

Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012

BOIC 2 Noviembre 2009

LA LEY 19218/2009

Acceso al Boletín Oficial

Desde la configuración que efectúa el artículo 76 de la Ley 2/2003, de 30 de enero (LA LEY 393/2003), de Vivienda de Canarias, el Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, como instrumento de planificación y ordenación de la actuación pública en la materia, nace en un contexto económico y social especialmente complejo, que incide, no sólo en la mayor dificultad de la población canaria para poder acceder a una vivienda y por tanto, para la efectiva realización del derecho constitucional básico que consagra el artículo 47, sino también en la menor capacidad inversora de los agentes que intervienen en el proceso constructivo.

Ante este marco de especial dificultad económica, se hace aún más necesaria una minuciosa planificación de las actuaciones a acometer por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en el área de la vivienda, de forma que se garantice una atención integral de todos los sectores afectados así como, el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda, lo que sólo es posible mediante una conciliación de los intereses de todos los sujetos que concurren.

La aprobación en el ámbito estatal del Real Decreto 2.066/2008, 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (LA LEY 19481/2008), ha supuesto uno de los puntos de partida para abordar la configuración, una vez finalizada la vigencia del Plan 2005-2008, del nuevo Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012. La intensa participación de esta Comunidad Autónoma en su elaboración, ha tenido como efecto el reconocimiento expreso de las especiales condiciones de insularidad y ultraperifericidad del Archipiélago, estableciéndose un marco jurídico que garantiza la equidad e igualdad de oportunidades de la población canaria al momento de acceder a la vivienda,

así como fórmulas ágiles de gestión para alcanzar los objetivos fijados.

Esta cooperación ha tenido como último escalafón la suscripción del convenio de colaboración formalizado el 2 de abril de 2009, con el Ministerio de la Vivienda, en los términos del artículo 16 del citado Real Decreto, en el que las Administraciones firmantes acuerdan una acción coordinada en orden a garantizar, en el territorio de la Comunidad Autónoma, la ejecución de las actuaciones y objetivos a alcanzar.

Otro referente fundamental al momento de abordar la elaboración de este nuevo Plan de Vivienda de Canarias, lo constituyen las Directrices aprobadas el 23 de diciembre de 2008, por el Gobierno de Canarias, conforme a lo establecido en el artículo 75.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, y en el que se fijaron, con atención especial a las excepcionales circunstancias que atraviesa el sector económico, los objetivos a alcanzar en política de vivienda en los próximos cuatro años.

El Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, tras el análisis por Islas de las necesidades de vivienda y suelo destinado a este uso así como, de los servicios, dotaciones y equipamientos complementarios del parque de viviendas, ha sido elaborado para dar respuesta a los objetivos fijados en las citadas Directrices.

Se trata así de un Plan de carácter inminentemente social, mediante el reconocimiento de colectivos que ostentan la condición de preferente protección, a efectos de acceder a una vivienda. En este sentido, se otorga una mayor atención económica a las familias cuyos ingresos no exceden de 2,5 veces el IPREM así como a otros colectivos vulnerables que son enumerados en el apartado 2 del artículo 7 de este Decreto.

Junto a estos colectivos de especial atención, el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 refuerza en la línea de lo ya anticipado por el Decreto 185/2008, de 29 de julio (LA LEY 10308/2008), que modificó el Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008, las actuaciones dedicadas a la Juventud Canaria, a través del establecimiento de ayudas adicionales para la adquisición o el alquiler de viviendas protegidas destinadas a los jóvenes con edades que no superen los 35 años.

En esta línea se articula también el denominado Programa «Bolsa de Vivienda Joven», gestionado íntegramente con recursos de la Comunidad Autónoma de Canarias, y que comprende todo un entramado de prestaciones y ayudas destinadas a facilitar el acceso de este colectivo a una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler, introduciéndose, además, como

aspectos novedosos, entre otros, la subvención a los propietarios para fomentar la puesta en arrendamiento de viviendas libres que se hallen desocupadas, así como la posibilidad de pactar en los contratos de arrendamientos un derecho de opción a compra a favor del joven arrendador, en el que se descuenta del precio final de adquisición, parte de las cantidades abonadas en concepto de rentas de alquiler.

Igualmente, el nuevo Plan continúa potenciando las ayudas para el fomento de la puesta en alquiler de las viviendas libres desocupadas a través del Programa «Bolsa de Vivienda Vacía», línea de actuación que también se financia con recursos propios de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El derecho de opción de compra se introduce también como medida para fomentar el alquiler de viviendas, en orden a facilitar el paso tanto en viviendas protegidas como en viviendas libres de una vivienda en alquiler a propiedad. Asimismo, el alquiler también se sigue potenciando, a través del establecimiento de diversas ayudas dirigidas a los promotores que construyan viviendas para destinarlas al arrendamiento, cuyas cuantías se determinan en función de que la vinculación al régimen sea de 10 ó 25 años, como a los propios inquilinos.

Igualmente, se continúa fomentando la promoción de viviendas de nueva construcción mediante las diversas medidas de financiación que, a favor del promotor, contempla el Plan, ya sea para destinarlas al alquiler, a la venta o al uso propio.

Paralelamente a esta actuación se contemplan las ayudas a los adquirentes de estas viviendas, que se ven reforzadas cuando de primer acceso a la propiedad de una vivienda se trata.

La rehabilitación de viviendas y edificios existentes se impulsa a través de las ayudas a la rehabilitación que inciden a favor, tanto de los promotores de las actuaciones como de los propietarios o Comunidad de propietarios de los inmuebles objeto de rehabilitación.

También en materia de rehabilitación se configuran como líneas prioritarias las actuaciones que, de forma integral, inciden en los centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y en los municipios rurales, actuaciones en las que cobra especial significado la participación de los Ayuntamientos.

La mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad y la utilización de energías renovables, ya sea en la promoción, en la rehabilitación o en la renovación de viviendas y edificios, se articula como otro de los ejes básicos del nuevo Plan, contemplándose subvenciones para aquellas actuaciones

orientadas a la mejora de la eficiencia energética y de las condiciones de accesibilidad de los edificios.

Por otra parte, ante la insuficiencia de suelo para la construcción de viviendas protegidas se mantienen las ayudas destinadas a los adquirentes de suelo cuyo destino sea la construcción de viviendas protegidas, así como la utilización de suelo para la promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción, al tiempo que se sigue abundando en la adquisición de suelo para la formación de un patrimonio público.

