

ANEXO 1

CRITERIOS DE BAREMACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA DE RÉGIMEN ESPECIAL

La baremación se realizará aplicando tres bloques de criterios relacionados con los ingresos, la necesidad de vivienda y las circunstancias personales, referidos a la unidad familiar o de convivencia, teniendo cada bloque la siguiente ponderación relativa:

1. Ingresos: 35%
2. Necesidad de vivienda: 35%
3. Circunstancias personales, de composición y lugar: 30%

1. Puntuación por ingresos, hasta 35 puntos.

1.1. Ingresos netos computables.

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

1.1.1. Personas perceptoras de ingresos.

A efectos del cálculo de los ingresos de la unidad familiar o de convivencia para el acceso a viviendas protegidas de promoción pública en régimen de alquiler, se tendrán en cuenta los ingresos de todas las personas que la integren.

La cuantía de los ingresos computables de la unidad familiar o de convivencia será el resultado de la suma de dichos ingresos, conforme a los criterios establecidos en este anexo.

1.1.2. Periodo computable.

Se tomarán los ingresos correspondientes al periodo 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.

1.1.3. Cálculo de los ingresos netos computables.

1.1.3.1. Los ingresos netos computables de la unidad familiar o de convivencia se determinarán atendiendo a su capacidad económica real, conforme a los criterios establecidos en este apartado.

A) Cuando las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia estén obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), o la hayan presentado voluntariamente, los ingresos se determinarán a partir de la suma de la base imponible general y de la base imponible 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 suma se añadirán las deducciones aplicadas a los rendimientos del trabajo -con excepción de las correspondientes a cotizaciones a la Seguridad Social, mutualidades generales y derechos pasivos- y, en su caso, las rentas exentas del IRPF, computadas conforme a lo previsto en el apartado 1.1.3.2.

B) Como método alternativo, los ingresos netos computables podrán calcularse como el resultado de restar a los ingresos brutos percibidos por los miembros de la unidad familiar o de convivencia las cantidades efectivamente retenidas en concepto de IRPF, cotizaciones a la Seguridad Social, mutualidades generales y detracciones por derechos pasivos.

C) En caso de ingresos procedentes de actividades empresariales, profesionales o artísticas, los ingresos computables serán los rendimientos netos de la actividad calculados antes de aplicar las reducciones previstas en el artículo 32 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, o norma que la sustituya.

D) Los ingresos mensuales computables se determinarán como el promedio mensual de los ingresos anuales resultantes de aplicar los criterios anteriores, dividiendo la cuantía anual entre doce.

1.1.3.2. En el caso de personas no obligadas a presentar la declaración del IRPF, se computarán los ingresos conforme a las siguientes reglas:

a) Para rendimientos del trabajo y prestaciones de desempleo, se considerará el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

b) Para pensiones, subsidios de desempleo y dietas exceptuadas de gravamen, se computará el 100% de los ingresos brutos acreditados.

1.1.3.3. En supuestos de personas separadas, divorciadas o viudas, así como de miembros de parejas de hecho disueltas o en caso de fallecimiento de uno de ellos, cuando los ingresos a acreditar correspondan a un periodo en el que subsistía la convivencia, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Si el régimen económico era de separación de bienes, se imputarán únicamente los ingresos propios de la persona solicitante.

b) En los restantes supuestos, se imputará a la persona solicitante el 50% de los ingresos obtenidos por el matrimonio o la pareja de hecho durante dicho periodo.

1.1.3.4. Las pensiones compensatorias se computarán como ingreso para la persona que las perciba, y como minoración de ingresos para la persona obligada a su abono, siempre que esta última acredite documentalmente el cumplimiento efectivo del pago.

1.1.3.5. En el caso de personas no obligadas a declarar el IRPF, la acreditación de ingresos procedentes de rendimientos del trabajo se realizará exclusivamente mediante certificados oficiales de imputaciones emitidos por la Administración tributaria.

1.1.3.6. Excepcionalmente, cuando no se disponga de datos fiscales actualizados, el Instituto Canario de la Vivienda podrá requerir otras formas de acreditación, tales como

declaración responsable de ingresos, documentación acreditativa de rentas periódicas o informe de los servicios sociales municipales, con el fin de reflejar adecuadamente la capacidad económica de la unidad familiar o de convivencia.

En caso de aportarse una declaración responsable, la Administración deberá verificar la veracidad de la información antes del trámite de propuesta provisional de resolución del procedimiento de adjudicación a que hace referencia el artículo 42 del presente Decreto.

