

En el caso de que no se presentaran reclamaciones durante este período, se entenderá elevado a definitivo el acuerdo de aprobación inicial y la modificación se considerará aprobada.

En la Ciudad de Gáldar, a cinco de febrero de dos mil veintiséis.

EL ALCALDE, Teodoro Claret Sosa Monzón.

239.432

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE INGENIO

Secretaría

ANUNCIO DE CONVOCATORIA PARA LA SELECCIÓN DE JUEZ DE PAZ

320

A la vista del requerimiento formulado por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias y, estando próximo a expirar el mandato de la Juez de Paz Titular de este Municipio, mediante el presente se efectúa CONVOCATORIA PÚBLICA para la propuesta de nombramiento de Juez de Paz Titular de este municipio a los efectos de cubrir dicho cargo, conforme a lo dispuesto en los artículos 101 y 102 de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de junio del Poder Judicial y 4 del Reglamento 3/1995 de 7 de junio de Jueces de Paz.

Los interesados podrán, en el plazo de QUINCE DÍAS NATURALES, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, presentar la oportuna solicitud en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento, acompañando la documentación correspondiente a sus datos identificativos, de capacidad y compatibilidad para el ejercicio del cargo en los términos previstos en el artículo 14 del citado Reglamento, acompañando cuantos documentos estimen de interés para justificar sus méritos, mediante currículum vitae, debiendo acompañar además obligatoriamente fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad, y expresar con total claridad la actividad, empleo o función que se encuentra desempeñando.

Ingenio, a cinco de febrero de dos mil veintiséis.

LA ALCALDESA-PRESIDENTE, Vanesa Belén Martín Herrera.

242.897

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MOGÁN

Secretaría General

ANUNCIO

321

Este Ayuntamiento, en sesión de Pleno ordinario celebrado el 5 de diciembre de 2025, aprobó provisionalmente el proyecto de gestión de la actividad económica, la «Memoria justificativa sobre el establecimiento del modelo de gestión de la actividad de carácter económico relativa a la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán» (CSV:N006754aa91b1914c2d07e91540b0c13P), así como el texto del «Reglamento que establece el régimen jurídico, las bases del procedimiento de adjudicación de las viviendas y el funcionamiento de la actividad económica municipal consistente en la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán» (CSV:v006754aa913190a0eb07e91080b0d09j), expediente 22228/2025.

El mismo fue sometido a información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 149, de 12 de diciembre de 2025, así como en el tablón de edictos y página web de este Ayuntamiento, y durante el plazo de exposición pública no se presentaron alegación ni sugerencia alguna, por lo que el acuerdo adoptado por el Pleno antes citado, se entiende definitivamente aprobado, dictándose decreto número 2026/181, de 16 de enero y decreto número 2026/607, de 4 de febrero, por los que se ordena la publicación del presente anuncio y, de conformidad con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro del citado Reglamento, con el contenido que a continuación se detalla. En cuanto al texto íntegro de la memoria justificativa, se podrá consultar en el siguiente enlace:

https://mogan.es/images/docs/reglamentos/2025/puertoRico/22Ficha_Reglamento_funcionamiento_construcci%C3%B3n_gesti%C3%B3n_viviendas_asequibles_incentivadas_Puerto_Rico.pdf

Texto íntegro del Reglamento:

«REGLAMENTO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO, LAS BASES DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ASEQUIBLES INCENTIVADAS EN PUERTO RICO, MUNICIPIO DE MOGÁN.

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 ASEQUIBLES INCENTIVADAS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS ASEQUIBLES INCENTIVADAS

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 ASEQUIBLES

Artículo 9. Modalidad de adjudicación

Sección 1ª. De la adjudicación de viviendas asequibles 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

Sección 1ª. Del contrato de arrendamiento

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

Sección 2ª. De la opción de compra

Artículo 26. Opción de compra

TÍTULO III. DE LA ADJUDICACIÓN DE GARAJES U OTROS ANEJOS NO VINCULADOS

CAPÍTULO I. DEL OBJETO, PERSONAS BENEFICIARIAS Y REQUISITOS

Artículo 27. Objeto

Artículo 28. Personas beneficiarias y régimen de acceso a las plazas de garajes u otros anejos no vinculados

Artículo 29. Requisitos para la adjudicación

CAPÍTULO II. DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Artículo 30. Inicio del procedimiento de adjudicación

Artículo 31. Lista de reserva para segundas o posteriores adjudicaciones

CAPÍTULO III. DEL RÉGIMEN Y FORMALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Sección 1ª. Del arrendamiento