Todas estas actuaciones se articulan en el presente Decreto en 178 artículos, repartidos en doce capítulos, cada uno de los cuales, salvo el primero dedicado a las disposiciones de carácter general, aborda las líneas de actuación que en materia de vivienda gozarán de protección pública en los próximos cuatro años, las medidas de financiación, los requisitos para su obtención y el procedimiento para su declaración o calificación, así como para la obtención de ayudas.

Asimismo, el Decreto cuenta con dieciocho disposiciones adicionales de diverso contenido entre las que, por su carácter novedoso, cabe destacar la figura de la dación en pago; ocho disposiciones transitorias de las que, la primera contiene un amplio abanico de medidas articuladas de forma específica para hacer frente a la situación de recesión económica y que van dirigidas tanto a los demandantes de vivienda como a los agentes que intervienen en el proceso constructivo.

Finalmente, este Decreto cuenta con una disposición derogatoria y una disposición final.

Aprobado por el Gobierno el Plan de la Vivienda de Canarias 2009-2012, en su sesión del día 20 de octubre de 2009, se hace necesario ahora aprobar el Decreto por el que se regulan sus actuaciones a fin de dotar a aquél del instrumento jurídico necesario para su aplicación.

En su virtud, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta de la Consejera de Bienestar Social, Juventud y Vivienda y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el 20 de octubre de 2009,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto del Decreto y actuaciones del Plan

1. Constituye el objeto de esta disposición regular las actuaciones que integran el Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.

2. El Plan de Vivienda de Canarias abarca, tanto las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma de Canarias financiadas exclusivamente con cargo a sus presupuestos, como las actuaciones que, previstas en el Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, sean incluidas en el correspondiente convenio de colaboración, formalizado con el Ministerio de Vivienda en los términos establecidos en el artículo 16 del citado Real Decreto y en cuya financiación también tiene participación, según los casos, la Administración autonómica.

3. Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 2/2003, de 30 de enero (LA LEY 393/2003), de Vivienda de Canarias, la gestión y ejecución del Plan.

4. Son actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cuando se den los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto y, en su caso, en el Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), las siguientes:

a) La promoción privada de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación, que comprende:

- Promoción de viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación que se destinen al alquiler, a la venta o al uso propio.
- Promoción privada de alojamientos colectivos.

b) La promoción pública de viviendas de nueva construcción, que abarca:

- Promoción pública de viviendas en régimen de alquiler.
- Promoción pública de alojamientos colectivos.

c) 

d) 

e) La autoconstrucción de vivienda.

f) El alquiler de viviendas, que abarca:

- Alquiler de vivienda libre.
- Alquiler de vivienda protegida de promoción privada.
- Alquiler de viviendas protegidas de promoción pública.

g) La rehabilitación, reposición y eficiencia energética en sus diferentes modalidades que son:

- Rehabilitación Integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.
- Renovación de Áreas Urbanas, incluida la erradicación del chabolismo.
- Rehabilitación y eficiencia energética de edificios y viviendas.
- 
- Rehabilitación del parque público de viviendas.

h) Las actuaciones que integran el Programa de Vivienda Joven para la Juventud Canaria que son:

- 
- Las prestaciones y medidas económicas que integran el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven, que son:
- El servicio de alquiler de vivienda.
- El servicio de alquiler de vivienda con opción

a compra.

- El servicio de compraventa de vivienda.
- El servicio de la hipoteca Joven Canaria.
- Ayuda al alquiler destinada a los jóvenes canarios.
- 
- 
- 

i) Las actuaciones que integran el Programa de la Bolsa de Vivienda Vacía, que son:

- Alquiler de vivienda.
- Alquiler con opción a compra.
- 
- 

j) 

k) Las actuaciones encaminadas a la divulgación, información y gestión del Plan.

Artículo 2 Programación y financiación de las actuaciones del Plan

1. La Comunidad Autónoma de Canarias financiará total o parcialmente, según los casos, con cargo a sus presupuestos, y dentro de las disponibilidades presupuestarias, las actuaciones en materia de vivienda y suelo enumeradas en el apartado cuarto del artículo anterior en la forma, cuantía y con las condiciones que en cada caso se establezcan en este Decreto y de acuerdo con la programación que figura como anexo del Plan.

2. Asimismo, la Comunidad Autónoma de Canarias gestionará, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Real Decreto 2.066/2008, de 12 de

diciembre (LA LEY 19481/2008), los recursos económicos que contemplados en el correspondiente convenio de colaboración, destine la Administración del Estado para la ejecución del Plan.

Artículo 3 Medidas para la financiación del Plan

1. Las actuaciones enumeradas en el apartado 4 del artículo 1, una vez sean declaradas protegidas, podrán ser objeto de las siguientes medidas:

A. Préstamos convenidos que, con las características generales que establece el artículo 12 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), y particulares que se fijan para cada tipo de actuación, sean concedidos por las entidades de crédito a los promotores de las actuaciones y adquirentes de viviendas, de acuerdo con lo que se establezca en los convenios de colaboración que aquéllas suscriban con el Ministerio de Vivienda al amparo del citado artículo 12.

- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Comunidad Autónoma de Canarias podrá convenir con las entidades financieras en los términos del artículo 23 de este Decreto, con el fin de garantizar condiciones más beneficiosas en la concesión de préstamos hipotecarios destinados a financiar sus actuaciones propias.

B. Ayudas financieras o económicas, en las siguientes modalidades:

a) Subsidios de préstamos convenidos, destinados a facilitar el pago del préstamo hipotecario y sus intereses y que se concederán de acuerdo con las condiciones generales del artículo 14 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008) y con las que, en su caso, se establezcan de forma específica para cada tipo de actuación. Su concesión requerirá el reconocimiento previo de este derecho por parte del Instituto Canario de la Vivienda así

como la conformidad del Ministerio de Fomento.

La subsidiación será efectiva a partir de la fecha de la escritura de formalización del préstamo o, en su caso, de la subrogación en éste.

En el caso del promotor individual para uso propio, la subsidiación tendrá efectividad cuando se inicie la amortización del préstamo.

b) Subvenciones en sus diferentes modalidades financiadas, según los casos, con cargo a los presupuestos autonómicos y estatales.