1.2. Ponderación de los ingresos netos computables.

A los efectos de determinar la elegibilidad para el régimen especial, los ingresos netos computables ponderados de la unidad familiar o de convivencia no podrán superar el límite de 2,5 veces el IPREM anual en catorce pagas correspondiente al ejercicio fiscal del que procedan dichos ingresos.

Cuando los ingresos netos computables expresados en número de veces el IPREM no superen el umbral de 2,5 los ingresos netos computables ponderados coincidirán con el valor obtenido conforme a esa expresión.

En caso de superarse el valor de 2,5, la unidad familiar o de convivencia podrá mantener la condición de elegible para el régimen especial si sus ingresos netos computables no exceden el umbral ponderado resultante de la expresión $2,5/f_p(N)$. En este supuesto, los ingresos netos computables ponderados se fijarán en el valor máximo de 2,5.

El IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) será el correspondiente a su cuantía anual en catorce pagas, publicada en la Ley de Presupuestos Generales del Estado vigente en el ejercicio considerado.

El factor de ponderación $f_p(N)$ será el establecido en el apartado 2.a) de la disposición adicional tercera del Decreto 1/2023, de 19 de enero, por el que se establecen medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas y se regula el procedimiento para su calificación, o norma que lo sustituya.

El límite superior de ingresos mensuales según el número de miembros que determina la elegibilidad en el régimen especial se desglosa en el siguiente cuadro:

N.º miembros N	Coeficiente $f_p(N)$	Límite mensual de ingresos netos computables para régimen especial ¹	Límite ponderado en n.º de veces el IPREM
1	1,00	0,20833333 * IPREM	2,50
2	0,95	0,21929825 * IPREM	2,50
3	0,89	0,23408240 * IPREM	2,50
4	0,84	0,24801587 * IPREM	2,50
5	0,78	0,26709402 * IPREM	2,50
≥ 6	0,73	0,28538813 * IPREM	2,50

(1) El límite mensual de ingresos netos computables se calcula mediante la expresión: Límite = IPREM · 2,50/[12 · $f_p(N)$].

1.3. Puntuación de los ingresos netos computables.

1.3.1. Ingresos por unidad de consumo equivalente.

Se define la variable i , que representa los ingresos netos computables mensuales por unidad de consumo equivalente (UCE) de la unidad familiar o de convivencia de la siguiente forma:

$$i = \frac{I}{UCE}$$

Donde:

I es el total de ingresos netos computables mensuales de la unidad familiar o de convivencia.

UCE son las unidades de consumo equivalente, calculadas según la escala de equivalencia modificada de la OCDE, mediante la fórmula:

$$UCE = 0,5 + 0,2 A + 0,3 N$$

Siendo:

A : número de personas con edad igual o superior a catorce años en la unidad familiar o de convivencia, computándose dicha edad con referencia al 31 de diciembre del ejercicio fiscal al que correspondan los ingresos.

N : número total de miembros de dicha unidad.

1.3.2. Cálculo de la puntuación.

La puntuación atribuida a los ingresos netos computables, P_{inc} , se obtendrá mediante una expresión compuesta por dos sumandos:

- Un primer término decreciente en función de los ingresos por unidad de consumo equivalente, que responde al principio de progresividad.

- Un segundo término constante en función del tamaño de la unidad familiar o de convivencia, que busca compensar el coste de vida por tamaño del hogar.

La fórmula general es la siguiente:

$$P_{inc} = 27 \left(1 - \frac{i}{I_{\max}} \right) + \min(8, N)$$

Donde:

P_{inc} : puntuación total por ingresos.

i : ingresos por unidad de consumo equivalente, definidos en 1.3.1.

$I_{\max}$: umbral máximo mensual de ingresos computables permitido para régimen especial, en función del número de miembros (N), calculado como se indica en la fórmula siguiente:

$$I_{\max} = \frac{IPREM \cdot 2,5}{12 \cdot f_p(N)}$$

$\min(8, N)$: el menor valor del par 8 y número de miembros, que representa el valor compensatorio que se otorga hasta un máximo de 8 puntos por el tamaño de la unidad familiar o de convivencia.

La fórmula general deriva de considerar, para una unidad familiar o de convivencia de un solo miembro ($N = 1$), las siguientes condiciones de contorno:

Si $i = I_{\max}$, entonces $P_{\text{inc}} = \min(8, N)$, es decir, no se asigna puntuación por renta, solo por tamaño.

Si $i = 0$, entonces $P_{\text{inc}} = 27 + \min(8, N)$, máxima puntuación total por este criterio.

