



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS CIUDADANOS

RESOLUCIÓN de 5 de agosto de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se aprueban los criterios de gestión, adjudicación en arrendamiento, control y supervisión de las viviendas dotacionales de alquiler asequible promovidas mediante derecho de superficie en los ámbitos de la "Escuela de Peritos", en Gijón, y Lugones (Siero).

Antecedentes de hecho

Primero.—Mediante Resolución de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos de fecha de 2 de mayo de 2024 (PA/6221/2024/1975, Expte. CONP/2024/2924), se aprobó el expediente para la constitución de derechos reales de superficie sobre las parcelas de titularidad del Principado de Asturias sitas en el solar denominado "Escuela de Peritos", en Gijón, y en la Unidad de Actuación 75 de Lugones, en el concejo de Siero, con la finalidad de promover viviendas destinadas al alquiler asequible, en el marco de un procedimiento de concurrencia competitiva.

Segundo.—Como resultado de dicho procedimiento, mediante Resolución de esta Consejería de fecha 9 de agosto de 2024, se adjudicó a la entidad Real Estate Adi, S. L., la constitución de derechos reales de superficie por un plazo de setenta y cinco años sobre las parcelas indicadas, con destino a la promoción y explotación de edificios destinados, como uso principal, a 250 viviendas en el ámbito de "Escuela de Peritos" y 44 viviendas en el ámbito de Lugones, en régimen de alquiler asequible, con sujeción a las condiciones establecidas en los pliegos que rigieron el concurso, en la oferta adjudicataria y en el título constitutivo del derecho de superficie.

Tercero.—El derecho real de superficie fue formalizado en escritura pública otorgada ante notaria de Oviedo el 11 de octubre de 2024, incorporándose al título constitutivo las obligaciones esenciales de la entidad superficiaria en relación con la construcción, conservación, mantenimiento, explotación, destino al arrendamiento, limitación de rentas, control administrativo y reversión de las edificaciones al Principado de Asturias a la extinción del derecho.

Cuarto.—Mediante Resolución de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos por la que se declara la naturaleza y el régimen jurídico aplicable a las viviendas promovidas en los ámbitos de "Escuela de Peritos", en Gijón, y Lugones, en Siero, mediante derecho de superficie, se precisó, a efectos aclaratorios y de ordenación administrativa, que dichas viviendas tienen la condición de viviendas dotacionales de alquiler asequible y que no constituyen viviendas protegidas en sentido estricto, sin perjuicio de su asimilación al uso de vivienda a efectos técnicos, edificatorios y de habitabilidad.

Quinto.—Las promociones se financian parcialmente al amparo del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, quedando sujetas a las condiciones de destino al alquiler social o a precio asequible, limitación de rentas, cumplimiento de requisitos por las personas arrendatarias, control administrativo, conservación de documentación y sometimiento a las actuaciones de comprobación y control que resulten exigibles conforme a la normativa estatal y europea aplicable.

Sexto.—Los pliegos reguladores del procedimiento de adjudicación de los derechos de superficie establecen que las viviendas deberán destinarse al arrendamiento como domicilio habitual y permanente, que los contratos de arrendamiento estarán sujetos a visado previo por personal funcionario del Principado de Asturias, que las personas arrendatarias deberán cumplir determinados requisitos de acceso y que la entidad superficiaria deberá garantizar la máxima difusión de los anuncios de arrendamiento, indicando de forma clara los plazos, las características de la promoción y los requisitos necesarios para resultar arrendataria.

Séptimo.—Dada la singularidad de la operación, en la que concurren suelo público autonómico, financiación pública procedente del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, un derecho real de superficie de larga duración, relaciones arrendaticias de naturaleza privada y obligaciones de control administrativo asumidas por el Principado de Asturias, resulta necesario ordenar las actuaciones de gestión, adjudicación en arrendamiento, visado, control y supervisión de dichas viviendas, con la finalidad de asegurar el correcto destino social de la actuación, la transparencia en su puesta a disposición, la objetividad en la selección de las personas arrendatarias y la adecuada trazabilidad documental de la operación.

A los anteriores antecedentes son de aplicación los siguientes

Fundamentos de derecho

Primero.—Competencia.

La competencia para dictar la presente resolución corresponde a la persona titular de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y concordan-



tes de la Ley del Principado de Asturias 2/1995, de 13 de marzo, sobre régimen jurídico de la Administración, y en el Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, por el que se reestructuran las Consejerías que integran la Administración del Principado.

Asimismo, la competencia resulta de las facultades que corresponden a esta Consejería en materia de vivienda, patrimonio afecto a políticas públicas de vivienda, seguimiento de promociones desarrolladas sobre suelo autonómico y control de las obligaciones asumidas por la entidad superficiaria en virtud de los pliegos reguladores, de la oferta adjudicataria, del título constitutivo del derecho real de superficie y de la normativa de financiación pública aplicable.

Segundo.—Naturaleza de la presente resolución.

La presente resolución no tiene naturaleza de disposición de carácter general ni carácter reglamentario. No innova el ordenamiento jurídico, no crea una categoría autónoma de vivienda, no establece un régimen general aplicable a una pluralidad indeterminada de promociones futuras ni regula abstractamente el acceso a viviendas dotacionales de alquiler asequible.