Artículo 32. Contenido del contrato de arrendamiento

Artículo 33. Fallecimiento de la persona titular de la unidad familiar o de convivencia

Sección 2ª. De la compraventa

Artículo 34. Formalización de la compraventa

Artículo 35. Condiciones de pago

TÍTULO IV. DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS USUARIAS DE VIVIENDAS 21

Artículo 36. Obligaciones de las personas usuarias

Artículo 37. Autorización de desocupación de la vivienda

ANEXO I. CRITERIOS DE BAREMACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

REGLAMENTO QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN JURÍDICO, LAS BASES DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA MUNICIPAL CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS ASEQUIBLES INCENTIVADAS EN PUERTO RICO, MUNICIPIO DE MOGÁN.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (en adelante, LVC), los ayuntamientos canarios, en el marco de la legislación autonómica, tienen competencia para la promoción y gestión de viviendas.

En consecuencia, la actuación de los Ayuntamientos no ha de circunscribirse exclusivamente a la prestación de los servicios mínimos obligatorios previstos en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (en adelante, LRBRL), sino que puede comprender la ejecución de cualesquiera actividades de carácter prestacional, siempre que se efectúen dentro del marco de sus competencias propias o delegadas.

Para el ejercicio de estas competencias municipales el artículo 86 prevé 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, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 128 de la Constitución Española, donde se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica.

En el ejercicio de estas competencias, se analiza la situación actual en Canarias y en el municipio de Mogán, concluyendo que la Comunidad Autónoma de Canarias ha declarado la situación de emergencia habitacional mediante el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, publicado en el BOC número 37, de fecha 20 de febrero de 2024.

En su exposición de motivos se señala que, desde la crisis inmobiliaria iniciada en 2008 y la posterior crisis económico-financiera que afectó a las Administraciones Públicas, el acceso a una vivienda digna y adecuada en Canarias se ha visto gravemente limitado. Esta situación se caracteriza, principalmente, por la insuficiencia de la oferta tanto de vivienda libre como de vivienda protegida, incapaz de responder a una demanda en constante crecimiento, tanto en régimen de propiedad como en régimen de alquiler.

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, tanto de aquellas que demandan una vivienda en régimen de alquiler como de quienes aspiran a una vivienda en propiedad. Por su parte, como consecuencia de la crisis inmobiliaria en muchos municipios 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 podrían destinarse al alquiler y no lo están, junto con el impacto del auge de las viviendas vacacionales en el mercado arrendaticio, agrava aún más la situación. Este fenómeno afecta directamente a trabajadores, empleados públicos e incluso estudiantes desplazados temporalmente entre las distintas islas, dificultando el acceso tanto a una vivienda permanente como a una temporal, según las necesidades de cada caso.

La combinación de las circunstancias descritas, independientemente de las causas que hayan llevado a esta situación, genera un escenario crítico caracterizado por una alta demanda de vivienda y una evidente incapacidad de la oferta, tanto pública como privada, para satisfacerla con las viviendas necesarias. Dada la importancia de la vivienda como elemento esencial en la vida de las personas, y la urgencia con que debe abordarse esta demanda, la situación merece ser calificada como una emergencia habitacional.

En la respuesta y la superación de esa situación de emergencia habitacional, el papel de los poderes públicos es fundamental. El artículo 47 de la Constitución Española 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».

La preocupación de los poderes públicos canarios por viabilizar el acceso de las personas residentes en las islas a una vivienda digna no es nueva. Desde la constitución de la Comunidad Autónoma se han ido aprobando normas y planes de vivienda con esa finalidad. En este sentido, es obligado recordar la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, a la que siguió la vigente Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. A su vez, esta ley ha sido objeto de importantes modificaciones para adecuarla a las nuevas demandas habitacionales que se han ido produciendo desde su aprobación, en particular para actuar sobre viviendas desocupadas (Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda) y, más reciente, para responder a la necesidad de vivienda social puesta de manifiesto con la pandemia sanitaria del COVID-19 (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). A ello se suman una sucesión de planes de vivienda, el último de los cuales es el Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025, con particular atención a la promoción de las distintas modalidades de vivienda protegida. Manifestación particular de esta preocupación y de la búsqueda de soluciones para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna es el «Pacto social y político por el derecho al acceso a una vivienda digna en Canarias» suscrito el 12 de marzo de 2020 en el Parlamento de Canarias por los partidos políticos, las Administraciones Públicas y organizaciones representativas de la sociedad civil.