Las subvenciones previstas para financiar el Plan de Vivienda se regirán, además de por lo dispuesto en este Decreto, por lo previsto en la Ley 11/2006, de 11 de diciembre (LA LEY 12172/2006), de la Hacienda Pública Canaria, el Decreto 36/2009, de 31 de marzo (LA LEY 6148/2009), por el que se establece el régimen general de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como por los preceptos de la legislación básica sobre subvenciones y sus disposiciones de desarrollo en lo que resulten de aplicación.

A los efectos de lo previsto en el artículo 6 del Decreto 36/2009, de 31 de marzo (LA LEY 6148/2009), y en el artículo 8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre (LA LEY 1730/2003), o normas que los sustituyan, el Plan de Vivienda de Canarias tendrá la consideración de plan estratégico de subvenciones y serán otorgadas por el procedimiento de concurrencia competitiva previsto en el artículo 23 de la Ley General de Subvenciones y artículos 14 y siguientes del Decreto 36/2009, de 31 de marzo (LA LEY

6148/2009), que establece el régimen general de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Canarias, las actuaciones relativas al apoyo económico a los inquilinos y la ayuda al alquiler destinada a jóvenes canarios, de acuerdo con los presupuestos de gastos de cada ejercicio, constituyendo este decreto, junto con las bases de la convocatoria, la norma reguladora de las mismas. El resto de ayudas se otorgarán, de acuerdo con los artículos 22.2 (LA LEY 1730/2003) y 28 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre (LA LEY 1730/2003), General de Subvenciones, mediante el procedimiento de concesión directa.

2. En todo caso, la suma de las ayudas financieras o económicas así como las que pudiesen ser otorgadas por otras Administraciones u organismos públicos, estatales o internacionales, en ningún caso podrá superar el importe total del precio, coste o presupuesto protegido de la actuación objeto de financiación.

3. El reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan en función del tipo de actuación protegida quedará en todo caso condicionado a las disponibilidades presupuestarias, conforme a los límites derivados del marco financiero del Plan de Vivienda de Canarias, y a lo que, en su caso, se disponga en el convenio entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el Ministerio de Vivienda.

Artículo 4 Solicitud de calificación o declaración de actuación protegida y de obtención de medidas de financiación

1. Con carácter general y sin perjuicio de lo que de forma específica se establece en este Decreto para cada tipo de actuación, para acceder a las medidas de financiación previstas para las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias será preciso que por parte del interesado se formule solicitud de declaración o de calificación de actuación protegible o, en su caso, de visado del correspondiente contrato, en los supuestos previstos en este Decreto, así como solicitud de otorgamiento de las ayudas inherentes a tal declaración o calificación.

A tales efectos, el Instituto Canario de la Vivienda pondrá a disposición de

los interesados, en sus dependencias y a través de su página web los modelos de solicitud que se prevean para cada actuación.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la documentación que se establezca mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, que será publicada en el Boletín Oficial de Canarias.

2. La solicitud se presentará en cualquiera de los Registros del Instituto Canario de la Vivienda, de los Cabildos Insulares o en alguno de los lugares a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Además de la documentación que se relacione en la resolución del Director a la que se refiere el apartado primero del presente artículo, la Administración podrá requerir al solicitante para que aporte cualquier documento necesario para determinar el cumplimiento de los requisitos exigidos para proceder a la calificación o declaración de actuación protegida y por consiguiente al reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que procedan.

Artículo 5 Declaración o calificación de actuación protegida y reconocimiento del derecho a la obtención de las ayudas financieras

1. Verificado por parte del Instituto Canario de la Vivienda el cumplimiento de los requisitos generales y específicos exigidos para cada tipo de actuación, se procederá, en su caso, a dictar la correspondiente resolución de calificación o declaración de actuación protegible.

En el supuesto de que en la regulación específica de una actuación protegida se requiera el visado de un contrato, éste se llevará a cabo mediante diligencia del Instituto Canario de la Vivienda. El visado del contrato supondrá la declaración o calificación como protegida de la correspondiente actuación.

2. La resolución de calificación o declaración provisional así como del reconocimiento del derecho a la obtención de las ayudas que en cada caso correspondan, o bien la práctica del visado del contrato, habrá de dictarse y notificarse en el plazo de 6 meses desde la presentación de la correspondiente solicitud.

Transcurridos los plazos indicados sin que se haya dictado y notificado la correspondiente resolución se producirán los siguientes efectos:

laleydigital.es

- Se entenderá estimada la solicitud de calificación o declaración de actuación protegida, así como el visado del contrato.
- Se entenderá desestimada la solicitud de otorgamiento de financiación.

3. Salvo en los supuestos de colectivos con derecho a protección preferente a los que se refiere el artículo 7.2 de este Decreto, las solicitudes de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación previstas para las actuaciones que integran el Plan de Vivienda de Canarias se resolverán por orden de presentación, en los casos de ayudas que se concedan directamente, y de acuerdo con las bases de las convocatorias, en el resto, hasta el límite del crédito presupuestario previsto para la correspondiente actuación, conforme al marco financiero del Plan de Vivienda de Canarias y a lo que, en su caso, se disponga en el correspondiente convenio entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el Ministerio de Fomento.

4. En las resoluciones en las que se proceda a la declaración o calificación como protegidas de las actuaciones de promoción de viviendas de nueva construcción, autoconstrucción colectiva de viviendas, rehabilitación de áreas y de centros históricos, rehabilitación aislada de edificios y áreas de renovación urbana, se consignará expresamente la obligación del promotor de las obras de incluir, en la forma que se determine mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, el logotipo del Plan de Vivienda de Canarias, así como el de las Administraciones que, en su caso, participen en la financiación de la actuación.

Esta misma obligación regirá respecto a toda la información que se difunda en relación con las citadas actuaciones así como en los correspondientes carteles exteriores descriptivos de las obras, y en el caso de establecimiento de ventanillas únicas de vivienda y suelo.

Artículo 6 Órganos competentes para dictar las resoluciones de declaración o calificación de actuación protegida y para el reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación

1. Corresponde al Director del Instituto Canario de la Vivienda otorgar la calificación o declaración de actuación protegida, así como, cuando proceda, el reconocimiento del derecho a acceder al préstamo convenido.

2. Por su parte, corresponde a la Presidencia del citado Organismo reconocer el derecho a acceder a las demás medidas de financiación previstas para las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias.