Su objeto se limita a ordenar, para una actuación singular y determinada, las actuaciones de gestión, publicidad, selección, visado, control y supervisión derivadas del régimen urbanístico, patrimonial, contractual y financiero ya aplicable a las promociones de “Escuela de Peritos” y Lugones.

En consecuencia, la presente resolución se dicta como acto administrativo de ordenación, coordinación, interpretación y control de una operación patrimonial concreta, vinculada a derechos reales de superficie ya adjudicados y formalizados, a los pliegos que rigieron el procedimiento de concurrencia competitiva, a la escritura pública de constitución del derecho de superficie, a la oferta adjudicataria y a la normativa reguladora de la financiación pública aplicable.

La publicación de la presente resolución responde a razones de transparencia, seguridad jurídica, publicidad de las condiciones operativas de gestión y adecuada información a la ciudadanía, sin que dicha publicación altere su naturaleza no reglamentaria.

Tercero.—Régimen jurídico de las viviendas.

Las viviendas incluidas en las promociones de “Escuela de Peritos” y Lugones tienen la condición de viviendas dotacionales de alquiler asequible promovidas sobre suelo público autonómico mediante derechos reales de superficie de carácter temporal.

Dichas viviendas no tienen la consideración de viviendas protegidas en sentido estricto, ni les resulta aplicable el procedimiento de calificación administrativa ni el régimen jurídico propio de la vivienda protegida, sin perjuicio de su asimilación al uso de vivienda a efectos técnicos, edificatorios, de habitabilidad y accesibilidad.

Su régimen jurídico específico resulta del planeamiento urbanístico aplicable, de las licencias municipales que correspondan, de los pliegos reguladores del procedimiento de adjudicación de los derechos de superficie, del título constitutivo de dichos derechos, de la oferta adjudicataria, de la resolución declarativa de su naturaleza jurídica y de la normativa estatal y europea reguladora de la financiación pública aplicable.

Cuarto.—Naturaleza privada de las relaciones arrendaticias.

Los contratos de arrendamiento de las viviendas serán formalizados exclusivamente entre la entidad titular del derecho de superficie y las personas arrendatarias, en ejercicio de las facultades inherentes a dicho derecho real y dentro del marco de obligaciones asumidas por la superficiaria.

La adjudicación de las viviendas en arrendamiento por la entidad superficiaria no constituye acto administrativo ni genera relación jurídico-administrativa entre las personas solicitantes o arrendatarias y el Principado de Asturias. El Principado de Asturias no ostenta la condición de arrendador ni interviene como parte en los contratos de arrendamiento, sin perjuicio de las funciones de control, supervisión, visado y comprobación que le corresponden conforme a los pliegos, al título constitutivo del derecho de superficie y a la normativa de financiación pública aplicable.

Quinto.—Necesidad de garantizar publicidad, objetividad, transparencia y trazabilidad.

La naturaleza privada de las relaciones arrendaticias no excluye la necesidad de asegurar que la puesta a disposición de las viviendas se realice con publicidad suficiente, igualdad de trato, objetividad, no discriminación y trazabilidad documental.

Dicha exigencia deriva de la titularidad pública del suelo, del destino social de las viviendas, de la financiación pública de la actuación, de las obligaciones incorporadas al título constitutivo del derecho de superficie y de la necesidad de preservar el correcto cumplimiento de los fines de interés público que justifican la operación.

En consecuencia, la entidad superficiaria deberá articular procedimientos de selección de personas arrendatarias que, sin alterar la naturaleza privada de la adjudicación ni convertirla en procedimiento administrativo, permitan verificar el cumplimiento de los requisitos de acceso, la aplicación objetiva de criterios previamente definidos, la documentación de las decisiones adoptadas y la conservación de una pista de auditoría suficiente.

Sexto.—Visado previo y control administrativo.

Los pliegos reguladores del procedimiento de adjudicación de los derechos de superficie prevén el visado previo de los contratos de arrendamiento por personal funcionario del Principado de Asturias, con la finalidad de comprobar que las personas arrendatarias cumplen los requisitos establecidos en la normativa sectorial aplicable y en los propios pliegos.

El visado previo constituye un mecanismo de verificación y control del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la entidad superficiaria, en particular las relativas al destino de las viviendas, los requisitos de acceso, la limitación de rentas y la adecuación del contrato a las condiciones esenciales de la operación.



Dicho visado no convierte al Principado de Asturias en parte de la relación arrendaticia, no supone adjudicación administrativa de la vivienda, no valida la totalidad de las estipulaciones civiles del contrato ni excluye la responsabilidad de la entidad superficiaria por el cumplimiento de sus obligaciones legales, contractuales y financieras.

Séptimo.—Cumplimiento de la normativa de financiación pública.

Las promociones quedan sujetas a las obligaciones derivadas del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, de la normativa reguladora del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y de las condiciones impuestas en los instrumentos de financiación aplicables.

Entre dichas obligaciones se incluyen el destino de las viviendas al alquiler social o a precio asequible, la limitación de rentas, el cumplimiento de los requisitos exigidos a las personas destinatarias, la conservación de documentación justificativa, la adecuada pista de auditoría, el sometimiento a las actuaciones de control y la prevención de cualquier incumplimiento que pudiera afectar a la elegibilidad, justificación o mantenimiento de la financiación pública recibida.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO

Primero.—Ordenación de las actuaciones de gestión, adjudicación, control y supervisión.