En definitiva, la situación de la vivienda en las islas se encuentra en un estado de emergencia habitacional, con una demanda que ha crecido mucho más rápido que la oferta disponible. Esta realidad exige la adopción de medidas que faciliten la disponibilidad de la mayor cantidad posible de viviendas para contrarrestar dicha demanda, sentando las bases para reequilibrar el mercado inmobiliario y, de esta forma, garantizar el derecho de la ciudadanía a acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Mogán ha determinado la conveniencia y oportunidad de formalizar un contrato privado donde se constituya, a favor de personas físicas o jurídicas privadas, un derecho de superficie sobre bienes patrimoniales municipales para la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas en Puerto Rico, municipio de Mogán, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP) y los artículos 53 y 54 de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Con ello se pretende reducir las dificultades que sufre el municipio de Mogán para poner a disposición de sus residentes y trabajadores, especialmente los jóvenes y adultos de mediana edad, viviendas dignas en alquiler y compra a un precio asequible y acorde con los salarios más habituales. Se considera especialmente urgente contener y reducir el aumento del precio del alquiler en el municipio; por ello, el Ayuntamiento de Mogán ha optado por promover viviendas destinadas al alquiler, que serán vendidas una vez finalice el periodo de protección.

Respecto al presente Reglamento, éste se lleva a cabo conforme a lo recogido en el artículo 60 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales (en adelante, RSCL), así como según lo dispuesto en los artículos 4.1.a) de la LRBRL y en el artículo 55 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante, TRRL).

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

El presente Reglamento tiene por objeto constituir el marco normativo del Ayuntamiento de Mogán para regular los aspectos relativos a la construcción y gestión de viviendas asequibles incentivadas, así como el procedimiento para su adjudicación, en virtud de los contratos que se formalicen sobre los bienes inmuebles de titularidad municipal situados en la localidad de Puerto Rico. Esta regulación se llevará a cabo conforme a los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación.

Si bien serán los pliegos y los contratos a formalizar quienes regularán los aspectos específicos de cada actuación, el presente reglamento establece criterios generales que guiarán las relaciones contractuales. Dichos criterios constituirán un marco de seguridad jurídica adicional entre las partes durante la vigencia de los contratos, asegurando el cumplimiento de los principios fundamentales de la normativa aplicable.

Artículo 2. Régimen jurídico.

1. 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 por las directrices determinadas por la Comisión de Seguimiento y Control.

2. El régimen de adjudicación de las viviendas incluidas en el ámbito de aplicación del presente Reglamento será en arrendamiento con opción a compra.

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

4. Las relaciones entre la parte adjudicataria de las viviendas y la contratista o arrendadora se regirán por lo dispuesto en el presente Reglamento, por los pliegos aplicables al contrato privado formalizado con el Ayuntamiento de Mogán y, supletoriamente, por la normativa vigente en materia de vivienda asequible incentivada que resulte de aplicación. De manera subsidiaria, se aplicará lo establecido en la legislación civil correspondiente, en particular en lo relativo a los arrendamientos urbanos.

Artículo 3. Comisión de Seguimiento y Control.

1. Se constituirá, por cada promoción, una Comisión para el seguimiento y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la entidad contratista. 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 Mogán y dos representantes de la contratista.

La Comisión de Seguimiento será presidida por la persona responsable del contrato del Ayuntamiento de Mogán, designada por el órgano de contratación. Dicha persona actuará como uno de los tres representantes del Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el párrafo anterior.

2. Le corresponderá a la Comisión las siguientes funciones:

- Comprobar y colaborar en el cumplimiento de los compromisos o mejoras ofrecidas por la contratista, 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 contratista al Ayuntamiento de Mogán.

- 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 Mogán.

- 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 contratista.

- Controlar y fiscalizar el procedimiento de adjudicación de las viviendas, así como proponer aquellos aspectos que considere necesarios.

- Corroborar la veracidad, entre otros, de los certificados de convivencia con informe de la Policía Local de Mogán que los solicitantes de viviendas presenten.

- El resto de aspectos recogidos en el presente Reglamento y en los pliegos de la licitación.

3. La Comisión tendrá una vigencia coincidente con la del contrato y se reunirá siempre que sea necesario, a solicitud de cualquiera de sus miembros, y, al menos, una vez al año.

La contratista aportará cuanta documentación y precisiones le sean requeridas por la persona responsable del contrato durante la ejecución del mismo. Cuando la persona contratista, 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 ASEQUIBLES INCENTIVADAS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS ASEQUIBLES INCENTIVADAS.

