mayores de edad que convivan con él se considerarán integrantes de la unidad convivencial, siempre que tengan menos de treinta y cinco años a la fecha de presentación de la solicitud y carezcan de ingresos.

Se exceptúan en todos los casos los de violencia de género causantes de la misma, siempre y cuando hayan iniciado los trámites de separación y/o divorcio y continúan con el proceso hasta su finalización.

- b) Las parejas estables, con una convivencia en relación de efectividad análoga a la conyugal. Debidamente acreditada a través de cualquier medio de prueba admitido en Derecho, de al menos un año anterior a la fecha de presentación de la solicitud, salvo que tenga descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia o salvo que hayan expresado su voluntad de constituir una pareja estable en documento público o se hayan inscrito en el Registro de Uniones de Hecho del Principado de Asturias.
- 2- Se considerarán, asimismo, miembro de una unidad convivencial del solicitante:
- a) Los hermanos/as, siempre que sean menores de edad o hayan sido declarados/as incapaces por sentencia judicial, cuando el solicitante sea mayor de edad y los tenga a su cargo.
 - b) Los ascendientes, directos o por afinidad, que convivan con el solicitante con una antigüedad de, al menos, dos años anteriores a la fecha de presentación de la solicitud, y carezcan de vivienda o hayan sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad y que no perciban ingresos.
 - c) Los menores de edad o declarados incapaces legalmente que convivan con el solicitante durante, al menos, un año ininterrumpido anterior a la fecha de presentación de la solicitud o que estén sujetos a su guarda o tutela legal, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo, acreditado mediante certificación de la Consejería competente.
 - d) En el caso de unidades convivenciales en las que alguno de sus miembros precise ayuda de una tercera persona, y se acredite tal circunstancia mediante certificación de la Consejería competente, esta persona se considerará un miembro más a efectos de la composición de la unidad convivencial.

Artículo 5º.-

REQUISITOS PARA EL ACCESO:

- a) Ser español, o poseer permiso de residencia en vigor, y residente en el Municipio de Gijón, con un mínimo de dos años de anterioridad a la presentación de la solicitud, o asimilado a residente.

Se consideran asimilados a residentes los solicitantes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- ✓ **Los antiguos residentes** que hayan visto obligados a abandonar el municipio de Gijón, tras haber residido en él durante un tiempo continuado no inferior a 15 años, por motivos económicos/laborales, y deseen retornar a este municipio*.
- ✓ Los **nacionales** de miembros de la Unión Europea y a los extranjeros en cuyo país exista derecho de reciprocidad análoga para los súbditos españoles residentes en el país del solicitante.

Quedan excluidos del cumplimiento de este requisito:

- ✓ Los repatriados que hayan abandonado el Principado de Asturias durante su minoría de edad por causas de fuerza mayor y **los españoles nacidos en Asturias que residan en el extranjero por motivos de trabajo y deseen retornar, que podrán solicitar en el Concejo de origen**
- ✓ Las mujeres víctimas de violencia de género, residentes en Asturias, cuya condición se justifique mediante resolución judicial, cuando resulte acreditada documentalmente la no convivencia de residir en su concejo.

b) Acreditar documentalmente la necesidad de vivienda.

c) Obtener ingresos familiares cuya cuantía, en el periodo comprendido dentro de los seis meses anteriores a la presentación de la solicitud, no supere 1 vez el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM), salvo los supuestos previstos en los apartados 1 (puntos a, b, c, de, e y f), 4 y 6 del Artículo 1 del presente Programa que no podrán superar 3,5 veces el IPREM.

El cálculo de ingresos se efectuará deduciendo del total de los ingresos del periodo computable las cuotas abonadas por los trabajadores a la Seguridad Social y las cuantías abonadas en concepto de pensión de alimentos o compensatoria, fijadas en Convenio Regulador o por Resolución Judicial.

Las ayudas percibidas por dependencia, no serán computadas a efectos del tope máximo de ingresos así como valoración de bonificación de renta.

- d) No haber sido objeto de desahucio, lanzamiento o habersele denegado la renovación del contrato de arrendamiento de una vivienda de titularidad pública, o renuncia, en los últimos 5 años. O no haberle sido suspendida una Ayuda por causa imputable, de un Programa de EMVISA o gestionado por el Principado de Asturias, también en los últimos 5 años.
- e) No ser, ni el solicitante ni ninguno de los miembros de la unidad convivencial, propietarios de viviendas o titulares de un derecho de usufructo o uso sobre una vivienda.

