

(PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, N° 113, DE FECHA 19 DE SEPTIEMBRE DE 2025)

“REGLAMENTO POR EL QUE SE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO, LAS BASES DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE, CONSTRUIDAS AL AMPARO DE CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE SUELO PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE AGÜIMES.

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Régimen jurídico.
- Artículo 3. Comisión de Seguimiento y Control.

TÍTULO II.- DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE RÉGIMEN GENERAL

- Artículo 4. Requisitos generales.
- Artículo 5. Requisitos específicos.
- Artículo 6. Aspectos generales.
- Artículo 7. Cupo general y cupos especiales.
- Artículo 8. Lista de reserva.

CAPÍTULO II.- MODALIDADES DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

- Artículo 9. Modalidad de adjudicación.
 - Sección 1ª.- De la adjudicación de viviendas protegidas en primera adjudicación.
- Artículo 10. Condiciones para la elección de la modalidad en primera adjudicación.
 - Subsección 1ª.- Adjudicación por el sistema de baremación.
- Artículo 11. Anuncio de promociones de viviendas.
- Artículo 12. Procedimiento de adjudicación.
- Artículo 13. Propuesta provisional de resolución del procedimiento de adjudicación.
- Artículo 14. Propuesta definitiva y resolución de adjudicación.
 - Subsección 2ª.- Adjudicación directa de viviendas en primera adjudicación.
- Artículo 15. Procedimiento de adjudicación cuando el número de viviendas a adjudicar sea igual o superior al número de demandantes participantes en el procedimiento.
 - Subsección 3ª.- Documentación.
- Artículo 16. Documentación de la unidad familiar o de convivencia.
 - Sección 2ª.- Segundas y posteriores adjudicaciones.

Artículo 17. Segundas y posteriores adjudicaciones.

CAPÍTULO III.- DE LA FORMALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Artículo 18. Formalización del contrato.

Artículo 19. Contenido del contrato de arrendamiento.

Artículo 20. Duración y prórroga del contrato de arrendamiento.

Artículo 21. Extinción del contrato de arrendamiento.

Artículo 22. Desistimiento del contrato de arrendamiento.

Artículo 23. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio de la persona titular del contrato.

Artículo 24. Fallecimiento de la persona arrendataria.

Artículo 25. Extinción del arrendamiento por nueva adjudicación.

TÍTULO III.- DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS USUARIAS DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 26. Obligaciones de las personas usuarias.

Artículo 27. Autorización de desocupación de la vivienda protegida.

Disposición Final Única. Entrada en Vigor.

ANEXO I.- CRITERIOS DE BAREMACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

REGLAMENTO POR EL QUE SE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO, LAS BASES DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE, CONSTRUIDAS AL AMPARO DE CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE SUELO PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE AGÜIMES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda constituye un derecho fundamental, pero también una necesidad social básica de primer orden.

El artículo 47 de la Constitución Española (en adelante CE) ordena a todos los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. A su vez, en el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias, la preocupación por el derecho a la vivienda se recoge de forma expresa en el artículo 22 del Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, cuando establece que *«los poderes públicos canarios deberán garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación»*.

Por otro lado, el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL), expresa que el Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. De esta forma, visto que de conformidad con el artículo 6.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (en adelante, LVC) los Ayuntamientos Canarios tienen competencia para la Promoción y Gestión de viviendas, la actuación de éstos no tiene porque limitarse a la prestación de los servicios mínimos obligatorios que le impone el artículo 26 de la LRBRL, sino que incluye la realización de cualquier actividad prestacional en el marco de sus competencias propias o delegadas.

Para el ejercicio de las competencias municipales en materia de promoción y gestión de viviendas, el artículo 86 de la LRBRL prevé, en relación con lo dispuesto en el artículo 128 de la CE, que las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias.

El ejercicio de dichas competencias se pone de manifiesto como consecuencia de la situación de crisis habitacional que padece la Comunidad Autónoma de Canarias, caracterizada por la existencia de una elevada demanda de vivienda, especialmente de vivienda protegida, y una manifiesta incapacidad en la oferta, tanto pública como privada, para atender esa demanda ofreciendo las viviendas que se necesitan.

El reducido número de viviendas protegidas construidas en los últimos años limita las posibilidades de acceso de las personas y las familias inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda, principalmente de aquellas que demandan una vivienda en régimen de alquiler a precio asequible. Por su parte, como consecuencia de la crisis inmobiliaria iniciada en 2008, a la que siguió la crisis económico-financiera que afectó a las Administraciones Públicas, en muchos municipios de Canarias se ha reducido la oferta de vivienda libre a la que pudieran acceder, en condiciones económicas razonables, personas y familias con rentas medias. A su vez, la existencia de viviendas libres desocupadas, que pudiendo ser destinadas al alquiler no lo están y el impacto sobre el mercado de alquiler de las viviendas vacacionales, con efecto directo en los trabajadores, empleados públicos, incluso estudiantes, desplazados temporalmente en las distintas islas, complica aún más el acceso a una vivienda, ya sea permanente o de forma temporal, en función de las necesidades habitacionales.

En el caso particular del municipio de Agüimes, desde el punto de vista demográfico se sitúa en el puesto sexto de mayor población de la isla de Gran Canaria, contando a fecha de 2024 con 33.306 habitantes según el INE, lo que supone un crecimiento del 13% en dieciséis años desde el año 2009, con una densidad de población de 420,53 habitantes/Km², habiendo crecido un 16% en el mismo periodo que supone el 1,49% de Canarias y el

3,84% de la población de Gran Canaria, solo por detrás de Las Palmas de Gran Canaria, Telde, Santa Lucía de Trajana, San Bartolomé de Tirajana y Arucas.

Como consecuencia de este potencial incremento poblacional, el Municipio de Agüimes fue declarado en 2021 por el Gobierno de Canarias como municipio de preferente localización de viviendas protegidas, de conformidad con el Decreto Ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de Vivienda, Transportes y Puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en relación con el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025. Sin embargo, las acciones contenidas en el Plan no han resultado eficaces en cuanto al fomento de la construcción de este tipo de viviendas tan necesaria en la actualidad.

A mayor abundamiento, hay que señalar otros factores fundamentales que inciden en la problemática habitacional del Municipio de Agüimes, como son el masivo uso turístico del alquiler vacacional y el número de viviendas vacías. En Agüimes el parque de viviendas alcanza las 14.365 unidades, habiendo un total de 1.668 vacías, las cuales según el ratio de 2,6 habitantes/vivienda del PGO/A podrían suponer 641 hogares.