Artículo 4. Requisitos generales.

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

a) Que se ostente la mayoría de edad.

b) Que con ingresos ponderados de la unidad familiar, se hallen comprendidos en los siguientes intervalos 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.

c) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea beneficiario de una vivienda protegida o asequible, salvo que, apreciándose alguno de los supuestos relacionados en los puntos 1 al 5 siguientes, en el momento de la solicitud de participación en el procedimiento de adjudicación se comprometa a renunciar a la vivienda adjudicada en arrendamiento y a la devolución efectiva de la misma en el momento de la entrega de la nueva vivienda.

d) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietario de una vivienda libre, ni titular de un derecho real de uso y disfrute, o de opción de compra sobre la misma, en este último caso solo cuando este derecho se configure con carácter real y se halle inscrito en el registro correspondiente.

Los requisitos previstos en los anteriores apartados c) y d) no serán exigibles cuando se aprecie la concurrencia de alguno de los siguientes supuestos:

1. 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.

2. Habitar en una vivienda o en una cueva que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, o en la norma que lo sustituya.

3. Habitar una vivienda cuya superficie resulte inadecuada en razón de la composición de la unidad familiar. Se presumirá que se da esta circunstancia cuando la superficie útil del inmueble sea inferior a la mínima que, en función del número de miembros de la unidad familiar, se consigna a continuación:

Número de miembros	1-2	3	4	5	6	7	8 ó más
Superficie útil en m2	25	35	45	55	65	75	85

4. Habitar una vivienda sobre la que haya recaído declaración de ruina.

5. Habitar un alojamiento provisional promovido y/o tutelado por la Administración Pública.

e) Que el valor del patrimonio de la unidad familiar, salvo que constituya la única fuente de ingresos de la misma, no supere el 50% del precio máximo de venta en primera transmisión de una vivienda protegida con una superficie útil de 68 m2.

La valoración del patrimonio se realizará de acuerdo a los valores de mercado de acuerdo a lo siguiente:

1) Para la valoración de inmuebles de naturaleza urbana:

La valoración del patrimonio se realizará conforme al valor de referencia catastral, según el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario o norma que lo sustituya, que está disponible en la sede electrónica del Catastro mediante la certificación catastral del valor de referencia.

Cuando no exista valor de referencia catastral, se utilizarán los coeficientes multiplicadores del valor catastral para estimar el valor de mercado de los bienes inmuebles urbanos, aprobados por la consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de hacienda, y vigentes en la fecha en que se requiera la valoración, a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

2) Para la valoración de inmuebles de naturaleza rústica:

Será de aplicación la certificación catastral del valor de referencia. En caso de que no esté disponible, la valoración del patrimonio se llevará a cabo mediante la normativa vigente en la fecha en la que se requiera la valoración, aprobada por la consejería competente en materia de hacienda del Gobierno de Canarias, para determinar los precios medios de mercado de determinados bienes inmuebles rústicos a efectos de la liquidación de los hechos imposables del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

f) Haber residido ininterrumpidamente en la Comunidad Autónoma de Canarias con una antigüedad mínima de siete años, o bien quince años cuando dicha residencia hubiese sido de forma interrumpida.

g) Que el titular de la unidad familiar resida ininterrumpidamente en el municipio de Mogán durante, al menos, los seis años anteriores la fecha a la que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento, se exija el cumplimiento de los requisitos; este requisito de residencia mínima podrá sustituirse por el de trabajo, siempre que el titular de la unidad familiar trabaje ininterrumpidamente en el municipio de Mogán durante, al menos, los doce años anteriores a la fecha a la que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento, se exija el cumplimiento de los requisitos.

Dada la gran cantidad de personas que han tenido que abandonar el municipio por las dificultades para encontrar una vivienda digna a precio asequible, con la finalidad de que los requisitos de residencia o trabajo no se conviertan en un impedimento en el acceso a las viviendas para las personas jóvenes con sentimiento de arraigo a este municipio, en especial para aquellos que desean retornar a Mogán, se establece que en el caso de que el titular de la unidad familiar tenga hasta 35 años, se aceptará que éste, no cumpliendo los requisitos del párrafo anterior, haya residido en el municipio de Mogán más de la mitad su vida, a la fecha a la que, conforme lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento, se exija el cumplimiento de los requisitos, ya sea de forma continua o por acumulación de distintos periodos de residencia.

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 Mogán.

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, 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 será la representante de esta en todos los procedimientos regulados en este Reglamento.

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 I 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.

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.