Se exceptúan los casos de:

- Violencia de género, donde se permitirá el acceso aún cuando tengan parte de una propiedad siempre y cuando esta corresponda con la que fue vivienda habitual y permanente de la unidad convivencial de procedencia, que no tengan otras viviendas en propiedad y que hayan iniciado los trámites oportunos con objeto de cumplir con el actual requisito.
- Solicitantes con necesidad de vivienda adaptada, porque un miembro de la unidad convivencial necesite una vivienda sin barreras arquitectónicas, siempre y cuando nos cedan su vivienda para alquilarla y no tengan más propiedades residenciales.

f) Todos los miembros de la unidad de convivencia beneficiarios de este Programa deberán estar al corriente de pagos con el Ayuntamiento de Gijón y con EMVISA y no deben ser deudores con la Hacienda del Principado de Asturias por deudas vencidas, liquidadas y exigibles, con carácter previo a la propuesta de acuerdo de la Concesión.

La no concurrencia o acreditación de las condiciones establecidas en el presente artículo y sus concordantes será causa de exclusión de la solicitud.

REQUISITOS PARA LAS RENOVACIONES DE CONTRATO Y BONIFICACIÓN DE RENTA

- a) Cumplir los puntos a, c, d, e y f establecidos en los Requisitos de Acceso
- b) Estar al día en los pagos de renta, comunidad y suministros, o estar cumpliendo Acuerdo de pagos atrasados.
- c) Evolución favorable habiendo realizado las gestiones oportunas de mejora en al situación socioeconómica y/o laboral, sin mejora suficiente para acceso a vivienda mercado libre y con cierta estabilidad. (Seguimiento social)
- d) Los beneficiarios de Pensiones No Contributivas con opción al complemento de vivienda, deberán solicitar anualmente dicho complemento y acreditar su solicitud y/o concesión o denegación.

En los casos donde se aprecie cierta mejora de la situación socioeconómica con superación del límite de ingresos en el periodo estudiado, pero por un periodo corto de tiempo, la comisión podrá acordar la renovación del contrato ajustando la bonificación de renta a los meses de mejora. En estos casos se tendrá en cuenta el cumplimiento habitual de las obligaciones como arrendatario así la realización de las gestiones oportunas tendentes al cambio favorable en el bienestar social de la unidad de convivencia.

Artículo 6º.- LIMITE Y DURACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

1. La adjudicación de viviendas municipales por causa de Emergencia Social tendrán en todo caso, **un carácter temporal**, ya que su objeto será solucionar de manera transitoria, la necesidad de vivienda del adjudicatario.

Las viviendas podrán ser adjudicadas, atendiendo a la situación de la unidad convivencial, por el tiempo y régimen de tenencia siguientes:

- a) En régimen de precario- Duración de hasta 1 año, con opción a nueva prórroga por 6 meses más, salvo casos de grave problemática a valoración de la comisión Y/o Servicios Sociales.
- b) En régimen de arrendamiento, con la duración y límites que establece la L.A.U. de 1.994.

En los contratos de arrendamiento o cesión en precario se añadirá una cláusula por la que los arrendatarios estarán obligados a solicitar vivienda en las Promociones Públicas de Vivienda que se convoquen durante el tiempo de duración de su contrato de arrendamiento. El no cumplimiento de dicha cláusula supondrá la pérdida de la subvención concedida y/o la no renovación del contrato.

2. Casos especiales:

Adjudicación de vivienda municipal mientras se tramita solicitud de vivienda de emergencia o de urgencia propiedad del Principado de Asturias, la Comisión, en base a la situación socioeconómica, podrá optar entre: - realizar contrato de cesión en precario con una duración de estancia en la vivienda municipal de hasta 3 meses, con posibilidad de prórroga durante máximo 3 meses más en casos

debidamente acreditados que no hayan podido acceder a otro alojamiento debiendo el prearista asumir los gastos de mantenimiento de la vivienda, o - contrato de alquiler bonificado de carácter claramente temporal .

Adjudicación de vivienda municipal a personas procedentes de la RED DE PERSONAS SIN HOGAR con propuesta de compartir vivienda, se les realizará contrato de arrendamiento por habitación, por un año prorrogable, en función del grado de cumplimiento de compromisos con EMVISA, Servicios Sociales y la propia RED, así como cumplimiento de sus obligaciones como arrendatario y la no existencia de problemas convivenciales comprobados.