Considerando lo anterior, la realidad del municipio de Agüimes es de emergencia habitacional; una realidad que impone la adopción de medidas que faciliten el ofrecimiento del mayor número de viviendas posibles con el fin de contrapesar el incremento de la demanda, sentando las bases para reequilibrar el mercado de vivienda, y con ello hacer posible el ejercicio por la ciudadanía del derecho de acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.

Esta necesidad ha llevado al Ayuntamiento de Agüimes a considerar necesaria la puesta en servicio de una bolsa de viviendas municipales para su ocupación en régimen de alquiler social tasado, determinándose la conveniencia y oportunidad de otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar viviendas protegidas en régimen de alquiler a precio asequible, conforme a lo dispuesto en el artículo 8.1 del Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Con ello se busca tratar de reducir las dificultades que padece el municipio de Agüimes para poner a disposición de las personas residentes, jóvenes y trabajadoras en el municipio, viviendas dignas en alquiler a precio asequible. Se considera especialmente urgente contener y reducir la problemática del aumento del precio del alquiler en el municipio, siendo por ello la opción más óptima la concesión demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público con el objetivo de reforzar la colaboración público-privada y además proteger el interés público existente.

Esta nueva iniciativa municipal exigirá la elaboración y aprobación de un Reglamento que regule el acceso a estas nuevas viviendas así como las condiciones básicas que regirán dichos arrendamientos. El presente Reglamento, fruto de la potestad reglamentaria y de autoorganización reconocida a las Entidades Locales en virtud del artículo 4º la LRBRL, pretende fijar los objetivos a conseguir con la puesta en el mercado de alquiler de las nuevas viviendas, establecer los procedimientos para su

acceso y adjudicación, los cupos generales y especiales que han de constituirse, la formalización y condiciones de los arrendamientos, determinar los órganos encargados de proponer las adjudicaciones, etc.

TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Este Reglamento tiene por objeto establecer el procedimiento de adjudicación de las viviendas y el funcionamiento de la construcción y gestión de viviendas de protección pública en régimen de alquiler a precio tasado que en ejecución de concesión demanial se promuevan sobre bienes inmuebles de propiedad municipal, de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación.

Se incluyen asimismo los criterios generales que regularán las relaciones contractuales a suscribir en sus aspectos más relevantes, constituyendo un marco de seguridad entre las partes durante toda la vigencia de los contratos.

Artículo 2. Régimen jurídico.

Los procedimientos de adjudicación de viviendas objeto del presente Reglamento se regirán por lo dispuesto en el mismo, por lo recogido en los pliegos, así como según lo dispuesto por la Comisión de Seguimiento y Control.

El régimen de adjudicación de las viviendas incluidas en el ámbito de aplicación del presente Reglamento será el del Arrendamiento.

Las viviendas se adjudicarán para ser destinadas a domicilio habitual, de acuerdo a las limitaciones establecidas por la normativa de vivienda protegida vigente que resulte de aplicación.

Las relaciones entre la parte adjudicataria de las viviendas y la concesionaria se regirán por la presente norma, por los pliegos que han de regir en la adjudicación y constitución de la concesión demanial y supletoriamente por la normativa de vivienda protegida que resulte de aplicación. Subsidiariamente, se aplicará lo dispuesto en la legislación civil correspondiente, en especial la de arrendamientos urbanos.

Artículo 3. Comisión de Seguimiento y Control.

Por cada promoción, se constituirá una Comisión para el seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la concesionaria. En el caso de que las promociones se integren en lotes a la hora del concurso público, se creará una Comisión por cada lote.

Dicha Comisión estará integrada por tres representantes del Ayuntamiento de Agüimes y dos representantes de la concesionaria.

La Comisión de Seguimiento será presidida por la Persona Responsable del Contrato del Ayuntamiento de Agüimes, nombrado por el órgano de contratación, siendo esta persona uno de los tres representantes del ayuntamiento de acuerdo con el párrafo anterior.

Le corresponderá a la Comisión las siguientes funciones:

- Comprobar y colaborar en el cumplimiento de los compromisos o mejoras ofrecidas por la concesionaria, determinantes de la adjudicación a su favor, tanto en la fase de construcción del edificio como en la de gestión del edificio de viviendas.
- Realizar seguimiento de la gestión en base al informe anual del edificio que deberá remitir la concesionaria al Ayuntamiento de Agüimes.
- Realizar las visitas de inspección a las obras de edificación o al edificio de viviendas en la fase de gestión que sean solicitadas por el Ayuntamiento de Agüimes.
- Proponer cambios no sustanciales que sea necesarios para la mejor gestión del contrato, siempre que no afecten a las condiciones que rigieron la licitación.
- Informar sobre controversias que surjan en la ejecución del contrato, así como cualquier petición que se realice por parte de la concesionaria.
- Controlar y fiscalizar el procedimiento de Adjudicación de las viviendas, así como proponer aquellos aspectos que considere necesarios.
- Comprobar la veracidad, entre otros, de los certificados de convivencia con informe de la Policía Local de Agüimes que los solicitantes de viviendas presenten.
- El resto de aspectos recogidos en el presente Reglamento y en los pliegos de la licitación.

La Comisión tendrá la misma vigencia que la concesión demanial y se reunirá cuando sea necesaria a solicitud de cualquiera de sus miembros, y al menos dos veces al año.

La concesionaria aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por la persona responsable del contrato durante la ejecución del mismo. Cuando la entidad concesionaria, o personal de ella dependiente, incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha del contrato, la persona responsable del contrato, a través de la Comisión de Seguimiento, podrá exigir la adopción de medidas concretas para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado, estableciendo el seguimiento de las mismas.

En dicha Comisión se definirán las actuaciones técnicas a acometer para el adecuado desarrollo del contrato de acuerdo con las pautas establecidas por el Responsable del mismo.

TÍTULO II.- DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE RÉGIMEN GENERAL

Artículo 4. Requisitos generales.

Para ser adjudicatario de una vivienda protegida será necesario acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos generales:

- a) Que se ostente la mayoría de edad.
- b) Que, a la fecha de la publicación del anuncio al que se refiere el artículo 12 del presente reglamento, se encuentra inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.
- c) Que los ingresos ponderados de la unidad familiar, se hallen comprendidos en el siguiente intervalo de renta:
 - Entre 2,5 y 5 veces el IPREM anual en 14 pagas.

Dicho umbral será de 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %; o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %.