1) Se constituye un cupo general del 30% de las viviendas de cada promoción destinado a los demandantes de vivienda en los que no concurra ninguna de las circunstancias específicas que se requieren para integrar los cupos especiales.

2) Se constituye un cupo especial del 20% de las viviendas de cada promoción para personas que acrediten que el titular de la unidad familiar ha residido ininterrumpidamente en el municipio de Mogán durante, al menos, los 12 últimos años anteriores la fecha a la que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento, se exija el cumplimiento de los requisitos.

3) Se constituye un cupo especial del 30% de las viviendas de cada promoción para personas de hasta 35 años.

4) Se constituye un cupo especial del 16% de las viviendas de cada promoción para personas de hasta 45 años.

5) 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 30% de las viviendas de cada promoción para personas de hasta 35 años.

- 3º: Cupo especial del 16% de las viviendas de cada promoción para personas de hasta 45 años.

- 4º: Cupo especial del 20% de las viviendas de cada promoción para personas que acrediten que el titular de la unidad familiar ha residido ininterrumpidamente en el municipio de Mogán durante, al menos, los 12 últimos años anteriores a la fecha a la que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 12 del presente Reglamento, se exija el cumplimiento de los requisitos.

- 5º: Cupo general del 30% de las viviendas de cada promoción destinado a los demandantes de vivienda en los que no concurra ninguna de las circunstancias específicas que se requieren para integrar los cupos especiales.

Artículo 8. Lista de reserva.

1. 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.

2. Estará integrada, como mínimo, por un número de personas participantes en el procedimiento de adjudicación equivalente al número de viviendas adjudicadas en la promoción correspondiente.

3. La lista de reserva tendrá una vigencia de tres 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 un año.

CAPÍTULO II. MODALIDADES DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS ASEQUIBLES

Artículo 9. Modalidad de adjudicación.

La adjudicación de las viviendas asequibles 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 asequibles en primera adjudicación.

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

1. La adjudicación a través del sistema de baremación se realizará siempre que el número de demandantes de vivienda 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.

2. Si el número de viviendas a adjudicar 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.

1. 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 contratista y el Ayuntamiento de Mogán, en la forma en la que debidamente se pacte.

2. 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 Mogán, sin perjuicio de su difusión en cualquier otro medio que se considere oportuno. Los costes económicos de las publicaciones correrán a cargo de la contratista.

3. 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 superficie y número de dormitorios, así como el de sus anejos vinculados, ya sean trasteros o garajes.

b) La indicación provisional de cupos.

c) Que el modo de acceso a las viviendas será en arrendamiento con opción de compra.

d) La fecha prevista de finalización de las obras de construcción de las viviendas.

e) Fecha, momento o período al que han de venir referidos la acreditación del cumplimiento de los requisitos generales y, en su caso, específicos para cupos especiales, y circunstancias objeto de baremación.

f) La indicación del ejercicio fiscal que se tendrá en cuenta para el cálculo de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia.

g) La indicación de los órganos competentes para la tramitación del procedimiento.

h) 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.

i) Plazo de presentación de la solicitud de participación.

j) 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 contratista bajo la dirección, aprobación, control y fiscalización de la Comisión de Seguimiento y Control, siempre respetando los principio 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 contratista, se dictará propuesta provisional de resolución en la que se propondrán:

1. Las personas participantes desistidas.
2. Las personas adjudicatarias de vivienda, 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.
5. Las personas participantes que no han resultado adjudicatarias ni integrantes de la lista de reserva por no obtener la puntuación suficiente.

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 Mogán y la contratista. La resolución se publicará, a coste de la contratista, 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 y depósito, venga obligado a satisfacer la persona adjudicataria.

c) Efectiva ocupación de la vivienda adjudicada 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 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, en su caso, certificado de convivencia con informe de la Policía Local de Mogán.

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 o sobre el patrimonio de la unidad familiar o de convivencia, o así se solicite por la contratista 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 contratista 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 la 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 Mogán.

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) Informe emitido por técnico competente acreditativo de las deficientes condiciones de habitabilidad y/o hacinamiento de la vivienda habitual de la unidad familiar o de convivencia, en su caso.

l) Acreditación de la convivencia con otras unidades familiares.

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

Sección 2ª. Segundas y posteriores adjudicaciones

Artículo 17. Segundas y posteriores adjudicaciones.

1. Las viviendas 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 contratista 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 de acuerdo al presente reglamento.

CAPÍTULO III. DE LA FORMALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Sección 1ª. Del contrato de arrendamiento

Artículo 18. Formalización del contrato.