Sustituyendo $I_{\max}$ en la fórmula general se obtiene la siguiente expresión para la baremación de los ingresos netos computables:

$$P_{\text{inc}} = 27 \left(1 - \frac{12 \cdot f_p(N)}{2,5 \cdot IPREM} \cdot i \right) + \min(N, 8)$$

2. Puntuación por necesidad de vivienda, hasta 35 puntos ponderados.

2.1. A efectos de la valoración de este apartado, se atenderá a los motivos enumerados en las letras a) a h), debiendo seleccionarse, en su caso, uno de ellos.

Factores de accesibilidad a la vivienda		P ₂
a) Unidad de convivencia sin hogar («sinhogarismo»), o que habita en vivienda en ruina, o en espacios destinados a fines distintos de la habitabilidad		100
b) Desahucios y lanzamientos		85
c) Deficientes condiciones de habitabilidad, hacinamiento, o falta de accesibilidad en caso de discapacidad o dependencia.		80
d) Residir en pisos tutelados o en soluciones habitacionales promovidas o subvencionadas por administraciones públicas o sociedades mercantiles públicas o entidades privadas sin ánimo de lucro, con carácter temporal, siempre que la duración de estas soluciones habitacionales, incluidas sus prórrogas, no supere los veinticuatro meses		70
e) Víctima de violencia de género según lo dispuesto en el artículo 22.3.d)		65
f) Carga financiera (c) que supone el coste del alquiler en relación a los ingresos netos de la unidad de convivencia:		Hasta 60
$c = \frac{\text{coste anual del alquiler de la vivienda}}{\text{Ingresos netos computables anuales}} \cdot 100$	Para $c < 30 \%$	0
	Para c entre el 30 y el 60 %	$\frac{5}{3}(c - 30)$
	Para c entre el 60 y el 100 %	$35 + \frac{25}{100} \cdot c$
	Para $c > 100 \%$	60
g) Adjudicación temporal de vivienda conforme a lo previsto en el artículo 26 de este decreto		55
h) Convivencia con otras unidades familiares; Variación de capacidad económica según el supuesto del artículo 22.3.e)		50

2.2. La puntuación del criterio “necesidad de vivienda” $P_{2, nec}$ se obtendrá multiplicando por 0,35 el valor resultante de la tabla del apartado 2.1:

$$P_{2, nec} = P_2 \cdot 0,35$$

2.3. Definiciones.

- Sin hogar (sinhogarismo). Personas físicas que viven en las calles o un espacio público o exterior, sin albergue que pueda ser definido como vivienda; o personas sin un lugar habitual donde residir que hacen uso de albergues o centros de alojamiento de muy baja exigencia, de conformidad con la categoría “sin techo” de la tipología europea del sinhogarismo y la exclusión residencial -ETHOS-.

- Ruina. Aquella vivienda sobre la que haya recaído declaración de ruina, según la letra h) del apartado 3 del artículo 22 del presente Decreto.

- Espacios destinados a fines distintos de la habitabilidad: chabola, cabaña, cuevas y otros distintos de pisos y casas.

- Residencia en alojamientos temporales. Cualquier tipo de alojamiento residencial subvencionado o sufragado por Administraciones Públicas o entidades privadas que constituya una solución provisional o temporal a la necesidad de vivienda. Entran dentro de esta categoría los pisos tutelados; albergues; pensiones o viviendas cuya renta es pagada por una Administración Pública o entidad privada en su totalidad, siempre que sea con vocación de provisionalidad. Sin embargo, el hospedaje en pensiones cuyo precio es asumido por el interesado se considerará en alquiler.

- Desahucios y lanzamientos. Desahucios con orden de lanzamiento o desalojo judicial (unidad familiar que esté o haya estado sometida a proceso judicial de desahucio), acreditado fehacientemente mediante documento judicial, con fecha de lanzamiento inminente de la vivienda habitual, o lanzamiento ya producido en los doce meses anteriores a la publicación del anuncio del inicio del procedimiento de adjudicación, siempre que se hubiese ostentado título legal de ocupación de la vivienda.

- Hacinamiento. Se considerará hacinamiento cuando la vivienda que habita la unidad de convivencia tiene una superficie útil inferior a la mínima, de acuerdo al artículo 22.3.b) del presente Decreto. 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 responda al concepto establecido en el artículo 22.3.f) de este Decreto. 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.

3. Puntuación por composición y circunstancias personales y de lugar de la unidad de convivencia, hasta 30 puntos ponderados.

3.1. Composición y circunstancias personales, hasta 21 puntos ponderados.

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

a) Discapacidad y dependencia, hasta 25 puntos.

Situación	Puntos / persona (1)	N.º miembros (2)	$P_a = (1) \cdot (2)$
Grado de discapacidad reconocido $\geq 33\%$ y $< 65\%$	1		
Grado de discapacidad $\geq 65\%$	3		
Plus por grado de discapacidad $\geq 85\%$	4		
Dependiente de grado I a cargo	1		
Dependiente de grado II a cargo	3		
Dependiente de grado III a cargo	5		
Máximo:			25

b) Personas o familias en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión según informe social municipal, hasta 4 puntos.