A efectos de calcular el número de veces el IPREM, se tomarán los ingresos netos computables conforme a lo indicado en el Anexo I del presente reglamento.

- d) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea beneficiario de una vivienda protegida.
- e) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietario de un bien inmueble de naturaleza urbana ni-titular de un derecho real de uso y disfrute.

Los requisitos previstos en los anteriores apartados d) y e) no serán exigibles cuando se produzca la pérdida del derecho al uso de la vivienda habitual, declarada por resolución judicial firme, como consecuencia de disolución matrimonial o de la pareja de hecho.

- f) Que el titular de la unidad familiar resida en el Municipio de Agüimes de forma ininterrumpidamente con al menos una antigüedad de 5 años anteriores a la fecha que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 11 del presente reglamento.

g) Que el titular de la unidad familiar aún no siendo residente en el municipio en la actualidad, pueda acreditar a través del correspondiente certificado histórico del padrón, haber residido en el municipio de Agüimes, ya sea de forma continua o por acumulación de distintos periodos de residencia durante al menos 15 años.

Este requisito de residencia mínima podrá sustituirse por el de trabajo, siempre que el solicitante haya trabajado ininterrumpidamente en el municipio de Agüimes durante, al menos, los diez años anteriores a la fecha a la que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 11 del presente reglamento.

El requisito de residencia en el municipio se acreditará, como mínimo, mediante certificado de empadronamiento histórico colectivo y, en su caso, añadiendo certificado de convivencia con informe de la Policía Local de Agüimes.

Artículo 5. Requisitos específicos.

Además del cumplimiento de los requisitos generales establecidos en el artículo anterior serán exigibles, en razón de los cupos especiales que conforme al presente reglamento se establecen para cada promoción de viviendas protegidas, los requisitos específicos que para cada uno de los citados cupos se determinen.

Artículo 6. Aspectos generales.

1. Unidad familiar o de convivencia.

A) A los efectos de este reglamento, se considera unidad familiar o de convivencia a la persona física o el conjunto de personas que conviven en una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad.

B) Cada persona solo podrá formar parte de una unidad familiar o de convivencia, con excepción de las personas menores de edad a cargo que convivan con ambos progenitores en régimen de custodia compartida.

C) La persona que conste como representante de la unidad familiar o de convivencia en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias será la representante de ésta en todos los procedimientos regulados en este reglamento en que sea requisito la inscripción en dicho registro.

2. Ingresos ponderados de la unidad familiar o de convivencia.

La determinación de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Anexo 1 del presente reglamento, para determinar los ingresos netos computables y los ingresos netos computables ponderados, respectivamente.

3. Adecuación de la vivienda a la unidad familiar o de convivencia en atención al número de dormitorios.

A) En los procedimientos de adjudicación, se considera adecuada a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia la vivienda cuyo número de dormitorios guarda la siguiente relación con el número de miembros de aquellas:

- Un dormitorio para dos miembros como máximo.
- Dos dormitorios para cuatro miembros como máximo.
- Tres dormitorios para seis miembros como máximo.

Artículo 7. Cupo general y cupos especiales.

Se constituye un cupo general del 57% de las viviendas de cada promoción destinado a los demandantes que tengan una edad superior a 35 años e inferior a 65 años.

Se constituye un cupo especial del 25% de las viviendas de cada promoción previsto para aquellos demandantes que tengan una edad no superior a treinta y cinco años.

Se constituye un cupo especial del 14% de las viviendas de cada promoción previsto para aquellos demandantes que cuenten con sesenta y cinco años o más. Dentro de este cupo se reservará un 3% para aquellas personas que vivan solas.

Se constituye un cupo especial del 4% de las viviendas de cada promoción para personas en situación de limitación, movilidad o comunicación reducida.

En cualquier caso y sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las reglas contenidas en el apartado anterior, a cada cupo especial que se establezca le será asignado como mínimo una vivienda.

Las viviendas asignadas a cupos especiales que quedasen vacantes se incorporarán al cupo general.

El número de viviendas por promoción a asignar a cada uno de los cupos se determinará en la resolución de inicio del procedimiento de adjudicación.

El orden de prelación de los cupos será el siguiente:

1º: Cupo especial del 4% de las viviendas de cada promoción para personas en situación de limitación, movilidad o comunicación reducida.

2º: Cupo especial del 25% de las viviendas de cada promoción previsto para aquellos demandantes que tengan una edad no superior a treinta y cinco años.

3º: Cupo especial del 14% de las viviendas de cada promoción previsto para aquellos demandantes que cuenten con sesenta y cinco años o más

4º: Cupo general del 57% de las viviendas de cada promoción destinado a los demandantes que tengan una edad superior a 35 años e inferior a 65 años.

Artículo 8. Lista de reserva.

Una vez adjudicadas las viviendas de cada promoción, se creará una lista de reserva que se confeccionará siguiendo el orden de puntuación de los participantes en el procedimiento de adjudicación, con independencia de los cupos a los que pertenecieran inicialmente, indicando, en su caso, la necesidad de la unidad familiar o de convivencia de vivienda adaptada.

La lista de reserva tendrá una vigencia de cinco años, contada a partir de la fecha de adopción de la resolución de adjudicación de las viviendas, que podrá ser prorrogada por un período de cinco años más.

Para permanecer en la lista de reserva, las unidades familiares o de convivencia integrantes de la misma deberán seguir inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

CAPÍTULO II.- MODALIDADES DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 9. Modalidad de adjudicación.

La adjudicación de las viviendas protegidas se llevará a cabo a través del sistema de baremación de acuerdo a los criterios del Anexo I de este Reglamento, y teniendo en cuenta la adecuación de la vivienda a la unidad familiar o de convivencia, conforme a lo establecido en el artículo 4 de este reglamento, o bien de forma directa.

Sección 1ª.- De la adjudicación de viviendas protegidas en primera adjudicación

Artículo 10. Condiciones para la elección de la modalidad en primera adjudicación.

La adjudicación a través del sistema de baremación se realizará siempre que el número de demandantes de vivienda protegida participantes en el proceso de adjudicación sea superior al número de viviendas a adjudicar, de igual forma, se llevara a cabo el sistema de baremación si las viviendas disponibles no son adecuadas a todas las unidades familiares o de convivencia en atención a su número de dormitorios.

Si el número de viviendas protegidas es superior al número de participantes, siendo todas adecuadas a las unidades familiares o de convivencia en atención a su número de dormitorios, la adjudicación se llevará a cabo de forma directa.