1. Una vez publicada la resolución de adjudicación se procederá a la formalización del contrato entre la entidad contratista y la persona adjudicataria de la vivienda, para lo cual, con carácter previo, se deberá aportar la póliza de seguros a la que hace referencia la letra o) del artículo 36.1 del presente reglamento y, en su caso, efectuar el previo deposito de la fianza y el deposito correspondiente.

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:

- Identificación de las partes suscriptoras, lugar y fecha de su celebración.
- Datos identificativos de la vivienda, con indicación de su ubicación y características físicas.
- 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.
- Calificación de la vivienda como vivienda asequible incentivada, en arrendamiento con opción a compra, según se establezca, fecha y duración del régimen de protección.
- 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.
- Obligaciones de la persona arrendataria y de los demás miembros de la unidad familiar o de convivencia enumeradas en el artículo 36.1.
- Renta inicial y forma de pago.
- Tiempo de duración del contrato y régimen de prórroga.
- Cuota anual de comunidad correspondiente al primer año.
- Las autorizaciones u oposiciones a la consulta de datos que ya se encuentren en poder del Ayuntamiento de Mogán, 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 será el pactado entre las partes y según la legislación de aplicación, el mismo pueda ser prorrogado sucesivamente por los períodos que se establezcan. Salvo que exista una imposibilidad legal, los contratos de arrendamiento se extinguirán al finalizar el periodo de protección como vivienda asequible incentivada.

2. La contratista 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. 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 asequible 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 24 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.
- f) Por la extinción del régimen de calificación de vivienda asequible incentivada.

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 contratista.

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.

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.

3. 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.

4. 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. 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 superficiaria, 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 superficiaria, 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 superficiaria, 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 asequible, 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 superficiaria la extinción del contrato de arrendamiento, al objeto de que, por su parte y si fuera posible, se proceda a una nueva adjudicación en esa promoción o en otra distinta.

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. En estos casos, la persona interesada podrá, en orden a facilitar la resolución del expediente, poner en conocimiento de la superficiaria la existencia de otra persona adjudicataria en la misma promoción o en otra distinta cuya vivienda sea idónea para la solución del problema planteado.

4. 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 superficiaria 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.

5. Acogida una persona adjudicataria al procedimiento anteriormente señalado y dictada resolución por parte de la superficiaria, 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.

Sección 2ª- De la opción de compra

Artículo 26. Opción de compra.

1. Las viviendas se adjudicarán con opción de compra, esta opción de compra deberá hacerse efectiva cuando acabe el plazo de la calificación como vivienda asequible incentivada y de acuerdo a la normativa de aplicación.

TÍTULO III. DE LA ADJUDICACIÓN DE GARAJES U OTROS ANEJOS NO VINCULADOS

CAPÍTULO I. DEL OBJETO, PERSONAS BENEFICIARIAS Y REQUISITOS

Artículo 27. Objeto.

El presente título tiene por objeto regular la adjudicación de aquellas plazas de garaje u otros anejos no vinculados a las viviendas de las promociones.

Artículo 28. Personas beneficiarias y régimen de acceso a las plazas de garajes u otros anejos no vinculados.

1. Tendrán la consideración de personas beneficiarias, las personas físicas que, reuniendo los requisitos establecidos en este título, les sea adjudicada, en régimen de arrendamiento o de compraventa, una plaza de garaje u otros anejos no vinculados.

Artículo 29. Requisitos para la adjudicación.

1. Para poder optar a la adjudicación de plazas de garaje u otros ajenos no vinculados, en las personas interesadas habrán de concurrir, en su caso, los siguientes requisitos:

- Ser persona física titular en régimen de arrendamiento o de compraventa de una vivienda, ubicada en la misma promoción.

- Ser persona propietaria de vehículo y encontrarse al corriente en el pago del impuesto sobre circulación de vehículos de tracción mecánica, en el supuesto de optarse por una plaza de garaje.

2. Solo podrá adjudicarse una plaza de garaje por unidad familiar o de convivencia. No obstante, la Comisión de Seguimiento y Control podrá autorizar la adjudicación de hasta dos plazas por unidad familiar o de convivencia, siempre que así se haya solicitado, exista un segundo vehículo propiedad de algún miembro de la unidad y este se encuentre al corriente del pago del impuesto de circulación de vehículos de tracción mecánica.

En cuanto a otros anejos no vinculados solo se podrá adjudicar uno por unidad familiar o de convivencia.

CAPÍTULO II. DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Artículo 30. Inicio del procedimiento de adjudicación.