3. Forma de pago renta y comunidad. Suministros

La forma de pago de la renta y comunidad será por domiciliación bancaria, salvo casos excepcionales con causa motivada a valoración de la Comisión.

Los adjudicatarios de Vivienda municipal deberán abonar la comunidad directamente a Emvisa, y hacerse cargo de todos los gastos de suministros. Dispondrán de un plazo de un mes desde la firma del contrato para cambiar la titularidad de los contratos por suministros, salvo casos excepcionales con causa motivada a valoración de la Comisión. En caso contrario la Emvisa procederá a dar de baja los contratos de suministros y valorar la suspensión de la bonificación de renta y/o finalización de contrato

Artículo 7º.- DOCUMENTACION:

Las solicitudes, en modelo oficial, deberán de ser acompañadas de los siguientes documentos:

- Permiso de residencia, del solicitante y de los miembros de la unidad convivencial mayores de 14 años.
- Fotocopia del/los Libro/s de Familia, o certificado de nacimiento de los menores de 16 años.
- En caso de asimilados a residentes acreditación de la situación:
 - Antiguos residentes: documentación que acredite el abandono del municipio por motivos laborales y padrón histórico que acredite haber residido en el municipio de Gijón de forma continuada por un tiempo no inferior a 15 años.
 - Nacionales miembros de la U.E. y extranjeros en cuyo país exista derecho de reciprocidad análoga para los súbditos españoles residentes: documentación acreditativa.
- Víctimas de violencia de género: resolución judicial que así lo acredite.
- En el caso de repatriados que abandonaron el Principado de Asturias por fuerza mayor y los españoles nacidos en Asturias que deseen retornar: documentación que así lo acredite.
- Justificantes de ingresos referidos a todos los miembros de la unidad convivencial:
 - Si son trabajadoras/es por cuenta propia, justificante de las declaraciones a cuenta del IRPF correspondientes al último semestre anterior a la fecha de presentación de la solicitud.
 - Si son trabajadoras/es por cuenta ajena, justificante de los ingresos brutos percibidos en los 6 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud, incluidas pagas extras y liquidaciones por fin de contrato, si procede.
 - ✓ Aquellas personas que estén cotizando al régimen especial de Empleados de Hogar, deberán de acreditar sus ingresos mediante la aportación de las nóminas relativas a los últimos seis meses y/o copia de los recibos en los que se indiquen las bases de cotización de los seis meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

- ✓ Únicamente se contemplará como actividad laboral no reglada la ejercida en servicio doméstico como empleado/a de hogar, acreditando los datos económicos y laborales mediante el certificado de empleador según modelo facilitado por la Empresa Municipal de la Vivienda.
- En caso de desempleados, certificación del SEPE de las prestaciones percibidas durante los 6 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud o certificación del SEPE de no percepción de prestaciones de los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años. Deberá solicitarse en la oficina del SEPE que le corresponda.
- En caso de pensionistas, certificación acreditativa de las cantidades percibidas por el interesado en los 6 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. En caso de no percibir pensión y ser mayor de 65 años, certificación negativa de no percepción de pensión expedida por la Seguridad Social.
- En caso de retornados, copia de los ingresos percibidos en el extranjero dentro del periodo de los 6 meses anteriores a la fecha de la solicitud, acompañados de un certificado del Instituto de Moneda Extranjera o Entidad bancaria acreditativo del valor en euros de dichos ingresos.
- En caso de separación o divorcio: Sentencia de separación o divorcio y Convenio regulador, o medidas paterno-filiales, según el caso. Extracto de la cuenta bancaria donde consten los ingresos percibidos, o abonados, en los últimos seis meses, en concepto de pensión alimenticia para los hijos, y en su defecto, denuncia judicial por impago. El supuesto de abono de pensión compensatoria o alimenticia podrá ser acreditado también mediante descuentos en la nómina.
- En caso de percibir alguna otra prestación social (Salario social básico, ayuda a familiares....) deberán acreditar los ingresos percibidos en los últimos 6 meses.
- Autorización para solicitar en su nombre los datos del IRPF correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido, a la fecha de la presentación de la solicitud, o declaración jurada en la que el solicitante haga constar que no están obligados a presentar dicha declaración.
- Autorización para solicitar la Vida Laboral actualizada emitida por la Tesorería General de la Seguridad Social, tanto del solicitante como del resto de los miembros de la unidad convivencial mayores de 16 años.
- Autorización para solicitar Certificación de bienes catastrales del solicitante y de los componentes de su unidad familiar, o autorización a la Empresa para solicitarlas.
- Autorización para solicitar en su nombre Certificado de empadronamiento y convivencia de todos los miembros de su unidad familiar.
- Certificación de encontrarse al corriente en los pagos en electricidad, basura, agua, y en general de los servicios corrientes generales de una vivienda.
- Cualquier otra documentación que se le requiera para poder valorar la solicitud presentada.