Subsección 1ª.- Adjudicación por el sistema de baremación

Artículo 11. Anuncio de promociones de viviendas.

El inicio del procedimiento de adjudicación de cada promoción de vivienda, se realizará mediante la adopción de la correspondiente resolución conjunta por parte de la concesionaria y el Ayuntamiento de Agüimes, en la forma en la que debidamente se pacte.

Dicha resolución será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Agüimes, sin perjuicio de su difusión en cualquier otro medio que se considere oportuno. Los costes económicos de las publicaciones correrán a cargo de la concesionaria.

La resolución por la que se acuerde el inicio del procedimiento de adjudicación indicará, al menos, los siguientes extremos:

- a) El término municipal y localidad en el que radica la promoción y el número de viviendas que la integran, con indicación de concesionaria y número de dormitorios, así como el de sus anejos vinculados, ya sean trasteros o garajes.
- b) La indicación provisional de cupos.
- c) El modo de acceso a las viviendas que es el régimen de arrendamiento.
- d) La fecha prevista de finalización de las obras de construcción de las viviendas.
- e) La fecha límite de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Canarias, que determinará las personas demandantes que, estando inscritas a dicha fecha, podrán participar en el procedimiento de adjudicación.
- f) Fecha, momento o período al que han de venir referido la acreditación del cumplimiento de los requisitos generales y, en su caso, específicos para cupos especiales, y circunstancias objeto de baremación.
- g) La indicación del ejercicio fiscal que se tendrá en cuenta para el cálculo de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia.
- h) La indicación de los órganos competentes para la tramitación del procedimiento.
- i) La indicación del medio o lugar en los que se llevará a cabo la publicación de los restantes actos que se produzcan en el procedimiento de adjudicación.
- j) Plazo de presentación de la solicitud de participación.
- k) Relación de documentación a presentar.

Artículo 12. Procedimiento de adjudicación.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas, en todo aquello no previsto en el presente reglamento, se ejecutará por la concesionaria bajo la dirección, aprobación, control y fiscalización de la Comisión de Seguimiento y Control, siempre respetando los principios de transparencia, objetividad, igualdad y eficiencia.

Artículo 13. Propuesta provisional de resolución del procedimiento de adjudicación.

Una vez aplicado el procedimiento de selección que se determine por la concesionaria, se dictará propuesta provisional de resolución en la que se propondrán:

1. Las personas participantes desistidas.
2. Las personas adjudicatarias de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, por contar con la mayor puntuación, en los diferentes cupos, con indicación del cupo asignado y de la puntuación obtenida.
3. Las personas excluidas por no cumplir requisitos.
4. Las personas integrantes de la lista de reserva por orden de puntuación.

Esta propuesta provisional se publicará donde establezca el anuncio y se dará trámite de audiencia a las personas interesadas por un plazo de 15 días, para que aleguen y presenten los documentos que estimen pertinentes.

Artículo 14. Propuesta definitiva y resolución de adjudicación.

1. Tras las alegaciones presentadas por las personas interesadas, se dictará propuesta definitiva de resolución, ésta se llevará a cabo conjuntamente entre el Ayuntamiento de Agüimes y la concesionaria. La resolución se publicará, a coste de la concesionaria, en el lugar que se indique en el anuncio de inicio del procedimiento.
2. Las propuestas provisional y definitiva de adjudicación no crean derecho alguno frente a la Administración en favor de las personas propuestas.
3. La interposición de reclamaciones no suspenderá el procedimiento de adjudicación.
4. La resolución de adjudicación estará condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:
 - a) Suscripción por parte de la persona adjudicataria del correspondiente contrato, en el plazo que a tales efectos se establezcan.
 - b) En su caso, entrega de las cantidades que, en concepto de fianza de la vivienda, venga obligado a satisfacer la persona adjudicataria.

c) Efectiva ocupación de la vivienda adjudicada en régimen de arrendamiento en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves.

El incumplimiento de algunas de las condiciones relacionadas anteriormente determinará que se deje sin efecto la correspondiente adjudicación, procediéndose a efectuar una nueva adjudicación, con las mismas condiciones que las establecidas en este artículo, a favor de la persona participante siguiente, en orden de puntuación, en la lista de reserva.

En el supuesto, de que se hubiese dejado sin efecto la adjudicación de una vivienda procedente del cupo de limitación por movilidad o comunicación reducida, la nueva adjudicación será a favor de la persona con mayor puntuación en dicho cupo y si no hubiese más integrantes en ese cupo, se adjudicará conforme al párrafo anterior.

Subsección 2ª.- Adjudicación directa de viviendas en primera adjudicación

Artículo 15. Procedimiento de adjudicación cuando el número de viviendas a adjudicar sea igual o superior al número de demandantes participantes en el procedimiento.

En los casos en que el número de viviendas a adjudicar en régimen de arrendamiento sea igual o superior al número de participantes en el procedimiento, así como adecuadas para éstos, las viviendas se adjudicarán de forma directa, sin necesidad de baremar las solicitudes de participación, sin perjuicio de la comprobación de los requisitos generales y específicos, en su caso, para ser integrados en los cupos especiales, y rigiendo el procedimiento de adjudicación por el sistema de baremación en lo que sea de aplicación.

Subsección 3ª.- Documentación

Artículo 16. Documentación de la unidad familiar o de convivencia.

La documentación que, como mínimo, debe obrar en el expediente del procedimiento de adjudicación para cada unidad familiar o de convivencia es la siguiente:

a) El documento acreditativo de la identidad de la persona representante y de los demás integrantes de la unidad familiar (DNI, NIE o pasaporte).

b) El certificado de empadronamiento histórico y colectivo, donde consten las personas que conforman la unidad familiar o de convivencia y que acredite la residencia en Canarias y certificado de convivencia con informe de la Policía Local de Agüimes.

c) En el supuesto de falta de autorización u oposición expresa por parte de algún miembro de unidad familiar o de convivencia mayor de edad para la consulta de datos sobre los ingresos sobre el patrimonio de la unidad familiar o convivencia, o así se solicite por la concesionaria o el Ayuntamiento, se deberá aportar la siguiente documentación:

c.1) Certificado de la renta del último ejercicio fiscal vencido en el momento de presentar la solicitud de participación, con código seguro de verificación, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT), para todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia mayores de edad que no hayan autorizado, sobre los siguientes extremos:

c.1.1) Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y aquellas que, sin tener obligación la hayan realizado, las Bases Imponibles, general y del ahorro, las deducciones aplicadas a los rendimientos del trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas.