1. Por la entidad contratista se acordará el inicio del procedimiento para la adjudicación de las plazas de garaje u otros anejos no vinculados de una o varias promociones de viviendas, que será publicado en el Boletín Oficial de Canarias y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de Mogán.

2. La resolución de inicio hará mención expresa del número de plazas u otros anejos no vinculados disponibles, de los requisitos para optar a los mismos, del plazo de presentación de solicitudes, el procedimiento de adjudicación, el modo de acceso a las plazas u otros anejos y condiciones económicas de la adjudicación, así como la documentación a aportar acreditativa del cumplimiento de los requisitos para ser personas adjudicatarias.

3. Los precios máximos de referencia de venta y arrendamiento para los anejos serán los establecidos en el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda y en el artículo 6 del 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 o norma que lo sustituya, pudiendo incrementarse conforme lo dispuesto en los pliegos del contrato entre la arrendadora y el Ayuntamiento de Mogán.

Artículo 31. Lista de reserva para segundas o posteriores adjudicaciones.

En la resolución de inicio del procedimiento para la adjudicación de las plazas de garaje u otros anejos no vinculados se podrá acordar la creación de una lista de reserva para la adjudicación de las plazas de garaje u otros anejos no vinculados que resultasen vacantes, por renuncia de las personas adjudicatarias o por cualquier otra causa.

La lista de reserva tendrá una vigencia de tres años, contados a partir de la fecha de la resolución de adjudicación de las plazas de garaje u otros anejos.

CAPÍTULO III. DEL RÉGIMEN Y FORMALIZACIÓN DE LAS ADJUDICACIONES

Sección 1ª. Del arrendamiento

Artículo 32. Contenido del contrato de arrendamiento.

1. La contratista procederá a la formalización del contrato de arrendamiento de la plaza o plazas de garaje y/u otro anejo no vinculado, cuya duración se vinculará a la duración del contrato de arrendamiento de la vivienda de la que sea persona adjudicataria.

2. En el plazo máximo de dos meses contados a partir de la notificación de la resolución de adjudicación definitiva de la plaza de garaje u otro anejo no vinculado, se requerirá a las personas interesadas para la formalización del contrato de arrendamiento que, como mínimo, contendrá las siguientes menciones:

- a) Identificación de las partes suscriptoras, lugar y fecha de su celebración.
- b) Datos identificativos del inmueble arrendado, con indicación de su ubicación y características físicas.
- c) Renta inicial y forma de pago.
- d) Deberes de la persona arrendataria en relación al uso y conservación del inmueble.
- e) Tiempo de duración del contrato y régimen de prórroga.

La formalización del contrato de arrendamiento será trámite previo e indispensable para la toma de posesión del inmueble.

Artículo 33. Fallecimiento de la persona titular de la unidad familiar o de convivencia.

Si una vez producida la adjudicación falleciera la persona titular de la unidad familiar o de convivencia, podrán subrogarse en dicha condición los miembros que integran la misma, aplicándose el orden de prelación establecido en el artículo 24 de este Reglamento.

Sección 2ª. De la compraventa

Artículo 34. Formalización de la compraventa.

1. Tras la adjudicación se procederá a la formalización de la correspondiente escritura pública de compraventa.

2. Si una vez producida la adjudicación y en un momento anterior a la suscripción de la escritura pública de compraventa falleciera la persona titular de la unidad familiar o de convivencia, podrán subrogarse en dicha condición y, por tanto, formalizar la correspondiente escritura, los miembros que integran la misma, aplicándose el orden de prelación establecido en el artículo 24 de este Reglamento.

3. La venta de los garajes u otros anejos no vinculados se realizará como fincas independientes entre sí e independientes también de las viviendas de la promoción.

Artículo 35. Condiciones de pago.

El pago se realizará en forma pactada entre las partes.

TÍTULO IV. DE LAS OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS USUARIAS DE VIVIENDAS

Artículo 36. Obligaciones de las personas usuarias.

1. Las personas usuarias de una vivienda 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 arrendadora 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 arrendadora, 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 caso de que así lo considere la arrendadora, prestar fianza antes de ocupar la vivienda o alojamiento, así como el depósito fruto de la opción de compra.

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.

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

o) 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.

p) 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.

q) En el caso de no formalizar la compra de la vivienda una vez haya finalizado el plazo de la calificación como vivienda asequible incentivada, proceder al abandono de la vivienda en el plazo que se haya establecido en el contrato, en su defecto, el abandono deberá producirse en un tiempo máximo de dos meses.