Artículo 7 Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de las ayudas a las que se refiere el artículo 3 de este Decreto, las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que cumplan los requisitos generales establecidos en el artículo 8, o, en su caso, específicos en los supuestos previstos en el artículo 9.

2. A los efectos de la obtención de las ayudas a las que se refiere este Decreto, son beneficiarios con derecho a protección preferente, las unidades familiares con ingresos que no excedan de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), cuando se trate de acceso en alquiler a la vivienda y de 2,5 veces el mismo indicador cuando el acceso lo sea en propiedad.

3. También se entenderán que son beneficiarios con derecho a protección preferente, los que, contando con los requisitos señalados en el párrafo anterior, se encuadren en alguno o algunos de los siguientes colectivos, definidos por la legislación específica que, en cada caso, resulte de aplicación:

- a)** Personas que accedan por primera vez a la vivienda.
- b)** Jóvenes, de hasta 35 años.
- c)** Personas mayores de 65 años.
- d)** Mujeres víctimas de la violencia de género.
- e)** Personas afectadas por situaciones catastróficas.
- f)** Familias numerosas.
- g)** Familias monoparentales con hijos.
- h)** Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida, y las familias que las tengan a su cargo.
- i)** Personas separadas o divorciadas, al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso.
- j)** Personas sin hogar, personas que han sufrido un desahucio o procedentes de operaciones de erradicación del chabolismo.
- k)** Víctimas del terrorismo.

l) Personas afectadas por situaciones de carácter excepcional y de interés público, que conlleven medidas tales como la demolición o inutilización de viviendas y el realojo de sus ocupantes u otras de análoga naturaleza.

4. No podrán acogerse a las medidas de financiación previstas en este Decreto quienes incurran en alguna de las prohibiciones previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003 (LA LEY 1730/2003), de 17 de diciembre, General de Subvenciones, para ostentar la condición de beneficiario.

5. Los beneficiarios de las subvenciones previstas en este Decreto vendrán obligados al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 de Ley 38/2003, de 17 de noviembre (LA LEY 1730/2003), General de Subvenciones.

6. La acreditación de las obligaciones del beneficiario recogidas en el artículo 14.1.e) de la referida Ley, podrá sustituirse por una declaración responsable en aquellos supuestos en los que, de conformidad lo dispuesto en los apartados 4 y 6 del artículo 24 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio (LA LEY 7599/2006), por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones, la cuantía a otorgar a cada beneficiario no supere el importe de 7.000 euros o cuando el destinatario de la subvención sea otra Administración Pública.

Artículo 8 Requisitos generales para acceder a la financiación previstas para los adquirentes de viviendas protegidas

1. Con carácter general los solicitantes de financiación y los miembros de su unidad familiar han de cumplir los siguientes requisitos:

a) Hallarse inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias en los términos del artículo 18 de esta disposición y en la normativa reguladora del mismo.

b) Haber obtenido la previa calificación, declaración o en su caso visado de actuación protegida.

c) Que la vivienda objeto de actuación se destine a domicilio habitual y permanente, ya sea de su propietario, adjudicatario, adquirente, arrendatario, promotor o autoconstructor.

d) Contar con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM, para acceder a los préstamos convenidos.

e) 

e) Tener en cada caso la condición de residente en alguno de los municipios canarios en los términos exigidos en este Decreto.

f) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido para el mismo tipo de actuación, al amparo de Planes estatales o autonómicos de Vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.

A estos efectos, se entenderá que se ha obtenido préstamo convenido cuando el mismo haya sido formalizado y que se han obtenido ayudas financieras, cuando se haya expedido la resolución administrativa reconociendo su derecho a las mismas.

2. Quedan exentos del cumplimiento del requisito previsto en la letra a) del apartado anterior, los demandantes de vivienda a los que se refiere el apartado 4 del artículo 40 del Real Decreto 2.066/20008. Si bien, en este caso, será necesario la cancelación del préstamo convenido.

Asimismo, tampoco será exigible este requisito cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras a la vivienda se deba a la adquisición de una vivienda para destinarla a residencia habitual y permanente, en otra localidad, como consecuencia del cambio de residencia del titular.

b) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se deba a un incremento del número de miembros de la unidad familiar y tenga por objeto adquirir una vivienda con la superficie adecuada a las nuevas necesidades sobrevenidas.

c) Cuando la nueva solicitud de ayudas financieras se produzca por la necesidad de una vivienda adaptada a las condiciones de discapacidad sobrevenida de algún miembro de la unidad familiar.

d) Cuando se dé el supuesto de no disposición del derecho de

uso y disfrute de la vivienda, por causas no imputables a los interesados o cuando el valor de la vivienda o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 40% del precio de la vivienda que se pretenda adquirir.

Este porcentaje se verá incrementado en un 60% en los supuestos previstos en las letras d), e), g), h), i), j) y m) del apartado 2 del artículo 7 de este Decreto.

e) Cuando se produzca la pérdida de la titularidad de la vivienda por causas ajenas a la voluntad del solicitante.

f) Cuando se produzca la extinción del condominio por disolución del vínculo matrimonial o de la pareja de hecho constituida al amparo de la Ley 5/2003, de 6 de marzo (LA LEY 682/2003), para la regulación de las Parejas de Hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias.

En estos casos, la obtención de nueva financiación requerirá la cancelación previa o simultánea del préstamo anteriormente obtenido, y la devolución de las ayudas financieras percibidas.

Artículo 9 *Requisitos específicos*

Se regirán por las condiciones y requisitos específicos que para cada tipo de actuación se señalan en este Decreto, los siguientes grupos de demandantes de vivienda:

a) Los adquirentes de primera vivienda en propiedad.

b) Los inquilinos acogidos a los supuestos de cesión temporal establecidos en este Decreto.

c) Los inquilinos incluidos en programas de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables y otros colectivos específicos.

d) Los solicitantes de ayudas para actuaciones de rehabilitación.

e) Los solicitantes de las ayudas incluidas en el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía.

f) Los solicitantes de ayudas a la autoconstrucción.

Artículo 10 *Requisitos para el primer acceso a la vivienda en propiedad*

1. Podrán acogerse a las ayudas financieras para facilitar el primer acceso a la vivienda en propiedad los adquirentes que cumplan, además de los requisitos previstos en el artículo 8, los siguientes:

a) Contar con unos ingresos familiares ponderados que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

b) No haber tenido nunca una vivienda en propiedad o haber sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados.