En este criterio se valorará la exclusión en los ámbitos de salud, relaciones sociales, relaciones personales y la educación, analizando determinados aspectos cuando dificulten los procesos de incorporación social. La intensidad de la exclusión se graduará en tres niveles: grave, moderado y leve.

Ámbito	Aspecto que incide en la exclusión	Nivel de exclusión
Salud	Grado de carencia de cobertura sanitaria, de dificultad para seguir tratamientos.	
Relaciones sociales	Relaciones conflictivas en los ámbitos familiar, vecinal o social en general, dando mayor graduación al ámbito familiar.	
Relaciones personales	Padecimiento de conductas anómicas, delictivas o asociales, graduando según la combinación de una o varias de las conductas, revistiendo mayor gravedad cuando la situación sea actual.	
Educación (formación)	Grado de exclusión en el ámbito de la educación, graduando en función de la edad (personas mayores de sesenta y cinco años sin estudios, menor nivel).	

Cada uno de estos ámbitos adoptará uno o ninguno de los tres niveles citados (grave, moderado y leve). La valoración global del criterio se realizará adoptando por cada ámbito la puntuación correspondiente según el cuadro siguiente y sumando finalmente la puntuación de los cuatro ámbitos analizados:

Nivel de exclusión	Puntos
Grave	1,00
Moderado	0,50
Leve	0,25

c) Por categoría de familia numerosa, hasta 5 puntos:

Categoría general: 3 puntos.

Categoría especial: 5 puntos.

Por familia numerosa general o especial se entenderá la familia que cumpla con los requisitos establecidos en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas, o norma que la sustituya.

d) Familia monoparental, entendiendo como tal a la unidad familiar con hijos menores, o mayores de edad en situación de dependencia, que se encuentren a cargo de un único responsable familiar, 6 puntos.

e) Unidad familiar donde la persona sustentadora principal es de edad hasta treinta y cinco años en la fecha de publicación del anuncio por el que se inicia el procedimiento de adjudicación, 6 puntos.

f) Unidad familiar donde la persona sustentadora principal es de sesenta y cinco o más años en la fecha de publicación del anuncio por el que se inicia el procedimiento de adjudicación, 6 puntos.

g) Complemento por tamaño de la unidad familiar o de convivencia. Se asignará 1 punto por cada miembro de dicha unidad cuando esté compuesta por dos o más personas, con un límite máximo de 8 puntos.

h) Unidad familiar o de convivencia con víctima de violencia de género, 3 puntos.

i) Unidad familiar o de convivencia con víctima de terrorismo, 3 puntos.

Tendrán la consideración de víctimas del terrorismo las personas que hayan sufrido daños incapacitantes como consecuencia de la actividad terrorista, las amenazadas y secuestradas, así como la persona cónyuge o pareja de hecho y los hijos de las anteriores y de las fallecidas.

j) Unidad familiar o de convivencia que integra a una o más personas víctimas de trata de seres humanos o de un delito de odio, 3 puntos.

k) Unidad familiar o de convivencia con menores de veinticinco años, en la fecha de publicación del anuncio por el que se inicia el procedimiento de adjudicación, que hayan estado bajo la guarda o tutela de las Administraciones Públicas, 3 puntos.

l) Unidades familiares o de convivencia con menores de edad a cargo, hasta 4 puntos:

- Un menor: 2 puntos.

- Dos menores: 3 puntos.

- Tres o más menores: 4 puntos.

La puntuación de este criterio $P_{3.1}$ será la suma ponderada al 30% de las puntuaciones de los subcriterios de este apartado, letras a) hasta l):

$$P_{3.1} = 0,3 \cdot \sum_{z=a}^l P_z$$

3.2. Residencia en el municipio de la persona solicitante, hasta 9 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

Antigüedad (años completos)	P _{3.2}
1	0
2	0
3	0
4	0
5	0
6	1
7	2
8	4
9	6
10	8
11 o más años	9

3.3. La puntuación de este criterio P_{3, circ} será:

$$P_{3, \text{circ}} = P_{3.1} + P_{3.2}$$

4. Puntuación total, hasta 100 puntos.

La puntuación total P_T será:

$$P_T = P_{1, \text{inc}} + P_{2, \text{nec}} + P_{3, \text{circ}}$$

5. Criterios de desempate.

En el supuesto de empate en la suma de la puntuación total PT, tendrá prioridad la unidad de convivencia con mayor número de miembros; en caso de que continuara 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.