c.1.2) En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se aportarán los certificados negativos de renta, que incluyan las imputaciones que le constan a la AEAT.

c.1.3) Cualquier otra documentación que la concesionaria considere necesaria para conocer los ingresos de cualquier naturaleza.

d) Certificado de prestaciones percibidas de la Seguridad Social, en el caso de que la base imponible general y del ahorro de la declaración del IRPF sea cero o negativa.

e) Certificación catastral de los bienes inmuebles de todas las personas integrantes de la unidad familiar.

f) Contrato laboral u otra documentación acreditativa, cuando la persona participa por estar su centro de trabajo en el municipio de Agüimes.

g) Libro de Familia o documento oficial sustitutivo.

h) Título oficial de reconocimiento de la condición de familia numerosa, en su caso.

i) Documento acreditativo del reconocimiento del grado de discapacidad de las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, en su caso.

j) Documento acreditativo de reconocimiento de la situación de dependencia de las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, en su caso.

k) Documentación acreditativa de la custodia compartida, en su caso.

l) En caso de familia monoparental será necesario la copia del Libro de Familia o certificación del registro civil donde se reflejen los hechos que dan lugar a la monoparentalidad (una sola persona progenitora, viudedad, separación / divorcio, desaparición, etc.) o en su caso, auto judicial o sentencia donde se reflejen los hechos que dan lugar a la monoparentalidad o Certificado/Carnet de familia monoparental.

Sección 2ª.- Segundas y posteriores adjudicaciones.

Artículo 17. Segundas y posteriores adjudicaciones.

1. Las viviendas protegidas serán adjudicadas, en segunda o posteriores adjudicaciones, a los demandantes integrantes de la lista de reserva vigente, por orden de puntuación y teniendo en cuenta la adecuación de la vivienda a la unidad familiar o de convivencia a que se refiere el artículo 4 de este reglamento. En los casos de viviendas adaptadas para personas con limitación, movilidad o comunicación reducida con necesidad de silla de ruedas, habrá de llevarse a cabo la previa comprobación del cumplimiento de los requisitos de la unidad familiar o de convivencia para ser adjudicataria de las mismas.

2. En caso de que no haya lista de reserva, las viviendas se adjudicarán de la forma dispuesta por la concesionaria y de acuerdo a los requisitos para ser demandante de vivienda conforme al artículo 4.

3. La adjudicación se formalizará mediante resolución motivada, en la que se consignarán expresamente las razones que justifican la adjudicación, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos para ser persona adjudicataria de una vivienda protegida de acuerdo al presente reglamento.

4. Las personas que opten a segundas y posteriores adjudicaciones deberán acreditar en el momento de la adjudicación el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 4 de este reglamento, así como toda la información socioeconómica necesaria de cara a la actualización de la baremación.

CAPÍTULO III.- DE LA FORMALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Sección 1ª.- Del contrato de arrendamiento

Artículo 18. Formalización del contrato.

Una vez publicada la resolución de adjudicación se procederá a la formalización del contrato entre la concesionaria y la persona adjudicataria, para lo cual, con carácter previo, se deberá aportar la póliza de seguros a la que hace referencia la letra o) del artículo 26.1 del presente reglamento y, en su caso, efectuar el previo depósito de la fianza correspondiente conforme a lo dispuesto en la legislación sobre arrendamientos urbanos.

2 Si una vez producida la adjudicación y, en un momento anterior a la suscripción del contrato, falleciera o desistiera expresa o tácitamente la persona adjudicataria, podrán subrogarse en dicha condición y, por tanto, formalizar el correspondiente contrato, las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, aplicándose, en su caso, el orden de prelación establecido en el artículo 24 de este reglamento.

Artículo 19. Contenido del contrato de arrendamiento.

1. La formalización del contrato de arrendamiento será trámite previo e indispensable para la entrega de las llaves de la vivienda.

2. El contrato de arrendamiento contendrá como mínimo las siguientes menciones:

a) Identificación de las partes suscriptoras, lugar y fecha de su celebración.

b) Datos identificativos de la vivienda, con indicación de su ubicación y características físicas.

c) Datos identificativos de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia, con la obligación de notificar cualquier modificación de su composición. Dicha modificación se hará constar en el contrato mediante diligencia con expresión de la fecha de incorporación o baja de las personas integrantes de dicha unidad.

d) Calificación de la vivienda como vivienda protegida de promoción pública en régimen general, en arrendamiento, fecha y duración del régimen de protección.

e) Que la efectividad del contrato queda sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda en el plazo de un mes a partir de la fecha en la que tenga lugar la entrega de las llaves.

f) Obligaciones de la persona arrendataria y de los demás miembros de la unidad familiar o de convivencia enumeradas en el artículo 26.1.

g) Renta inicial y forma de pago.

h) Tiempo de duración del contrato y régimen de prórroga.

i) Cuota anual de comunidad correspondiente al primer año.

j) Las autorizaciones u oposiciones a la consulta de datos que ya se encuentren en poder del Ayuntamiento de Agüimes de todas las personas integrantes de la unidad familiar mayores de edad, en su caso.

Artículo 20. Duración y prórroga del contrato de arrendamiento.

1. La duración inicial del contrato de arrendamiento de las viviendas protegidas será el pactado entre las partes y según la legislación de aplicación, el mismo pueda ser prorrogado sucesivamente por los períodos que se establezcan.

2. La concesionaria podrá verificar antes del vencimiento del plazo de duración inicial y de cualquiera de sus prórrogas, el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 4 de este reglamento, salvo el de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias. Asimismo, se verificará que se destina la vivienda a domicilio habitual y permanente.

3. Si la persona adjudicataria no acreditase el cumplimiento de los requisitos indicados en el apartado anterior de este artículo, se acordará, previa audiencia, la no renovación del contrato de arrendamiento, concediéndole el plazo de un mes a partir de la notificación de la correspondiente resolución para que proceda a la entrega de las llaves de la vivienda, bajo apercibimiento de desahucio.

Artículo 21. Extinción del contrato de arrendamiento.

1. Además de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior, no procederá la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que se constate la concurrencia de alguna de las causas determinantes del desahucio administrativo, previstas en la Ley de Vivienda de Canarias.