Ordenar las actuaciones de gestión, adjudicación en arrendamiento, control y supervisión de las viviendas dotacionales de alquiler asequible promovidas mediante derecho de superficie en los ámbitos de "Escuela de Peritos", en Gijón, y Lugones, en Siero, en los términos que se incorporan como anexo a la presente resolución.

Segundo.—Ámbito objetivo.

Lo dispuesto en esta resolución se refiere exclusivamente a las viviendas dotacionales de alquiler asequible promovidas en los ámbitos de "Escuela de Peritos" y Lugones al amparo de los derechos reales de superficie constituidos sobre suelo de titularidad del Principado de Asturias.

Tercero.—Naturaleza de las determinaciones incorporadas.

Las determinaciones incorporadas al anexo tienen carácter operativo, interpretativo y de ordenación de la gestión y control de la actuación. No tienen naturaleza reglamentaria, no crean nuevas categorías jurídicas de vivienda, no modifican los pliegos ni el título constitutivo del derecho de superficie, no alteran la naturaleza privada de las relaciones arrendaticias y no generan derechos subjetivos de acceso a favor de terceros.

Cuarto.—Ejecución por la entidad superficiaria.

La entidad titular del derecho de superficie deberá ajustar la gestión, publicidad, selección de personas arrendatarias, formalización de contratos, remisión a visado, conservación documental e información al Principado de Asturias a lo previsto en la presente resolución, en cuanto concreción operativa de las obligaciones asumidas en los pliegos, en la oferta adjudicataria, en el título constitutivo del derecho de superficie y en la normativa de financiación pública aplicable.

Quinto.—Publicación y notificación.

Ordenar la publicación de la presente resolución y de su anexo en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, a efectos de publicidad, transparencia, seguridad jurídica y adecuada información a la ciudadanía, así como su notificación a la entidad titular del derecho de superficie, Real Estate Adi, S. L., por su condición de entidad directamente afectada por las determinaciones operativas contenidas en la presente resolución.

Sexto.—Incorporación al expediente.

Ordenar la incorporación de la presente resolución al expediente administrativo relativo a las promociones de viviendas dotacionales de alquiler asequible de "Escuela de Peritos" y Lugones, debiendo servir como criterio de referencia para las actuaciones de gestión, adjudicación, visado, control, supervisión y seguimiento de dichas promociones.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que la dictó, en el plazo de un mes contado, para la entidad titular del derecho de superficie, desde el día siguiente al de su notificación, y, para cualesquiera otros interesados, desde el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el plazo de dos meses computado en los mismos términos, conforme a lo previsto en los artículos 10.1.a) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente.

En Oviedo, a 5 de agosto de 2026.—El Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.—Cód. 2026-06758.

ANEXO

DETERMINACIONES OPERATIVAS DE GESTIÓN, ADJUDICACIÓN EN ARRENDAMIENTO, CONTROL Y SUPERVISIÓN DE LAS VIVIENDAS DOTACIONALES DE ALQUILER ASEQUIBLE PROMOVIDAS MEDIANTE DERECHO DE SUPERFICIE EN LOS ÁMBITOS DE «ESCUELA DE PERITOS» (GIJÓN) Y LUGONES (SIERO)

I. Objeto

1. El presente anexo ordena las actuaciones de gestión, publicidad, selección de personas arrendatarias, formalización de contratos, visado, control y supervisión de las viviendas dotacionales de alquiler asequible promovidas mediante derecho de superficie en los ámbitos de «Escuela de Peritos» y Lugones.
2. Sus determinaciones concretan operativamente las obligaciones derivadas de los pliegos reguladores del procedimiento de adjudicación de los derechos de superficie, del título constitutivo de dichos derechos, de la oferta adjudicataria, de la resolución declarativa de la naturaleza jurídica de las viviendas y de la normativa reguladora de la financiación pública aplicable.
3. El presente anexo no tiene naturaleza reglamentaria, no crea nuevas categorías jurídicas de vivienda, no modifica los pliegos ni el título constitutivo del derecho de superficie y no genera derechos subjetivos de acceso a favor de terceros.

II. Marco jurídico de referencia

El régimen jurídico de referencia de las viviendas objeto de esta resolución está constituido, de forma específica, por:

- a) El planeamiento urbanístico vigente y las licencias municipales que resulten aplicables.
- b) La Resolución de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos por la que se declara la naturaleza y el régimen jurídico aplicable a las viviendas promovidas en el solar «Escuela de Peritos», en Gijón, y Lugones, en Siero, mediante derecho de superficie.
- c) Los pliegos que rigieron el procedimiento de concurrencia competitiva para la adjudicación de los derechos de superficie.
- d) La oferta presentada por la entidad adjudicataria, en cuanto forme parte de las obligaciones asumidas por la superficiaria.
- e) La escritura pública de constitución de los derechos reales de superficie.
- f) El Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

- g) La legislación estatal y autonómica en materia de vivienda, arrendamientos urbanos, habitabilidad, accesibilidad, protección de datos, consumo y demás normativa sectorial que resulte aplicable.

III. Naturaleza jurídica de las viviendas

1. Las viviendas incluidas en las promociones de «Escuela de Peritos» y Lugones tienen la condición de viviendas dotacionales de alquiler asequible, promovidas sobre suelo público autonómico mediante derechos reales de superficie de carácter temporal.