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 37. Autorización de desocupación de la vivienda.

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

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

Los criterios para la baremación de las unidades familiares o de convivencia son:

A) Los ingresos de la unidad familiar o de convivencia, hasta 15 puntos.

B) Las situaciones de necesidad de vivienda que afecten a la unidad familiar o de convivencia, hasta 15 puntos.

C) Puntuación por composición y circunstancias personales y de lugar de la unidad de convivencia, hasta 70 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 asequibles incentivadas 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 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 95 % 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 contratista deberá comprobar la veracidad de los datos contenidos en la misma.

A. Puntuación según los ingresos de la unidad familiar o de convivencia, hasta 15 puntos.

Podrán entrar ser adjudicatarias de viviendas 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 a obtener (PA) será la siguiente:

IPREM	PUNTOS
$\geq 2,5 - <3,5$	15
$\geq 3,5 - <4,5$	10
$\geq 4,5 - <5$	5
$\geq 5 - \leq 6$	5

B. Puntuación por necesidad de vivienda, hasta 15 puntos.

A los efectos de valoración de este apartado, se estará a las siguientes situaciones, enumeradas de la a) a la b), seleccionando, en su caso, una de ellas.

Situaciones de necesidad de vivienda P2

a) Deficientes condiciones de habitabilidad, hacinamiento	100
b) Convivencia con otras unidades familiares	70

Las definiciones de los conceptos responden a lo siguiente:

- Hacinamiento. Se considerará hacinamiento cuando la vivienda que habita la unidad de convivencia tiene una superficie útil inferior a la mínima, de acuerdo al Reglamento. Se trata de deficiencias que no derivan de la propia vivienda sino de su adecuación al hogar que la ocupa.

- Condiciones deficientes de habitabilidad. Se considerará que la vivienda está en estas condiciones cuando no cumpla con lo establecido en el anexo 2 del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, o en la norma que lo sustituya. Las deficientes condiciones de habitabilidad hacen referencia a las malas condiciones en cuanto a adecuación estructural y de instalaciones básicas que hacen que la vivienda resulte inadecuada a su uso.

La puntuación del criterio «necesidad de vivienda» PB, nec se obtendrá multiplicando por 0,15 el valor resultante de la tabla precedente:

$$PB, nec = P2 * 0,15$$

C. Puntuación por composición y circunstancias personales y de lugar de la unidad de convivencia, hasta 70 puntos.

C.1. Composición y circunstancias personales, hasta 40 puntos ponderados.

A los efectos de valoración de este apartado, se estará a las siguientes circunstancias:

a) Discapacidad y dependencia, hasta 10 puntos.

Situación	Puntos/persona (1)	N.º miembros (2)	Pa = (1) * (2)
Grado de discapacidad reconocido $\geq 33\%$ y $< 65\%$	3		
Grado de discapacidad $\geq 65\%$	5		
Dependiente de grado I a cargo	1		
Dependiente de grado II a cargo	3		
Dependiente de grado III a cargo	5		
		Máximo	10

b) Por categoría de familia numerosa, hasta 6 puntos:

Categoría general: 3 puntos.

Categoría especial: 6 puntos.

Familia numerosa general y especial: familias que cumplan con las condiciones establecidas en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas o norma que la sustituya.

c) Unidad familiar donde la persona sustentadora principal es de hasta 45 años en la fecha de publicación del anuncio por el que se inicia el procedimiento de adjudicación, 10 puntos.

d) Unidad familiar donde la persona sustentadora principal es de 65 o más años, 5 puntos

e) Unidades familiares o de convivencia con menores de edad a cargo, hasta 9 puntos:

- Un menor: 3 puntos.

- Dos menores: 6 puntos.

- Más de tres menores: 9 puntos.

C.2. Residencia en el municipio de Mogán por parte de la persona solicitante, hasta 30 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

Antigüedad (años completos)	PC2
6	0
7	2

8	4
9	6
10	8
11	10
12	12
13	14
14	16
15	18
16	20
17	22
18	24
19	26
20	28
≥21	30

C.3. La puntuación de este criterio PC, circ. Será:

PC, circ = PC.1 + PC.2

D. Puntuación total, hasta 100 puntos.

La puntuación total PT será:

PT = PA, + PB, nec + PC, circ

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 «Residencia en el municipio de Mogán por parte de la persona solicitante» (C2), 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 se procederá a realizar un sorteo.»

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Mogán, a cuatro de febrero de dos mil veintiséis.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA, Onalia Bueno García.