Artículo 8º.- IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO

La renta que se establezca a los adjudicatarios estará condicionada por la situación del adjudicatario y por su régimen de tenencia.

En todo caso, su importe máximo será el siguiente:

1. Adjudicatarios en régimen de Precario: Únicamente se verán obligados a abonar los gastos de comunidad y mantenimiento de la vivienda.
2. Adjudicatarios en régimen de Arrendamiento: El importe de la renta se calculará como si la vivienda fuera una vivienda sujeta a la normativa de Viviendas de Protección de Régimen Especial, en arrendamiento a 10 años, de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Plan Estatal en vigor en el momento de la solicitud, por lo que se aplicará el Precio máximo de venta de dicho régimen en el momento de la adjudicación, multiplicado por 5,5%, o el porcentaje vigente en su momento, y el resultante será el precio de la renta anual de la vivienda.
El pago de la renta, comunidad y demás suministros se deberá realizar a través de transferencia o domiciliación bancaria, no permitiéndose el pago en metálico en ninguna de sus modalidades.

Serán de cuenta de los arrendatarios los gastos de comunidad, luz, agua, telefonía y en general los corrientes de la vivienda. Los arrendatarios certificarán que se encuentran al corriente del pago de estos servicios.

A los adjudicatarios se les podrá facilitar una subvención de renta con objeto que la renta final a abonar no suponga más de un 15% del importe de los ingresos de la unidad de convivencia. La subvención podrá modificarse o suspenderse, temporal o definitivamente, mientras esté el contrato de arrendamiento en vigor en función de la situación económica así como cumplimiento de las obligaciones como arrendatario, cumplimientos de compromisos con Emvisa y/o FMSS así como evolución Seguimientos sociales.

En casos excepcionales, de extrema gravedad, se podrá incrementar la subvención a descontar de la renta, previo informe social favorable, donde se establezca la cuantía de la renta que podría abonar el adjudicatario, así como los motivos que justifican la excepción.

Artículo 9º CAUSAS DE DESESTIMACIÓN DE LA SOLICITUD

Serán Desestimadas aquellas solicitudes de Vivienda de emergencia cuyos solicitantes se hallen incurso en alguna de las siguientes causas:

- a) Los solicitantes que no se encuentren en ninguno de las situaciones de Emergencia Social Manifiesta establecidas en el artículo 1º
- b) Los solicitantes que no cumplan los requisitos establecidos en los Artículos 4º y 5º
- c) Los solicitantes que no presenten la documentación exigida en el Artículo 7º y cuantos documentos le sean requeridos para la valoración de la solicitud.
- d) Cuando se compruebe la existencia de falsedad en la documentación presentada, o en los motivos alegados para acceder a las Vivienda por Emergencia Social así como cuando se produzca contradicción, ocultación y/o falsedad en los datos económicos o convivenciales.
- e) Cuando se compruebe que el solicitante o algún miembro de la unidad convivencial haya sido con anterioridad objeto de desahucio por impago de la renta, salvo casos de grave problemática social, en los que se vaya a realizar un tratamiento por parte de EMVISA, o en colaboración con otras Instituciones, siempre que el impago no tuviera lugar mientras percibiera ayuda de alquiler municipal o cualquier otra ayuda al alquiler procedente de otros Organismos.
- f) Los solicitantes que sin causa justificada, y salvo excepciones, no ejerzan aquellos trámites, solicitudes o derechos para percibir prestaciones que por su situación pudieran corresponderles y beneficiarles económicamente.
- g) La voluntad expresa del solicitante de Vivienda.
- h) La no disponibilidad de viviendas vacías o inexistencia de vivienda adecuada a la unidad familiar.