2. Dichas viviendas no tienen la consideración de viviendas protegidas en sentido estricto, ni les resulta aplicable el procedimiento de calificación administrativa ni el régimen jurídico propio de la vivienda protegida, sin perjuicio de su sometimiento a las condiciones específicas derivadas del derecho de superficie, de la financiación pública y de la resolución declarativa de su naturaleza jurídica.

3. La asimilación al uso de vivienda se produce exclusivamente a efectos técnicos, edificatorios, de habitabilidad, accesibilidad y demás normativa sectorial que resulte aplicable, sin alterar su naturaleza jurídica propia como alojamiento dotacional integrado en un equipamiento residencial.

IV. Naturaleza de la relación arrendaticia

1. Los contratos de arrendamiento se formalizarán entre la entidad titular del derecho de superficie y las personas arrendatarias.

2. La selección de las personas arrendatarias y la formalización de los contratos por la entidad superficiaria no constituyen acto administrativo, no generan relación jurídico-administrativa entre las personas solicitantes o arrendatarias y el Principado de Asturias y no atribuyen al Principado la condición de arrendador.

3. Los contratos de arrendamiento tendrán naturaleza privada y se regirán por la legislación civil y arrendaticia aplicable, con las especialidades derivadas del título constitutivo del derecho de superficie, de los pliegos, de la oferta adjudicataria, de la normativa de financiación pública aplicable y de la presente resolución.

4. Las controversias que se susciten entre la entidad superficiaria y las personas arrendatarias en relación con la ejecución, interpretación, cumplimiento o extinción de los contratos de arrendamiento corresponderán al orden jurisdiccional competente conforme a la legislación aplicable, sin perjuicio de las funciones de control y supervisión que correspondan al Principado de Asturias sobre el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la superficiaria.

V. Principios operativos de gestión

La entidad superficiaria ajustará la gestión y selección de las personas arrendatarias a los siguientes principios operativos:

- a) Destino exclusivo de las viviendas al arrendamiento como domicilio habitual y permanente.
- b) Publicidad suficiente de las viviendas disponibles.

- c) Igualdad de trato y no discriminación entre las personas solicitantes.
- d) Objetividad y previa determinación de los requisitos y criterios de selección.
- e) Transparencia del proceso de puesta a disposición de las viviendas.
- f) Trazabilidad documental de las solicitudes, valoraciones, propuestas, renunciaciones, visados y contratos formalizados.
- g) Adecuación de las rentas a los límites establecidos en los pliegos, en la oferta adjudicataria, en el título constitutivo del derecho de superficie y en la normativa de financiación aplicable.
- h) Control administrativo previo y posterior por parte del Principado de Asturias.
- i) Conservación de una pista de auditoría suficiente, especialmente a efectos de la normativa reguladora de la financiación pública aplicable.

VI. Publicidad de la oferta de viviendas y comunicación previa

1. La entidad titular del derecho de superficie deberá garantizar la publicidad adecuada de la disponibilidad de viviendas mediante convocatorias o anuncios informativos accesibles al público.
2. La publicidad deberá realizarse, como mínimo, a través de la página web de la entidad superficiaria o del canal digital que utilice ordinariamente para la comercialización o gestión de arrendamientos, sin perjuicio de otros medios adicionales que permitan asegurar una difusión suficiente.
3. La Consejería competente en materia de vivienda podrá dar difusión adicional a las convocatorias a través del portal www.asturias.es u otros canales institucionales, exclusivamente a efectos informativos y de transparencia, sin que ello suponga la asunción por el Principado de Asturias de la condición de arrendador, adjudicador o responsable de la relación arrendaticia.
4. Cada convocatoria o anuncio deberá contener, al menos, la identificación de la promoción, el número de viviendas ofertadas, la tipología, superficie aproximada y características esenciales de las viviendas, la renta aplicable y, en su caso, gastos repercutibles, los requisitos de acceso, la documentación exigible, el plazo y forma de presentación de solicitudes, los criterios de selección y priorización, las reglas de desempate, el canal de consultas habilitado por la entidad superficiaria y la información básica sobre protección de datos personales.
5. Con carácter previo a la publicación de cada convocatoria, la entidad titular del derecho de superficie deberá remitir a la Consejería competente en materia de vivienda el texto íntegro de la convocatoria, los requisitos de acceso, los criterios de selección y priorización, las reglas de desempate, el modelo de solicitud, la relación de documentación exigible y la indicación de los medios en que se prevea su difusión. La remisión deberá efectuarse con una antelación mínima de diez días hábiles respecto de la fecha prevista para la publicación de la convocatoria.

6. La remisión prevista en el apartado anterior no tendrá la consideración de aprobación administrativa constitutiva del procedimiento de selección, cuya tramitación, resolución y responsabilidad corresponderán a la entidad titular del derecho de superficie. No obstante, la Consejería competente en materia de vivienda podrá formular observaciones o requerir la modificación de aquellos extremos que resulten contrarios a los pliegos reguladores, al título constitutivo del derecho de superficie, a la oferta adjudicataria, a la resolución declarativa de la naturaleza jurídica de las viviendas, a la normativa de financiación pública aplicable o a los principios de publicidad, objetividad, igualdad de trato, no discriminación y trazabilidad documental.

7. La entidad titular del derecho de superficie no podrá publicar la convocatoria ni iniciar el procedimiento de selección mientras no haya atendido las observaciones formuladas por la Consejería respecto de los extremos señalados en el apartado anterior. Si transcurrido el plazo de diez días hábiles desde la recepción de la documentación completa la Consejería no hubiera formulado observaciones, la entidad podrá proceder a la publicación de la convocatoria, sin perjuicio de las funciones posteriores de visado, control y supervisión que corresponden al Principado de Asturias.