No obstante lo anterior, se entenderá que se da este requisito en aquellos casos en los que el adquirente sea titular de pleno dominio o en nuda propiedad de una porción indivisa de una vivienda adquirida por sucesión mortis causa.

c) Que el valor de la vivienda, o del derecho sobre la misma, según lo establecido en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, no exceda del 25 por ciento del precio de la vivienda que se pretende adquirir.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, podrán acogerse a las ayudas financieras previstas para el primer acceso en propiedad las personas que, habiendo accedido a una vivienda en propiedad, estén incluidas en las letras e), i) y m) del apartado 2 del artículo 7 de este Decreto. En estos casos se podrán obtener nuevamente ayudas financieras, sin haber transcurrido diez años desde la percepción de otras ayudas para el mismo tipo de actuación, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado.

Artículo 11 *Ingresos familiares y unidad familiar*

1. A los efectos del presente Decreto se entiende por ingresos familiares el montante de ingresos que, referidos a la unidad familiar, definida esta última de acuerdo con lo dispuesto en la norma reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se ha de tomar como referencia para determinar el derecho a acceder a las diferentes ayudas de este Decreto y así como para la determinación de la cuantía de las mismas.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, también se considerarán

unidad familiar las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar y las parejas de hecho a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 5/2003, de 6 de marzo (LA LEY 682/2003), para la regulación de las Parejas de Hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto para la rehabilitación aislada de edificios, la determinación de los ingresos se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en los letras a) y b) del apartado 1 del artículo 4 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), aplicándose posteriormente, al número de veces del IPREM resultante, los siguientes coeficientes de ponderación, establecidos en función del número de miembros de la unidad familiar, de la existencia de personas con discapacidad y de la condición ultraperiférica de la Comunidad Autónoma de Canarias:

Nº Miembros Unidad Familiar	Coeficiente de ponderación
1	0,83
2	0,81
3	0,78
4	0,74
5 ó más	0,70

En el caso de que en la unidad familiar existan personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, se computarán tantos miembros de más como integrantes de la misma se encuentren en dicha situación.

3. La solicitud de las ayudas financieras incluidas en el Plan de Vivienda de Canarias habilitará al Instituto Canario de la Vivienda para solicitar toda la información necesaria, en particular la de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones Públicas competentes.

Artículo 12 Módulo Básico de la Comunidad Autónoma de Canarias

Sin perjuicio de lo establecido en la Disposición Transitoria Sexta de este Decreto, el módulo básico, definido de conformidad con el apartado 1 del artículo 9 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), será con carácter general en la Comunidad Autónoma de Canarias, por su condición de insularidad ultraperiférica, un 10% superior al estatal, vigente en cada momento.

Artículo 13 Precios máximos

1. Los precios máximos iniciales de venta y de referencia para arrendamiento de las viviendas protegidas para cada uno de los ámbitos territoriales que se determinen en esta Comunidad Autónoma, serán los que

se establecen en este Decreto para cada tipo de actuación protegible.

2. Los precios máximos vienen referidos a la superficie útil total de la vivienda e incluirán el de un garaje o anejo y el de un trastero, si los hubiera, cuya superficie se computará de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 10 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

3. Dichos precios máximos deberán asimismo figurar en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, una vez se haya obtenido el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, aun cuando el mismo no se hubiera formalizado, salvo cuando la modificación obedezca a alteraciones sobrevenidas de las superficies computables de la vivienda y sus anejos, y se hallen dentro de los máximos establecidos o cuando la vivienda no se vendiera o arrendara en el plazo máximo de 1 año desde el otorgamiento de la calificación definitiva. En este último caso, el precio total máximo hasta que dicho arrendamiento o venta se produzca será el que corresponda en el momento de la transmisión a una vivienda de similares características y ubicación.

Artículo 14 Superficie útil de las viviendas protegidas

1. A efectos de este Decreto, se entiende por superficie útil de una vivienda:

- El piso de las piezas interiores de la misma.
- El piso de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y cubiertas (terrazas o solanas cubiertas).
- La mitad del piso de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y descubiertas (terraza descubierta, solana descubierta, patio), siendo protegible dentro de esta superficie sólo hasta el equivalente a un 10% de la superficie cubierta de la vivienda.

2. A efectos de este Decreto, se entiende por superficie útil de un anejo, el piso que se encuentre cubierto, y sólo la mitad del que se encuentre descubierta.

3. Para las actuaciones de adquisición de vivienda usada y rehabilitación de vivienda para arrendar en defecto de lo recogido en los apartados anteriores, se entenderá por superficie útil el 85% de la superficie construida.

4. Para poder acogerse a las medidas de financiación previstas en este

Decreto, las superficies útiles de las viviendas tendrán que encontrarse entre los siguientes límites de acuerdo al número de sus ocupantes:

Nº ocupantes	Superficie útil mínima (Dto. 117/06, de habitabilidad para Canarias)	Superficie útil máxima (Ordenanza Provisional 9ª para las VPO, autorizada por el RD. 3148/78 (LA LEY 2122/1978))
3	40	70
4	45	
5	55	
6	65	90
7	75	
8	85	

5. Se podrá admitir un incremento de hasta un 10% de las superficies si ello resultara imprescindible para la viabilidad de la vivienda.

Asimismo dichas superficies podrán alcanzar hasta 125 m² en los siguientes casos:

- a)** Cuando se trate de familias numerosas o integradas por personas con movilidad reducida o dependientes.
- b)** En los supuestos de adquisición de vivienda usada a los que se refiere el capítulo V de este Decreto.

6. Salvo las excepciones establecidas expresamente en este Decreto, independientemente de la superficie útil real de las viviendas, y a efectos de la aplicación de las medidas de financiación se tomarán como referencia las superficies que para las viviendas, trasteros, garajes y anejos establecen los apartados 3 y 4 del artículo 8 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

7. La envolvente de una vivienda es el conjunto de paredes, pisos y techos que la separan de otras viviendas, de zonas comunes de la edificación o del exterior.

Son piezas integrantes de una vivienda las que se encuentran en el interior de su envolvente o adosada a ésta por el exterior (balcón, terraza, solana).

Son anejos vinculados las piezas que están material o funcionalmente independizadas de la vivienda pero mantienen vínculos documentales, en proyecto y registralmente, con la vivienda o finca principal.