- i) Cuando el solicitante o alguno de los miembros de su unidad convivencial no estén al corriente de pagos con el Ayuntamiento de Gijón, con EMVISA y/o con la Hacienda Pública del Principado de Asturias por deudas vencidas, liquidadas y exigibles.
- j) Cuando se compruebe que el solicitante o algún miembro de la unidad de convivencia haya ocasionado destrozos, actos vandálicos o similares en una vivienda de titularidad pública y/o en vivienda donde hayan percibido ayuda de alquiler y/o ayuda de formalización o que hayan hecho un uso indebido de la vivienda.

Artículo 10º CAUSAS DE SUSPENSIÓN DE LA BONIFICACIÓN DE RENTA Y/O DENEGACIÓN DE PRÓRROGA DE CONTRATO.

1. Los impagos de la renta y/o comunidad de forma continuada o los reiterados impagos o retrasos injustificados, así como el incumplimiento de Compromisos de pago por deudas de renta, comunidad y/o suministros.
2. Uso inadecuado y/o mal estado de conservación e higiene de la vivienda y/o zonas comunes.
3. Quejas continuas por parte de la comunidad, tras haber sido comprobadas.
4. No autorizar el paso de personal de la EMVISA o personal autorizado para inspección de la vivienda.
5. No permitir las obras o adecuaciones técnicas propuestas por EMVISA para mejora del estado de la vivienda.
6. No informar a la EMVISA de las modificaciones económicas o del número miembros de la unidad convivencial.
7. Realización de actividades fraudulentas y/o delictivas en la vivienda municipal.
8. No realizar el pago de la renta, comunidad y demás suministros a través de domiciliación o transferencia bancaria.
9. Finalización de contrato sin propuesta favorable de renovación.
10. Mejora significativa de la situación socio-económica que permita al inquilina/o acceder a vivienda libre.
11. Adjudicación de vivienda promoción pública.
12. Incumplimiento de compromisos con EMVISA y/o Servicios sociales municipales, así como la no asistencia a las citaciones establecidas por EMVISA para renovación, negociación o seguimiento, salvo causa debidamente justificada y previo aviso. Seguimiento social negativo.
13. Incumplimiento de los Requisitos establecidos en el Artículo 5 º del presente programa para las renovaciones de contrato y/o bonificación de renta.
14. Cualquier otra causa distinta de las anteriores según informe de valoración del personal técnico de EMVISA.

Artículo 11º PRORROGAS Y REVISIONES

Contratos de arrendamientos: Tres meses antes de la finalización de los tres primeros años del contrato se procederá a su revisión, con el objeto de valorar la posibilidad de prórroga, de acuerdo con la situación socio-económica del adjudicatario, así como con el cumplimiento que hubiera tenido de los compromisos suscritos en el momento de adjudicarsele la vivienda y los criterios establecidos en la presente normativa.

Posteriormente la revisión del contrato se realizará a los 3 años, salvo que los técnicos de EMVISA consideren necesario un tiempo inferior.

Contratos de cesión en precario: serán revisables al menos dos meses antes de su finalización, y en base a la situación socioeconómica se podrán renovar, finalizar o pasar a contrato de arrendamiento subvencionado, en base a la situación socio-económica del inquilino y el grado de cumplimiento de los compromisos suscritos.

EMVISA podrá realizar cuando lo estime oportuno, y por medio de su personal, las revisiones de las viviendas con objeto de comprobar que se está dando un uso correcto de la misma.

Artículo 12º.- Organos de Valoración, Acuerdo y Seguimiento

1. Las solicitudes de Vivienda de Emergencia serán valoradas por una Comisión integrada por los siguientes miembros:
 - Director/a-Gerente de la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón S.L.U., o en su ausencia, persona que la sustituya a estos efectos.
 - Personal Técnico de la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón.
2. Corresponde a esta Comisión de Valoración el acuerdo de las propuestas presentadas, previa realización de las siguientes tareas:
 - a) Conocer las solicitudes presentadas.
 - b) Recabar documentación o informes complementarios.
 - c) Estudiar aquellas otras solicitudes derivadas de situaciones no contempladas específicamente en el presente Programa.
 - d) Realizar propuesta motivada de Acuerdo.
 - e) Elaboración y firma del Acta.
3. Corresponde al Director/a-Gerente de la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón S.L.U. velar por el cumplimiento de los Acuerdos establecidos.

Artículo 13º Disposiciones finales

En lo no dispuesto en esta regulación del Programa se someterá a la valoración de los Órganos de Valoración, Acuerdo y Seguimiento.

Gijón, 25 de junio de 2014

Fdo.: Dña. Eva Mª Illán Méndez
PRESIDENTA DE EMVISA