8. La falta de formulación de observaciones por la Consejería no implicará la asunción por el Principado de Asturias de la condición de adjudicador, arrendador o parte en las relaciones arrendaticias, ni excluirá la responsabilidad de la entidad titular del derecho de superficie por la correcta tramitación del procedimiento de selección, por la veracidad de la documentación aportada y por el cumplimiento de las obligaciones derivadas de los pliegos, del título constitutivo del derecho de superficie, de la oferta adjudicataria, de la normativa de financiación pública aplicable y de la presente resolución.

VII. Requisitos generales de las personas arrendatarias propuestas

1. La entidad superficiaria sólo podrá proponer para el arrendamiento de las viviendas a personas físicas que cumplan los requisitos establecidos en los pliegos, en el título constitutivo del derecho de superficie, en la normativa de financiación pública aplicable y en la presente resolución.

2. En particular, las personas arrendatarias propuestas deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos: ser mayores de edad y menores de treinta y cinco años; destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente; no ser titulares de ninguna vivienda en propiedad; integrarse en una unidad de convivencia cuyos ingresos no superen cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples; y cumplir las demás condiciones exigibles conforme a los pliegos, al título constitutivo del derecho de superficie, a la oferta adjudicataria y a la normativa de financiación pública aplicable.

3. El cumplimiento de los requisitos de acceso tendrá carácter habilitante, pero no generará derecho automático a la adjudicación de una vivienda.

4. La entidad superficiaria será responsable de comprobar inicialmente el cumplimiento de los requisitos de acceso por las personas solicitantes, sin perjuicio del visado previo que corresponde al Principado de Asturias respecto de los contratos de arrendamiento.

VIII. Requisitos económicos de acceso

1. Los ingresos máximos de la unidad de convivencia no podrán superar cinco veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual, calculado en catorce pagas, vigente en el momento de la propuesta de arrendamiento.

2. A efectos de la comprobación de ingresos, la entidad superficiaria deberá exigir la documentación fiscal, laboral, administrativa o de otra naturaleza que resulte suficiente para acreditar los ingresos de la unidad de convivencia.

3. La determinación de la unidad de convivencia y el cómputo de ingresos deberán realizarse de forma homogénea en cada convocatoria, conforme a criterios previamente definidos y documentados por la entidad superficiaria.

4. Los límites económicos establecidos en este apartado se fijan exclusivamente a efectos de ordenar el acceso a estas viviendas dotacionales de alquiler asequible, sin que impliquen la aplicación del régimen jurídico propio de la vivienda protegida ni generen derechos subjetivos de acceso.

IX. Criterios de selección de personas arrendatarias

1. La selección de las personas arrendatarias corresponderá a la entidad titular del derecho de superficie.

2. La entidad superficiaria deberá aplicar criterios objetivos, verificables y previamente establecidos en la convocatoria, coherentes con el destino social de la promoción y con la naturaleza de las viviendas como viviendas dotacionales de alquiler asequible.

3. Los criterios de selección y priorización, así como las reglas de desempate, deberán estar definidos con carácter previo a la apertura del plazo de presentación de solicitudes, haber sido comunicados a la Consejería competente en materia de vivienda en los términos previstos en el apartado VI y permanecer inalterados durante todo el procedimiento de selección, salvo que la modificación venga exigida por la Consejería para garantizar su adecuación a los pliegos, al título constitutivo del derecho de superficie, a la oferta adjudicataria, a la normativa aplicable o a los principios de publicidad, objetividad, igualdad de trato, no discriminación y trazabilidad documental.

4. Los criterios de selección podrán atender, entre otros, al nivel de ingresos de la unidad de convivencia dentro de los límites máximos aplicables, a la adecuación entre la composición de la unidad de convivencia y la tipología de la vivienda, a la situación de necesidad residencial acreditada, a circunstancias personales, familiares o sociales relevantes, siempre que hayan sido previamente definidas en la convocatoria, a la antigüedad de la solicitud, cuando se establezca como criterio complementario, y a otros criterios vinculados al destino social de la promoción, siempre que sean objetivos, verificables, no discriminatorios y previamente publicados.

5. Los criterios de selección deberán incorporar reglas de desempate. Cuando no resulte posible resolver el empate mediante criterios objetivos previamente definidos, podrá acudir al sorteo, que deberá documentarse mediante acta o diligencia de la entidad superficiaria.

6. En ningún caso podrán aplicarse criterios de selección no publicados previamente, discriminatorios, arbitrarios o incompatibles con el destino social de las viviendas.

X. Procedimiento de selección

1. La entidad superficiaria deberá tramitar cada proceso de selección de personas arrendatarias de forma documentada, garantizando la trazabilidad de sus fases esenciales.

2. El procedimiento deberá incluir, al menos, la publicación de la convocatoria o anuncio; la apertura de plazo de presentación de solicitudes; la recepción y registro interno de solicitudes; la comprobación inicial de requisitos; el requerimiento de subsanación, cuando proceda; la aplicación de los criterios de selección previamente publicados; la elaboración de una relación provisional de personas admitidas y excluidas; la apertura de un plazo de alegaciones o subsanación ante la propia entidad superficiaria; la elaboración de una relación definitiva de personas seleccionadas y, en su caso, de lista de reserva; y la remisión a la Consejería competente en materia de vivienda de la propuesta de contrato para su visado previo.