2. Asimismo y sin perjuicio de la apreciación de alguna de las infracciones o causas determinantes de desahucio administrativo contempladas en la Ley de Vivienda de Canarias, el contrato de arrendamiento de vivienda protegida podrá ser resuelto, además de por las causas previstas en la legislación sobre arrendamientos urbanos, por cualquiera de las siguientes causas:

a) El subarriendo de la totalidad o parte de la vivienda adjudicada, así como la cesión de la misma por la persona adjudicataria, incluso a título gratuito.

b) No destinar la vivienda, sin la previa autorización, a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar.

c) Tras el fallecimiento de la persona arrendataria la falta de personas con derecho a subrogarse en la posición de aquél, de acuerdo con el artículo 25 del presente reglamento.

d) Por desistir del contrato de arrendamiento conforme a lo regulado en el artículo siguiente.

e) Por nueva adjudicación de acuerdo al artículo 25.

Artículo 22. Desistimiento del contrato de arrendamiento.

1. En los casos en los que la persona titular de la unidad familiar o de convivencia que haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento renuncie de forma expresa a continuar con el mismo o bien de forma tácita mediante el abandono de la vivienda, la persona cónyuge o persona que hubiese convivido con la titular en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, y que ostentase la condición de persona beneficiaria de la adjudicación, podrá subrogarse en la posición de aquella mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida a la concesionaria.

2. En su defecto, las demás personas mayores de edad integrantes de la unidad familiar o de convivencia que también ostentasen la condición de beneficiarias de la adjudicación como descendientes, ascendientes, hermanos, o parientes de la persona arrendataria hasta el tercer grado

colateral que se hallen, en este último caso, en situación de discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 65 %, podrán subrogarse en la posición de aquella, mediante solicitud de cambio de titularidad, siempre que acrediten la convivencia ininterrumpida en la vivienda desde la fecha de la adjudicación y que reúnan a la fecha de la subrogación los requisitos exigidos en el artículo 4 de este reglamento.

3. Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos o norma que la sustituya.

A los efectos de lo establecido en el presente artículo tendrán, igualmente, la condición de personas beneficiarias de la adjudicación los descendientes que acrediten la convivencia en la vivienda de manera ininterrumpida desde su nacimiento o adopción.

4. De no residir en la vivienda ningún miembro de la unidad familiar o de convivencia que ostentase la condición de persona beneficiaria de la adjudicación, podrá subrogarse la persona cónyuge de la persona arrendataria que no hubiera formado parte de la unidad familiar o de convivencia beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido conviviendo con la persona arrendataria de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, durante al menos los dos años anteriores al desistimiento o abandono y figurase inscrita en el Registro de Parejas de Hecho o, en su defecto, con la que haya tenido descendencia en común, siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el 4 de este reglamento.

En su defecto, y previo informe del centro directivo competente en materia de protección al menor y/o de la familia, podrá subrogarse en la titularidad de la vivienda el menor que se encuentre en situación de acogimiento preadoptivo por parte de la persona titular de la vivienda.

5. También se podrán subrogar las personas que, relacionadas en el punto 2 y no ostentando la condición de beneficiarias de la adjudicación, acreditasen haber convivido de forma ininterrumpida durante al menos los diez años anteriores al desistimiento o renuncia, y cumplan con los requisitos del artículo 4 de este reglamento.

6. Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos o norma que la sustituya.

Artículo 23. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio de la persona titular del contrato.

1. En los casos de separación, divorcio, nulidad del matrimonio, o disolución de la pareja de hecho, la persona cónyuge o persona en análoga relación de afectividad que, formando parte de la unidad familiar beneficiaria, le hubiese sido atribuido por sentencia judicial el uso y disfrute de la vivienda, podrá solicitar el cambio de titularidad en el contrato de arrendamiento dirigida a la

concesionaria, sin perjuicio de que en virtud de posterior resolución judicial se modifiquen las medidas adoptadas.

Si no ostentase la condición de persona beneficiaria de la adjudicación podrá solicitar igualmente el cambio de titularidad, previa acreditación de los requisitos exigidos en el artículo 4 de este reglamento.

2. Para lo no previsto en el apartado anterior se estará a lo que determine la resolución judicial en relación al uso y disfrute de la vivienda.

3. En todo caso, la nueva unidad de convivencia deberá acreditar que reúne los requisitos exigidos para ser adjudicataria de una vivienda, de acuerdo al artículo 4 del presente reglamento.

Artículo 24. Fallecimiento de la persona arrendataria.

1. En el caso de fallecimiento de la persona titular del contrato, la persona cónyuge o persona que hubiese convivido con el titular en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, y que ostentase la condición de beneficiaria de la adjudicación, podrá subrogarse en la posición de aquella mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida a la concesionaria, formulada en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha en que se hubiese producido el fallecimiento.

En su defecto, las demás personas integrantes de la unidad familiar que también ostentasen la condición de beneficiarias de la adjudicación, podrán subrogarse en la posición de aquella, mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida a la concesionaria, formulada en el citado plazo, siempre que acrediten la convivencia en la vivienda con la persona titular fallecida durante los dos años precedentes a su fallecimiento o, si no hubiese transcurrido ese período de tiempo, de manera ininterrumpida desde la adjudicación, y que reúnen a la fecha de la subrogación los requisitos exigidos en el artículo 4 de este reglamento.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos o norma que la sustituya.

2. De no residir en la vivienda ninguna persona integrante de la unidad familiar que ostentase la condición de persona beneficiaria de la adjudicación, podrá subrogarse la persona cónyuge de la persona arrendataria que no hubiera formado parte de la unidad familiar beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido conviviendo con la persona arrendataria de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge durante al menos los dos años anteriores al fallecimiento, cuando hubieran tenido descendencia en común y figurase inscrita con ella en el Registro de Parejas de Hecho, siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 4 de este reglamento.

3. A falta de todos los anteriores, los miembros de la unidad familiar descendientes, ascendientes, hermanos, o parientes de la persona arrendataria hasta el tercer grado colateral que se hallen, en este último

caso, en situación de discapacidad con un grado reconocido igual o superior al 65 %, que acrediten la convivencia en la vivienda con la persona titular fallecida durante los dos años precedentes a su fallecimiento y que reúnan, a la fecha de la subrogación, los requisitos exigidos en el artículo 4 de este reglamento, podrán igualmente subrogarse.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos o norma que la sustituya que, para el caso de la concurrencia de dos o más acogidos preadoptivos, se resolverá a favor de todos ellos.

Artículo 25. Extinción del arrendamiento por nueva adjudicación.