Artículo 15 *Ámbito territorial de precio máximo superior*

Sin perjuicio de lo dispuesto de forma específica en la Disposición Adicional Tercera de este Decreto, una vez declarado en la Comunidad Autónoma de Canarias un determinado ámbito territorial como de precio máximo superior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto 2.066/2008 (LA

LEY 19481/2008), se procederá a fijar el precio máximo de venta de las viviendas, dentro de los porcentajes establecidos en dicho precepto.

Artículo 16 *Derecho de tanteo y retracto convencional*

1. En el caso de las segundas o posteriores transmisiones onerosas de las viviendas de nueva construcción para ventas declaradas o calificadas como protegidas al amparo del Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), existirá un derecho de tanteo y retracto a favor del Instituto Canario de la Vivienda, durante todo el período de protección de las viviendas.

2. El ejercicio del derecho de tanteo y retracto por el Instituto Canario de la Vivienda se efectuará conforme a lo previsto en el Capítulo I del Título V de la Ley 2/2003, de 30 de enero (LA LEY 393/2003), de Vivienda de Canarias.

El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercitar estos derechos a favor de terceros inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en los términos que se establezca en la normativa reguladora del mismo.

3. En el supuesto de subasta de la vivienda protegida para hacer frente al pago de deudas del titular, la autoridad administrativa responsable deberá notificar, al Instituto Canario de la Vivienda, el procedimiento iniciado, identificando al titular y a la vivienda que se pretende subastar, así como la cuantía de la deuda pendiente de pago, y en su caso los intereses devengados, en orden a posibilitar el ejercicio por parte del citado Organismo, del derecho preferente de adquisición.

Asimismo, y para el supuesto de subasta judicial, se estará a lo que disponga la legislación que le resulte de aplicación, ello sin perjuicio de la notificación que, en este caso, deberá practicar el Registro de la Propiedad correspondiente al Instituto Canario de la Vivienda en cumplimiento del artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).

4. El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercitar dichos derechos para sí o a favor de otras Administraciones Públicas, o de las sociedades mercantiles promotoras de las mencionadas viviendas protegidas, participadas íntegramente por dichas Administraciones, con destino a terceros inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en los términos que se establezca en la normativa reguladora del mismo.

5. El derecho de tanteo y retracto deberá figurar expresamente en la escritura pública de compraventa de las viviendas protegidas e inscribirse en

el Registro de la Propiedad.

6. En el caso de transmisión o disposición de viviendas protegidas realizadas sin la preceptiva autorización administrativa, dicha circunstancia se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma en la que legalmente proceda.

7. Las viviendas a las que se refiere el apartado primero del presente artículo, adquiridas por el Instituto Canario de la Vivienda en ejercicio del derecho de tanteo y retracto, podrán ser descalificadas como viviendas protegidas de promoción privada y calificadas a continuación, como viviendas de promoción pública, siempre que se cumplan los correspondientes requisitos.

Artículo 17 *Duración e inscripción del régimen de protección*

1. Salvo las excepciones previstas expresamente en esta disposición las viviendas y alojamientos que se acojan a las medidas de financiación previstas en este Decreto, estarán sujetas a un régimen de protección pública, que excluye la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo.

2. La duración del régimen de protección que en cada caso corresponda deberá constar en los correspondientes títulos de compraventa o de adjudicación o la declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio e inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo a lo regulado en el artículo 7 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

3. Dicho régimen legal de protección será, con carácter general y salvo las excepciones expresamente previstas en este Decreto, de treinta años.

Artículo 18 *Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias*

A partir de su entrada en funcionamiento, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), deberán inscribirse en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, cuyo régimen se regulará mediante Orden del titular del Departamento competente en materia de vivienda, todas las personas o unidades familiares que opten a la adquisición o adjudicación en primera o ulteriores transmisiones de una vivienda protegida, ya sea de promoción pública o privada, tanto en venta como en alquiler.

Artículo 19 *Convenios con otras Administraciones y Empresas Públicas*

Para la colaboración en la ejecución del Plan de Vivienda de Canarias, el Instituto Canario de la Vivienda podrá suscribir convenios con el Estado, los Cabildos, los Ayuntamientos canarios o su Federación, con otros entes públicos y con las empresas públicas adscritas a los mismos cuyo objeto social incluya actuaciones en materia de vivienda.

Artículo 20 *Participación de la empresa pública Visocán, S.A. en la gestión y ejecución del Plan*

Sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo anterior, para la ejecución y gestión del Plan, el Instituto Canario de la Vivienda contará, en el marco de lo dispuesto en el artículo 24.6 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre (LA LEY 10868/2007), de Contratos del Sector Público, con la colaboración de la empresa pública Visocán S.A. en su condición de medio propio y servicio técnico.

Artículo 21 *Convenios para la realización de actuaciones de rehabilitación y reposición*

Asimismo, la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través del Instituto Canario de la Vivienda, podrá convenir con la Administración del Estado así como con los Cabildos Insulares y Ayuntamientos, la realización de actuaciones encaminadas a la rehabilitación o reposición de viviendas que estén o hubieran estado calificadas anteriormente como viviendas protegidas y que por el transcurso del tiempo o por circunstancias sobrevenidas de fuerza mayor, deban ser objeto de la citada rehabilitación o reposición.

Artículo 22 *Participación de los Ayuntamientos canarios*

Igualmente y sin perjuicio de lo dispuesto con carácter general en el artículo 19 será necesaria, en todo caso, la participación de los Ayuntamientos en los convenios de colaboración que celebre la Comunidad Autónoma de Canarias con el Ministerio de Vivienda cuando su objeto lo constituya la financiación de algunas de las actuaciones protegibles relacionadas en el artículo 17 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

Artículo 23 *Convenios con entidades de crédito u otras entidades o*

agentes

El Instituto Canario de la Vivienda podrá celebrar convenios, cuya vigencia podrá coincidir, o no, con la duración del Plan de Vivienda de Canarias o con las entidades de crédito públicas y privadas con objeto de garantizar el volumen de préstamos cualificados necesarios para la financiación de las actuaciones protegidas previstas con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como con otras entidades públicas o privadas, con el fin de facilitar el cumplimiento de las actuaciones previstas en el citado Plan.