3. El plazo de presentación de solicitudes se determinará en cada convocatoria atendiendo al número de viviendas ofertadas, a la documentación exigida, a los medios de difusión utilizados y a las demás circunstancias relevantes, y deberá ser suficiente para garantizar una participación efectiva de las personas potencialmente interesadas.

En la convocatoria inicial no podrá ser inferior a quince días hábiles. En las convocatorias posteriores destinadas a cubrir viviendas vacantes podrá fijarse un plazo inferior al previsto para la convocatoria inicial, que en ningún caso será menor de diez días hábiles, siempre que resulte proporcionado y se garantice una publicidad suficiente.

4. La relación provisional de personas admitidas y excluidas se publicará, con carácter general, en el plazo máximo de diez días hábiles desde la finalización del plazo de presentación de solicitudes. Cuando el número de solicitudes o la complejidad de su comprobación lo justifiquen, la entidad superficiaria podrá ampliar motivadamente dicho plazo, debiendo publicar esta circunstancia, antes de su vencimiento, por los mismos medios utilizados para difundir la convocatoria.

5. El plazo de subsanación o alegaciones ante la entidad superficiaria no podrá ser inferior a cinco días hábiles.

6. Las relaciones provisional y definitiva deberán identificar la posición de las personas solicitantes mediante medios compatibles con la normativa de protección de datos personales, evitando la publicación innecesaria de datos identificativos completos.

7. La tramitación de alegaciones ante la entidad superficiaria no tendrá naturaleza de recurso administrativo ni convertirá la selección en procedimiento administrativo, sin perjuicio de la obligación de la entidad de resolverlas de forma motivada y documentada.

8. La relación definitiva de personas seleccionadas y, en su caso, la lista de reserva se publicarán en el plazo máximo de cinco días hábiles desde la finalización del plazo de alegaciones. Cuando se haya requerido la aportación de documentación complementaria, el plazo se computará desde su presentación completa o desde la finalización del plazo concedido para aportarla. Cuando el número o la complejidad de las alegaciones lo justifiquen, el plazo podrá ampliarse motivadamente.

9. La entidad superficiaria deberá conservar constancia documental de las solicitudes presentadas, documentación aportada, subsanaciones, criterios aplicados, puntuaciones o valoración resultante, desempates, renunciaciones, incidencias y propuestas finales.

XI. Lista de reserva y cobertura de vacantes

1. Cuando el número de solicitudes que cumplan los requisitos exceda del número de viviendas disponibles, la entidad superficiaria podrá constituir una lista de reserva ordenada conforme a los criterios de selección aplicados.
2. La lista de reserva podrá utilizarse para cubrir renunciaciones, desistimientos, falta de formalización del contrato o vacantes que se produzcan durante el periodo de vigencia que se haya establecido en la convocatoria.
3. La duración de la lista de reserva deberá indicarse expresamente en la convocatoria. Transcurrido dicho plazo, la cobertura de nuevas vacantes exigirá una nueva convocatoria, salvo que existan razones objetivas y documentadas que justifiquen la utilización de la lista vigente.
4. La utilización de la lista de reserva deberá documentarse en el expediente de gestión de la entidad superficiaria, dejando constancia de las personas llamadas, respuestas recibidas, renunciaciones y adjudicaciones finalmente propuestas.

XII. Rentas, gastos y actualización

1. La renta de arrendamiento será la que resulte de la oferta adjudicataria, con sujeción a los límites establecidos en los pliegos, en el título constitutivo del derecho de superficie y en la normativa de financiación pública aplicable.
2. En ningún caso la renta podrá superar los límites máximos previstos en los pliegos reguladores, sin perjuicio de la aplicación de los compromisos más favorables que resulten de la oferta adjudicataria.
3. Los gastos repercutibles a las personas arrendatarias deberán ajustarse a lo previsto en los pliegos, en el contrato de arrendamiento y en la legislación arrendaticia aplicable. En particular, los gastos de comunidad no susceptibles de individualización que correspondan a la vivienda arrendada no podrán exceder del límite previsto en los pliegos.
4. La actualización anual de la renta se realizará conforme a las reglas establecidas en los pliegos, en el título constitutivo del derecho de superficie, en la oferta adjudicataria y en la normativa arrendaticia y de financiación pública que resulte aplicable.
5. La entidad superficiaria deberá informar de forma clara y previa a las personas solicitantes sobre la renta, gastos repercutibles, sistema de actualización y demás condiciones económicas esenciales del contrato.

XIII. Formalización de los contratos de arrendamiento

1. Con carácter previo al inicio de los procedimientos de selección, la entidad superficiaria remitirá a la Consejería competente en materia de vivienda el modelo o modelos de contrato de arrendamiento que pretenda utilizar, a efectos de comprobar su adecuación a los pliegos, al título constitutivo del derecho de superficie, a la oferta adjudicataria, a la presente resolución y a la normativa aplicable.
2. La revisión previa del modelo contractual facilitará la tramitación posterior de los visados, pero no sustituirá el visado individual de cada propuesta de contrato ni limitará la comprobación de los requisitos de acceso, la renta, los gastos repercutibles, las condiciones

particulares, el resultado del procedimiento de selección y los demás extremos que deban verificarse en cada expediente.