1. En los casos en los que alguna de las personas integrantes de la unidad familiar de la persona arrendataria de vivienda protegida, se viese afectada por discapacidad sobrevenida que precise la eliminación de barreras arquitectónicas de imposible realización en su vivienda, o fuera víctima de la violencia de género, o de otros actos delictivos que pusiesen en peligro su integridad física al residir en la vivienda adjudicada, o por movilidad laboral que obligue a fijar la residencia en otra isla del archipiélago canario, o por acuerdo de permuta con otra unidad familiar adjudicataria, se podrá autorizar por la concesionaria la extinción del contrato de arrendamiento, al objeto de que, por su parte, se proceda a una nueva adjudicación en el mismo régimen.

2. En cualquier caso serán requisitos indispensables:

a) La aportación de la documentación acreditativa de la causa en la que se fundamenta su pretensión.

b) Encontrarse al corriente en el pago de las rentas y de las obligaciones para la conservación y administración del inmueble.

3. Una vez valorada la documentación presentada, y sin que sea necesaria la previa devolución de la vivienda a la que se refiere el artículo 4 del presente reglamento, mediante resolución de la concesionaria se procederá a la aceptación de la renuncia de la adjudicación y a las respectivas nuevas adjudicaciones. Notificada la anterior resolución a las personas interesadas, estas dispondrán de un plazo improrrogable de treinta días naturales para llevar a cabo el traslado a los nuevos domicilios, transcurrido el cual sin que se haya formalizado el mismo se entenderá que se desiste de lo solicitado.

4. Acogida una persona adjudicataria al procedimiento anteriormente señalado y dictada resolución por parte de la concesionaria, no se podrá dirigir por la misma nueva solicitud fundamentada en la misma causa ya acreditada, salvo circunstancias excepcionales, que se valorarán mediante el oportuno informe social.

TÍTULO III DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS USUARIAS DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

Artículo 26. Obligaciones de las personas usuarias.

1. Las personas usuarias de una vivienda o alojamiento protegido deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Destinar la vivienda, o el alojamiento con espacios comunes complementarios, a residencia habitual y permanente de la unidad familiar o de convivencia.

b) No subarrendar la vivienda, total o parcialmente, ni destinarla a usos distintos, ni a alojamiento vacacional.

Asimismo, en ningún caso estas viviendas podrán ser objeto de cesión de uso por parte de las personas adjudicatarias.

c) No admitir como ocupantes de la vivienda a personas que no formen parte de la unidad de convivencia.

d) Comunicar a la concesionaria la modificación de la composición de la unidad familiar o de convivencia en el plazo máximo de 3 meses desde que se produzca el hecho motivador de su incremento o disminución. En todo caso, la inclusión de una nueva persona en la unidad familiar o de convivencia deberá contar con autorización previa de la entidad concesionaria, excepto para el caso de niños, niñas, adolescentes descendientes, acogidos o en guarda con fines de adopción

e) Constar empadronadas en la vivienda durante la vigencia del contrato todas las personas que integren la unidad familiar o de convivencia.

f) En régimen general en arrendamiento, en caso de que así lo considere la concesionaria, prestar fianza antes de ocupar la vivienda o alojamiento.

g) Pagar la renta mensual y los gastos de comunidad durante el plazo marcado en el contrato.

h) Cuidar de la vivienda y no realizar actividades molestas, insalubres o ilegales.

i) Sufragar los gastos por los servicios de recogida de residuos sólidos urbanos, vaciado de fosa séptica, tasas por depuración de aguas, de suministro de electricidad, agua de consumo, gas, telecomunicaciones o cualquier otro necesario para el mantenimiento de la vivienda como del inmueble donde esta se ubica.

j) Reparar los daños que por culpa o negligencia de la persona arrendataria se hayan producido.

k) Permitir la realización de las obras de conservación o mejora por parte del arrendador.

l) Cumplir las normas de la comunidad en cuanto a limpieza, horarios de ocio y zonas comunes.

m) Cuidar y respetar las zonas comunes, incluyendo, si existiesen, las instalaciones de saneamiento de aguas residuales y pluviales, instalaciones de ahorro energético, tales como las de energía solar térmica, fotovoltaica y similares.

n) Permitir el acceso a la vivienda en caso de inspección pública o por parte del arrendador y, también, en caso de necesidad de realizar obras de conservación o mejora, tanto en la propia vivienda como en las zonas e instalaciones comunes a las cuales se ha de acceder a través de la vivienda.

o) Obligación de mantener la vivienda asegurada con un seguro multirriesgo de hogar, designando como beneficiario a la entidad arrendadora, incluyendo el riesgo de incendio.

p) En supuestos de subrogación su formalización requerirá, en todo caso, estar al corriente del pago de la renta arrendaticia de la vivienda, de los gastos de comunidad y de los relacionados en la letra i) de este apartado o, en su defecto, haber formalizado compromiso de pago de la deuda contraída.

q) Obligación de atender el pago de cualquier gasto o tributación consecuencia del otorgamiento del contrato de arrendamiento o su posible inscripción en el Registro de la Propiedad, así como, en su caso, los impuestos y tasas conforme a la legislación vigente y que correspondan a la vivienda arrendada o sus accesorios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos o norma que la sustituya.

2. El incumplimiento de estas obligaciones conllevará la incoación de un expediente sancionador al amparo del régimen de infracciones y sanciones previsto en la legislación vigente en materia de vivienda y la resolución del contrato, en su caso.

3. Asimismo, en el caso de que la unidad familiar o de convivencia no se encuentre al corriente de pago de las rentas mensuales y de los gastos de comunidad, la entidad arrendadora podrá ejercitar las acciones legales oportunas para la reclamación de las cantidades adeudadas.

4. La arrendadora podrá declinar la petición de la persona adjudicataria para la realización de obras de conservación o mejora en su vivienda, en caso de morosidad en los pagos de las rentas mensuales y/o de los gastos de comunidad.

Artículo 27. Autorización de desocupación de la vivienda protegida.

Se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando la misma no permanezca desocupada durante más de seis meses en el período de un año salvo que, por mediar justa causa que deberá acreditarse documentalmente, haya sido autorizada su desocupación por la entidad arrendadora. Se entenderá que existe justa causa para desocupar temporalmente la vivienda cuando, por razones de enfermedad, violencia de

género, por ser alguna de las personas legalmente usuarias víctimas de actos delictivos o por movilidad laboral fuera de la isla donde se encuentra la vivienda u otras circunstancias de análoga naturaleza, resulte necesario el traslado a otra residencia.

La solicitud de desocupación deberá ser presentada antes de que se produzca el traslado.

La autorización de desocupación de la vivienda se otorgará por un plazo máximo de 6 meses que podrá prorrogarse por un plazo igual, siempre que se mantengan las circunstancias que motivaron el otorgamiento de la autorización de desocupación temporal.