Artículo 24 *Deber de información*

1. Las entidades de crédito que concierten convenios de colaboración para la ejecución del Plan, ya sea con el Ministerio de la Vivienda o con el Instituto Canario de la Vivienda, deberán notificar, en todo caso, a este último organismo, en el plazo máximo de quince días, a través de medios informáticos, electrónicos o telemáticos, la formalización de los préstamos convenidos, con o sin subsidiación, concedidos por las mismas, así como el abono de la ayuda estatal directa a la entrada.

Asimismo, las entidades de crédito deberán notificar al Instituto Canario de la Vivienda, en igual forma y plazo, los restantes movimientos de los citados préstamos convenidos.

2. El Instituto Canario de la Vivienda podrá, además, recabar de las entidades de crédito cuanta información considere necesaria para el control y seguimiento de los programas de financiación del Plan de Vivienda de Canarias.

CAPÍTULO II

PROMOCIÓN PRIVADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN O RESULTANTES DE REHABILITACIÓN

Sección 1

Disposiciones Generales

Artículo 25 *Actuaciones protegibles*

Son actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 en el área de la promoción privada, cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto, las siguientes:

- La promoción de viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación que se destinen a la venta o al uso propio.
- La promoción de viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación para alquiler o arrendamiento.
- La promoción privada de alojamientos colectivos.

Artículo 26 Destino, ocupación y limitación a la capacidad de disponer

1. Para acogerse a las medidas de financiación previstas en este Capítulo, las viviendas de nueva construcción promovidas o rehabilitadas para uso propio, para alquiler o para venta, deberán destinarse a domicilio habitual y permanente del propietario o inquilino y ocuparse en el plazo máximo de tres meses a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa, contrato de alquiler o calificación definitiva, en los supuestos de promoción para uso propio.

2. Asimismo, salvo la excepción que contempla el artículo 5.1.b) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), para los supuestos de ejecución judicial del préstamo, las viviendas a las que se refiere el apartado anterior o sus anejos no podrán ser objeto de transmisión intervivos o cesión de uso por cualquier título hasta transcurridos 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición, sin la previa autorización por parte del Instituto Canario de la Vivienda, que será otorgada, en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos al respecto, cuando se den los siguientes requisitos:

- a)** Que la enajenación o cesión se efectúe a favor de demandantes inscritos en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.
- b)** Que se proceda a la previa cancelación del préstamo convenido así como al reintegro de las ayudas económicas obtenidas, incrementadas en los correspondientes intereses legales.

3. En los casos a los que se refiere el apartado anterior, el propietario de la vivienda deberá dirigir solicitud de autorización de venta, acompañando la correspondiente escritura pública y la documentación acreditativa de las circunstancias previstas en este artículo, así como de la personalidad del

futuro adquirente o cesionario y del cumplimiento por parte de éste de los requisitos para acceder a la vivienda objeto de venta o cesión.

El plazo para dictar y notificar la resolución de autorización de venta o cesión será el de seis meses. Transcurrido el citado plazo sin que la resolución se haya dictado y notificado, se entenderá estimada la solicitud presentada.

4. Una vez transcurridos 10 años desde la formalización de la adquisición, la transmisión intervivos o cesión de uso de estas viviendas se regirá por lo dispuesto en los apartados c) y d) del artículo 5.1 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

5. Las limitaciones a las que se refiere este artículo deberán constar en el correspondiente título de compraventa o en la declaración de obra nueva e inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo regulado en el artículo 7 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

Artículo 27 Regímenes

1. La calificación como protegida de las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación, incluyendo aquellas en las que se transmita únicamente el derecho de superficie, cuyo destino sea la venta o el uso propio, se realizará, según sean los ingresos de los adquirentes y el precio máximo de venta de las mismas, en alguno de los siguientes regímenes:

a) Régimen especial: cuando las viviendas vayan destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil computable de estas viviendas, a efectos de financiación, será de 1,25 veces el Módulo Básico Canario.

b) Régimen general básico: cuando las viviendas vayan destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil computable de estas viviendas, a efectos de financiación, será de 1,45 veces el Módulo Básico Canario.

c) Régimen general medio: cuando las viviendas vayan destinadas a adquirentes con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil computable de estas viviendas, a efectos de financiación, será de 1,65 veces el

Módulo Básico Canario.

d) En el caso de adquisición del derecho de superficie de viviendas protegidas para venta, el precio máximo por metro cuadrado útil no podrá superar un porcentaje del precio máximo establecido para la venta de una vivienda protegida del mismo régimen. Dicho porcentaje será del 80%, cuando el derecho de superficie tenga un período de duración de 75 años, por estar la vivienda construida sobre suelo público; o de 99 años, en otros casos. Para la determinación del precio máximo, tanto en primeras como en segundas y posteriores transmisiones, estos porcentajes se reducirán en proporción a los años que resten hasta la extinción de ese derecho de superficie, y se aplicarán sobre el mencionado precio máximo, actualizado en función de la evolución del IPC desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.

2. Por su parte, la calificación como protegidas de las viviendas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación cuyo destino sea el arrendamiento, se realizará, según sean los ingresos de los inquilinos y el precio máximo de referencia de las mismas, en alguno de los siguientes regímenes:

a) Régimen especial: cuando se trate de viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 2,5 veces el IPREM. En estos casos, el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,25 veces el Módulo Básico Canario.

b) Régimen general de renta básica: cuando se trate de viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 4,5 veces el IPREM. En estos casos, el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,45 veces el Módulo Básico Canario.

c) Régimen general de renta media: cuando se trate de viviendas destinadas a inquilinos con ingresos familiares que no excedan de 6,5 veces el IPREM. En estos casos, el precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil computable a efectos de financiación, será de 1,65 veces el

Módulo Básico Canario.

- 3.** En los ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C, los precios máximos de venta y de referencia para alquiler se aumentarán en un 5% para los regímenes especial y general básico y en un 7% para el régimen general de renta media y para la adquisición de vivienda usada.
- 4.** Las viviendas entregadas mediante documento público por el promotor al propietario del suelo donde se edifiquen, en dación de pago por la compra del mismo, podrán en su caso quedar exceptuadas de la calificación como viviendas protegidas, al no precisar de financiación cualificada para su adquisición.