3. Los contratos de arrendamiento deberán formalizarse por escrito entre la entidad superficiaria y las personas arrendatarias.

4. El contrato deberá recoger, de conformidad con la legislación arrendaticia aplicable, las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones esenciales asumidas por la persona arrendataria y, en particular, las relativas al destino de la vivienda como domicilio habitual y permanente, la prohibición de cesión o subarriendo no autorizados y la falsedad u ocultación sustancial de datos o documentos determinantes para acreditar el cumplimiento de los requisitos de acceso, así como las demás causas de resolución que se establezcan expresamente en el contrato de conformidad con la normativa aplicable.

5. La duración de los contratos y sus prórrogas se ajustarán a la legislación arrendaticia aplicable, a los pliegos, al título constitutivo del derecho de superficie y a las exigencias derivadas de la normativa de financiación pública.

6. La entidad superficiaria no podrá formalizar contratos de arrendamiento que contradigan las condiciones esenciales de los pliegos, del título constitutivo del derecho de superficie, de la oferta adjudicataria, de la resolución declarativa de naturaleza jurídica o de la presente resolución.

XIV. Visado previo de los contratos

1. Con carácter previo a su firma, los contratos de arrendamiento deberán ser remitidos por la entidad superficiaria a la Consejería competente en materia de vivienda para su visado.

2. La solicitud de visado deberá acompañarse, al menos, del proyecto de contrato de arrendamiento, identificación de la vivienda, identificación de la persona o personas arrendatarias propuestas, documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de acceso, documentación acreditativa de los ingresos de la unidad de convivencia, declaración relativa al destino de la vivienda como domicilio habitual y permanente, declaración relativa a la no titularidad de vivienda en propiedad, justificación de la renta aplicable y de los gastos repercutibles, declaración responsable de la entidad superficiaria sobre el cumplimiento del procedimiento de publicidad y selección, y documentación acreditativa de la trazabilidad de la selección efectuada cuando sea requerida por la Consejería.

3. El visado tendrá por objeto comprobar que la persona arrendataria propuesta cumple los requisitos de acceso, que la renta y gastos repercutibles se ajustan a los límites aplicables, que el contrato incorpora las cláusulas esenciales exigibles y que la selección deriva de un procedimiento suficientemente documentado, objetivo y trazable.

4. La Consejería competente en materia de vivienda podrá denegar el visado cuando aprecie incumplimiento de los requisitos de acceso por la persona arrendataria propuesta, insuficiencia de la documentación aportada, aplicación de una renta superior a la permitida, omisión de cláusulas esenciales del contrato, falta de acreditación suficiente de la publicidad, objetividad o trazabilidad del procedimiento de selección, o contradicción con los pliegos, con el título constitutivo del derecho de superficie, con la oferta adjudicataria, con la resolución declarativa de naturaleza jurídica, con la presente resolución o con la normativa aplicable.

5. La Consejería competente en materia de vivienda resolverá sobre el visado en el plazo máximo de quince días hábiles desde la recepción de la documentación completa.

6. La Consejería podrá requerir, por una sola vez, documentación complementaria o aclaratoria, quedando suspendido el cómputo del plazo hasta su aportación completa por la entidad superficiaria.

7. Si transcurrido el plazo indicado la Consejería no hubiera formulado objeción expresa, la entidad superficiaria podrá proceder a la suscripción del contrato, sin perjuicio de las funciones posteriores de control y supervisión. Esta previsión tiene naturaleza estrictamente operativa y no comporta la aplicación del régimen de silencio administrativo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

8. La suscripción de contratos de arrendamiento sin visado previo, con personas que no cumplan los requisitos exigibles o en condiciones contrarias a los pliegos, al título constitutivo del derecho de superficie o a la normativa aplicable, constituirá incumplimiento de las obligaciones asumidas por la entidad superficiaria y podrá dar lugar a las consecuencias previstas en el régimen jurídico del derecho de superficie.

XV. Entrega de contratos formalizados

1. Una vez firmado el contrato de arrendamiento, la entidad superficiaria deberá remitir copia del contrato formalizado a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo máximo de cinco días hábiles desde su suscripción.

2. La copia remitida deberá coincidir sustancialmente con el contrato previamente visado. Cualquier modificación relevante introducida con posterioridad al visado deberá ser comunicada a la Consejería y, cuando afecte a condiciones esenciales, deberá someterse a nuevo visado.

XVI. Control posterior y obligaciones de información

1. La entidad superficiaria deberá facilitar al Principado de Asturias la información necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del derecho de superficie, de los pliegos, de la oferta adjudicataria, de los contratos de arrendamiento y de la normativa de financiación pública aplicable.

2. En particular, deberá facilitar información sobre viviendas arrendadas, viviendas vacantes, rentas aplicadas, gastos repercutidos, personas arrendatarias y cumplimiento de requisitos con respecto a la normativa de protección de datos, incidencias en la ocupación, renunciaciones, desistimientos y resoluciones contractuales, actuaciones de mantenimiento y conservación, cumplimiento del destino de las viviendas como domicilio habitual y permanente y cualesquiera otros extremos necesarios para el control de la actuación.

3. La entidad superficiaria deberá remitir al Principado de Asturias un informe anual sobre la gestión de las viviendas, sin perjuicio de la posibilidad de que la Consejería requiera información adicional cuando resulte necesario para el ejercicio de sus funciones de control y supervisión.