El plazo que tiene la concesionaria para resolver la autorización será de dos meses contados a partir de la fecha en que la causa haya sido acreditada documentalmente.

Disposición final única. Entrada en vigor Conforme a lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el acuerdo de aprobación definitiva de la presente Ordenanza se comunicará a la Administración del Estado y a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Transcurrido el plazo de 15 días desde la recepción de la comunicación, el acuerdo y el Reglamento se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia Las Palmas y entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

ANEXO I – CRITERIOS DE BAREMACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

Los criterios para la baremación de las unidades familiares o de convivencia para la adjudicación de las viviendas en régimen de alquiler a precio asequible son:

- A) Años de residencia en el municipio de Agüimes (hasta 65 puntos)
- B) Ingresos netos computables (hasta 35 puntos)

1. Ingresos netos computables

Para la determinación de los ingresos se atenderá a lo siguiente:

1.1. Personas perceptoras de ingresos

Para el acceso en alquiler a las viviendas se tendrán en cuenta, como perceptoras de ingresos computables, a todas aquellas personas mayores de edad cuya capacidad de obrar no haya sido modificada judicialmente y que formen parte de la unidad familiar o de convivencia.

La cuantía resultante serán los ingresos computables de la unidad familiar o de convivencia.

1.2. Período computable

Se tomarán los ingresos correspondientes al período impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de publicación del anuncio por el que se inicia el procedimiento de adjudicación.

1.3. Cálculo de los ingresos netos computables

1.3.1. Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y aquellas que, sin tener obligación la hayan realizado, se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o norma que la sustituya. A dicha cuantía se le añadirán las deducciones aplicadas a los rendimientos del trabajo – exceptuando las deducciones efectuadas en concepto de cotizaciones a la Seguridad Social, Mutualidades Generales y detracciones por derechos pasivos– y, en su caso, las posibles rentas exentas de tributar en el IRPF, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

1.3.2. En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se computarán los siguientes ingresos:

a) En el caso de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, el 100 % de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

b) En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo así como dietas exceptuadas de gravamen, el 100 % de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

1.3.3. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, y de los miembros de la pareja de hecho en los supuestos de fallecimiento de uno de ellos o de disolución de la pareja, en los casos en que los ingresos a acreditar correspondan a un período en el que constaba el matrimonio o la situación de pareja, se seguirán los siguientes criterios:

a) En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen de la persona solicitante.

b) En el resto, se computará el 50 % de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

1.3.4. Asimismo las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso de la persona ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos de la persona ex cónyuge obligada a abonarla, siempre y cuando la persona ex cónyuge obligada a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.

1.3.5. En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a efectos de acreditación de los ingresos procedentes de rendimientos de trabajo, se tomarán en cuenta únicamente los certificados oficiales de imputaciones.

1.3.6. Excepcionalmente, y ante la no disposición de datos fiscales recientes, se podrá solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre los ingresos o informe de los servicios sociales municipales, a efectos de determinar los ingresos reales de la unidad familiar o de convivencia.

En el caso de que la información se facilite mediante una declaración responsable, con anterioridad a la propuesta de provisional de resolución del procedimiento de adjudicación, la superficiaria deberá comprobar la veracidad de los datos contenidos en la misma.

A) Puntuación por años de residencia en el municipio de Agüimes (hasta 65 puntos)

- Se asignará 1 punto por cada año completo de residencia en el municipio de Agüimes a cada miembro de la unidad familiar o de convivencia, según conste en el certificado de empadronamiento histórico.
- En el caso de familias monoparentales, los años completos de residencia acreditados por el padre, madre o tutor se duplicarán a efectos de puntuación.
- En el caso de personas mayores de 65 años que vivan solos, los años completos de residencia acreditados se duplicarán a efectos de puntuación.
- Se sumarán los años acreditados por todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.
- La puntuación máxima alcanzable en este subapartado será de 200 puntos.

Coeficiente de arraigo

A esta puntuación se le aplicará un coeficiente de arraigo que tiene por finalidad ponderar el grado de vinculación de la unidad familiar o de convivencia con el municipio.

Este coeficiente se calcula como:

Coef. de arraigo = Suma total años de residencia / Suma total años de vida

Donde:

- El numerador es la suma de los años de empadronamiento acreditados por todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.
- El denominador es la suma de las edades de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia.

- En el caso de familias monoparentales, se duplicará la edad del padre, madre o tutor a efectos de cálculo.
- En el caso de personas mayores de 65 que vivan solos, se duplicará la edad a efectos de cálculo.

La puntuación final del apartado A) se calculará así:

Puntuación $P_A = (\text{Suma total de años de residencia} / 200 * \text{coef. de arraigo}) * 65$

B) Puntuación según los ingresos de la unidad familiar o de convivencia (hasta 35 puntos)

Podrán ser adjudicatarios aquellas unidades familiares o de convivencia cuyos ingresos netos computables, conforme al apartado 1.3, superen 2,5 veces el IPREM y no lo rebasen en 5 veces, pudiéndose llegar a 6 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial, o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos:

i) Personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % o

ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 %.

La puntuación máxima alcanzable en este subapartado será de 20 puntos.

Se otorgará puntuación según el nivel de ingresos netos computables de la unidad familiar o de convivencia, conforme a los tramos indicados a continuación, en múltiplos del IPREM:

IPREM	PUNTUACIÓN
≥ 2,5 - < 3,0	20
≥ 3,0 - < 3,5	15
≥ 3,5 - < 4,0	10
≥ 4,0 - < 5,0	5

La puntuación final del apartado B) se calculará así:

Puntuación $P_B = (\text{Puntuación según rango de IPREM} / 20) * 35$

C) Puntuación total (hasta 100 puntos)

La puntuación global para la adjudicación de viviendas se obtendrá sumando la puntuación obtenido de los dos apartados anteriores:

Puntuación total de adjudicación: $PT = P_A + P_B$

E) Criterios de desempate

En el supuesto de empate en la suma de la puntuación total PT, tendrá prioridad quien haya obtenido una puntuación mayor en el criterio de «Años de residencia en el municipio de Agüimes», en caso de que continuara el empate tendrá prioridad la unidad de convivencia con mayor número de miembros; si continúa el empate tendrá prioridad la que tenga menores ingresos netos computables; si persistiera el empate, tendrá prioridad la solicitud que se haya inscrito antes en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias atendiendo a la fecha, hora y minuto de la inscripción.”