

PREGUNTAS FRECUENTES

ARRENDAMIENTO, BONIFICADO, DE LOCALES A ENTIDADES TERCER SECTOR

El Consejo de Administración de AUMSA, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2021, acordó aprobar la bonificación de renta en arrendamiento de locales, propiedad de AUMSA, a entidades en el tercer sector.

- **¿En qué condiciones se encuentran los locales? (si tiene ventilación, salida al exterior, necesidades de adecuación, suministros, etc...).**

Los locales propiedad de AUMSA, susceptibles de arrendamiento, son los relacionados en el **Anexo I**, publicado en la web de AUMSA (www.aumsa.es), y donde figuran observaciones sobre el estado del cada uno de ellos, además del precio de los mismos y la bonificación a aplicar.

No obstante, esta lista no es de carácter limitativo, pudiendo ampliarse con otros locales que vayan quedando libres.

Se aconseja acudir a visitar los locales y comprobar presencialmente su estado.

- **¿Cuál es el precio de alquiler?**

En el **Anexo I**, indicado anteriormente, consta la superficie útil m², importe de renta mensual sin bonificación, importe de renta mensual con bonificación y observaciones. La bonificación aplicada en los contratos que se suscriban con entidades del Tercer Sector, será del 30% en la renta de arrendamiento de locales comerciales, propiedad de AUMSA, durante los DIEZ PRIMEROS AÑOS.

El precio del arrendamiento será incrementado con los impuestos que legalmente pudieran corresponderle.

La renta se adaptará 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.

La base para dicha adaptación estará constituida por la renta que esté abonando la parte arrendataria al tiempo de practicarse cada revisión, esto es, la inicial con las variaciones posteriores que hayan sido aplicadas.

Publicado el índice correspondiente al mes de la actualización, la parte arrendadora comunicará a la parte arrendataria de forma fehaciente su voluntad de actualizar la renta, expresando la cantidad en que se fija la renta revisada, y adjuntando certificación del Instituto Nacional de Estadística.

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. En ningún caso, la demora en realizar la revisión supondrá la renuncia a la misma.

Asimismo, el pago del impuesto de Bienes Inmuebles y, en su caso, los Gastos de Comunidad, serán a cargo de la parte arrendataria.

➤ **¿Existe posibilidad de carencia, en caso de que necesite adecuación dependiendo del estado de los locales e inversión necesaria?**

Teniendo en cuenta que existen locales sin acondicionar (algunos se encuentran “de obra” sin instalaciones, suelo, etc...), se ha considerado aplicar un período de carencia de entre **tres y doce meses**, según el informe técnico que se emita al respecto, desde la suscripción del respectivo contrato, para la ejecución de las obras de acondicionamiento y la obtención de las licencias, permisos, autorizaciones y legalizaciones de los proyectos de instalaciones correspondientes. Durante el período de carencia no se abonará renta alguna.

Transcurrido dicho período, el arrendatario se obliga a abonar la renta y gastos de comunidad, en su caso, con independencia del estado de las obras y la tramitación de las licencias y autorizaciones ante los organismos competentes correspondientes o ante la Comunidad de Propietarios, en su caso.

➤ **¿Existe la posibilidad de compartir el local con otra entidad?.**

Una vez recibida la solicitud, se estudiará la posibilidad de arrendar un mismo local a varias entidades de Tercer Sector.

Las entidades que soliciten el arrendamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Estar inscritas en el registro que, conforme a la normativa de aplicación, les corresponda.
- Destinar el fruto de su actividad al cumplimiento de finalidades comunes de interés general.
- Desarrollar su actividad en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana.
- Presentar la memoria de actividades.



Quedarán sin efecto las bonificaciones, en el supuesto de que la entidad arrendataria, incumpla alguna de estas obligaciones.

➤ **¿Cuál es la distribución del espacio y metros? (en los planos de la web no se aprecia división por estancias).**

Se fijará día y hora de visita con las entidades del tercer sector interesadas, que así lo soliciten.

➤ **¿Disponen de fotografías del interior de los locales ofertados?**

No disponemos de fotografías actualizadas, por lo que se fijará día de visita.

➤ **¿Existe la posibilidad de ver los locales antes de enviar la solicitud?.**

Sí, se fijará día y hora de visita con las entidades interesadas.

➤ **¿Cuál es la duración del alquiler? ¿Pasará a ser propiedad de la entidad del Tercer Sector, después de 10 años, o vuelve a AUMSA?**

Se establece un plazo inicial de duración del contrato de 10 años, prorrogables por periodos anuales, salvo que medie denuncia expresa por alguna de las partes con una antelación mínima de TRES MESES.

No está prevista la venta de los locales indicados en el Anexo I.

Las entidades del Tercer Sector que soliciten el arrendamiento deberán cumplir los requisitos indicados anteriormente.

Quedarán sin efecto las bonificaciones, en el supuesto de que la entidad arrendataria, incumpla alguna de estas obligaciones.

➤ **¿Es posible el uso como oficina?.**

Los locales están dirigidos de manera especial a lo que se conoce como el Tercer Sector, es decir, al conjunto de entidades (asociaciones, fundaciones, etc.) que no siendo ni públicas, ni teniendo ánimo de lucro, se ocupan de realizar mediante profesionales y voluntarios, proyectos de acción social, o defender intereses de colectivos de cualquier tipo. Será requisito indispensable contar con un proyecto que garantice la permanencia y consolidación de dicha entidad social, así como de los puestos de empleo creados en dicho proyecto, que deberá desarrollar actividades que se consideren compatibles con las características físicas de los locales o con el fin al que están destinados.

No existiendo inconveniente destinar el local a: oficina, taller, reuniones y otras actividades propias de Entidades de Tercer Sector, todo ello siempre que obtengan las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes, si así se exigiese por el Ayuntamiento de València.

➤ **¿Se ofrecerán, próximamente, más locales en el barrio del Cabanyal?**

Los locales propiedad de AUMSA, susceptibles de arrendamiento son los relacionados en el **Anexo I**, donde figura el precio de los mismos y la bonificación a aplicar.

No obstante, esta lista no es de carácter limitativo, pudiendo ampliarse con otros locales que vayan quedando libres.

No estando previsto a corto plazo incluir nuevos locales situados en el barrio del Cabanyal.

➤ **¿Existe la posibilidad de que AUMSA acondicione el Local?**

Teniendo en cuenta que existen locales sin acondicionar y, con el fin de que la entidad solicitante pueda hacer frente a los gastos de las obras de acondicionamiento, por parte de AUMSA se ha considerado aplicar un período de carencia en la renta de alquiler de entre TRES Y DOCE MESES, según el informe técnico que se emita al respecto, desde la suscripción del respectivo contrato.

Fdo. Alberto Aznar Traval
Gerente