4. El informe anual deberá incluir, al menos, relación de viviendas arrendadas y vacantes, altas y bajas producidas durante el periodo, rentas aplicadas, incidencias relevantes en la gestión, actuaciones de mantenimiento realizadas, cumplimiento de las obligaciones de publicidad y selección, relación de contratos visados y formalizados, y cualquier incumplimiento detectado y medidas adoptadas para su corrección.

XVII. Conservación documental y pista de auditoría

1. La entidad superficiaria deberá conservar el expediente completo de cada proceso de selección y de cada contrato de arrendamiento durante todo el plazo exigible conforme al título constitutivo del derecho de superficie, a la normativa arrendaticia y a la normativa reguladora de la financiación pública aplicable.

2. La documentación conservada deberá permitir reconstruir de forma completa la convocatoria publicada, las solicitudes recibidas, la documentación aportada por las personas solicitantes, los requerimientos de subsanación, la aplicación de los criterios de selección, las relaciones provisional y definitiva, las alegaciones o subsanaciones presentadas, las renunciaciones y llamamientos de lista de reserva, la propuesta remitida a visado, el visado emitido o la ausencia de objeción en plazo, el contrato finalmente formalizado y las incidencias posteriores relevantes.

3. La documentación deberá estar a disposición del Principado de Asturias y de los órganos de control que resulten competentes, incluidos los órganos nacionales y europeos de control de la financiación pública.

XVIII. Protección de datos personales

1. La entidad superficiaria será responsable del tratamiento de los datos personales que recabe en los procedimientos de selección y en la gestión de los contratos de arrendamiento, debiendo cumplir la normativa vigente en materia de protección de datos personales.

2. La comunicación de datos al Principado de Asturias deberá limitarse a los datos adecuados, pertinentes y necesarios para el ejercicio de las funciones de visado, control y supervisión.

3. Las publicaciones o comunicaciones relativas a solicitudes, relaciones provisionales, relaciones definitivas o listas de reserva deberán realizarse mediante sistemas que minimicen la exposición de datos personales y eviten la publicación de información innecesaria.

XIX. Inspección y supervisión

1. El Principado de Asturias podrá ejercer funciones de inspección, comprobación y supervisión sobre la ejecución de las obligaciones asumidas por la entidad superficiaria, conforme a lo previsto en los pliegos, en el título constitutivo del derecho de superficie y en la normativa aplicable.

2. La entidad superficiaria deberá permitir y facilitar dichas actuaciones, aportando la documentación, información y acceso que resulte necesario.

3. El impedimento, obstrucción o falta de colaboración con las actuaciones de control podrá constituir incumplimiento de las obligaciones asumidas por la entidad superficiaria, con las consecuencias previstas en el régimen jurídico del derecho de superficie.

XX. Incumplimientos y consecuencias

1. El incumplimiento de las obligaciones ordenadas en la presente resolución podrá dar lugar a la adopción de las medidas previstas en los pliegos, en el título constitutivo del derecho de superficie, en la normativa de financiación pública aplicable y en el resto del ordenamiento jurídico.

2. En particular, podrán considerarse incumplimientos relevantes arrendar viviendas a personas que no cumplan los requisitos exigibles, formalizar contratos sin visado previo cuando resulte exigible, aplicar rentas superiores a las permitidas, destinar las viviendas a usos distintos del domicilio habitual y permanente, omitir la publicidad suficiente de la oferta de viviendas, aplicar criterios de selección no publicados, arbitrarios o no verificables, no conservar la documentación necesaria para garantizar la trazabilidad del proceso, impedir o dificultar las actuaciones de control del Principado de Asturias o incumplir las obligaciones derivadas de la normativa de financiación pública aplicable.

3. Los incumplimientos podrán determinar, según proceda, la exigencia de subsanación, la denegación del visado, la adopción de medidas de control reforzado, la aplicación de las consecuencias previstas en el título constitutivo del derecho de superficie, la exigencia de responsabilidades o, en su caso, la aplicación de las condiciones resolutorias o causas de extinción previstas en la escritura de constitución del derecho de superficie.

4. Todo ello se entiende sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a la entidad superficiaria frente a las personas arrendatarias, frente al Principado de Asturias, frente a los órganos financiadores o frente a terceros.

XXI. Interpretación y coordinación

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá realizar las actuaciones de coordinación, comunicación y seguimiento que resulten necesarias para la correcta ejecución de lo previsto en la presente resolución, siempre dentro del marco de los pliegos, del título constitutivo del derecho de superficie, de la oferta adjudicataria y de la normativa aplicable.

2. La interpretación de la presente resolución deberá realizarse de forma coherente con la naturaleza dotacional de las viviendas, su destino al alquiler asequible, la titularidad pública del suelo, la financiación pública de la actuación, la naturaleza privada de las relaciones arrendaticias y las funciones de control y supervisión que corresponden al Principado de Asturias.

XXII. Eficacia

La presente resolución producirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, sin perjuicio de que, respecto de la entidad titular del derecho de superficie, las determinaciones operativas contenidas en la misma serán exigibles desde el día siguiente al de su notificación. Su contenido se integra como determinación operativa de gestión, control y supervisión de una operación patrimonial concreta ya definida por los pliegos, el título constitutivo del derecho de superficie, la oferta adjudicataria y la normativa aplicable.