Sección 2

Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas a la venta o al uso propio

Artículo 28 Precios máximos de venta

- 1.** Los precios máximos de venta de las viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas a la venta o al uso propio, consignados en el apartado 1 del artículo anterior serán incrementados en el porcentaje que corresponda, en aquellos casos en los que las viviendas se ubiquen en un ámbito territorial que haya sido declarado de precio máximo superior.
- 2.** Estos precios máximos estarán referidos a la superficie útil total de la vivienda, y podrán incluir el de un garaje o anejo o aparcamiento de motocicletas y el de un trastero, vinculados en proyecto y registralmente. Las superficies útiles computables, con independencia de que las superficies reales fueran superiores, serán, como máximo:
 - a)** 25 metros cuadrados para los garajes o anejos, en sótano o cerrados en superficie, y 20 metros para dichos garajes en superficie de parcela y abiertos.
 - b)** En el caso de aparcamientos de motocicletas, 5 metros cuadrados en sótano o cerrados en superficie y 3 metros cuadrados en superficie de parcela y abiertos.
 - c)** 8 metros cuadrados para los trasteros.

El precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del

60 por ciento del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, en el caso de los garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50 por ciento en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán asimismo aplicables a los restantes garajes, anejos, aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda.

3. Cuando se trate de viviendas que por contar con una superficie útil no superior a 45 m² se compute, a efectos de financiación, la superficie adicional del 30% de acuerdo con lo previsto en el apartado 4 del artículo 8 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), el precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será el mismo que el correspondiente a la vivienda.

4. En el supuesto de promotores para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o la suma de los valores de la edificación y el suelo, si se trata de un promotor individual, tendrán los mismos límites que los establecidos en el artículo anterior.

5. Los precios máximos de venta podrán ser modificados de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de este Decreto.

6. El precio máximo será de aplicación mientras esté vigente el régimen de protección, debiendo figurar en la calificación provisional, sin que el mismo puedan alterarse ni en ésta ni en la calificación definitiva, una vez obtenido por el promotor, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, el préstamo convenido al que se refiere el artículo siguiente, aun cuando éste no se hubiera formalizado, salvo que:

a) Se produzcan alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidos en cuenta, dentro de los máximos establecidos en este Decreto.

b) Cuando la vivienda no se vendiera ni arrendara en el plazo máximo de un año desde el otorgamiento de la calificación definitiva, en cuyo caso, el precio total máximo hasta que dicha venta o arrendamiento se produzca será el que corresponda en el momento de la transmisión a una vivienda de similares características y ubicación.

Artículo 29 Medidas de financiación

1. Los promotores de las viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación para venta o uso propio, incluyendo aquellas en las que se

transmita únicamente el derecho de superficie, podrán acceder, de acuerdo al procedimiento establecido en la sección 4ª de este Capítulo, a los préstamos convenidos regulados en el artículo 33 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008).

2. El período de carencia máximo de cuatro años previsto para el pago de intereses de estos préstamos podrá ampliarse, previa autorización por parte del Instituto Canario de la Vivienda, hasta un máximo de diez años cuando medien circunstancias que a juicio de este Organismo así lo justifique. En este caso, la finalización del período de carencia será independiente de la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva de la actuación protegida.

La denegación de la ampliación del período de carencia vendrá motivada con expresa referencia a los motivos que la sustentan.

El prestatario deberá solicitar del Instituto Canario de la Vivienda la ampliación del período de carencia con tres meses de antelación al vencimiento del mismo.

El acuerdo de ampliación, previa conformidad de la entidad prestamista, deberá dictarse y notificarse con un mes de antelación al vencimiento del plazo de carencia. Transcurrido el citado plazo la solicitud de ampliación se entenderá estimada.

3. En ningún caso serán objeto de ayudas financieras la promoción de locales comerciales.

Artículo 30 Recalificación del régimen

1. La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen, así como la obtención de la financiación correspondiente, incluyendo la subvención y subsidiación del préstamo convenido para el período de carencia restante desde la recalificación, y la subsidiación que corresponda durante el período de amortización.

2. La entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo practicará la liquidación pertinente de los subsidios y la novación del mismo, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Sección 3

Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas al arrendamiento

Artículo 31 *Promoción de viviendas de nueva construcción para arrendamiento edificadas en suelo sobre los que se haya cedido el derecho a superficie*

Las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento de nueva construcción podrán ser edificadas sobre un derecho de superficie, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (LA LEY 8457/2008), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, siempre que el plazo de la cesión sea de al menos cincuenta años, e incluya el derecho a edificar el subsuelo.

Artículo 32 *Precios máximos de referencia y de renta*

1. La renta máxima anual por metro cuadrado útil de las viviendas a las que se refiere esta sección, que en todo caso deberá consignarse en la calificación provisional, será de 5,5% o 4,5%, del precio máximo legal de referencia vigente al momento del contrato de arrendamiento de la vivienda según se trate, respectivamente, de viviendas en arrendamiento a 10 o a 25 años.

La renta que se fije deberá figurar en el visado del contrato de arrendamiento, y podrá actualizarse anualmente en función de la evolución del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo (en adelante IPC).

Además de la renta correspondiente, el arrendador podrá repercutir al inquilino los gastos que permita la legislación aplicable.

2. Para la determinación del precio máximo de referencia se estará a las reglas establecidas en los apartados 1, 2, 3, 5, y 6 del artículo 28 de este Decreto.

3. La renta anual máxima inicial de las viviendas que estando calificadas en régimen de venta, puedan cederse en arrendamiento, será para las de régimen especial el 5% del precio al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, y para las de régimen general básico y medio, el 7% del citado precio de venta.

Artículo 33 *Duración mínima del régimen de arrendamiento y*

derecho de opción de compra

1. Las viviendas a las que se refiere esta sección quedarán vinculadas al régimen de arrendamiento por un período de 10 ó 25 años, contados desde su calificación definitiva, de acuerdo con las condiciones que para cada supuesto se establecen en esta sección.

2. Las viviendas protegidas para arrendamiento a 10 años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción de compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la calificación provisional como en la definitiva.

3. En este supuesto, el inquilino que haya mantenido esta condición al menos durante 5 años, podrá adquirir la vivienda una vez que esta última haya estado en régimen de arrendamiento desde su calificación definitiva, al menos por 10 años.

4. El precio máximo de venta una vez transcurridos 10 años será de hasta 1,7 veces el precio máximo establecido en la calificación provisional previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva.

Del precio de venta se deducirá, en concepto de pagos parciales adelantados, al menos el 30 por ciento de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino.

5. En el supuesto de que el inquilino no ejerciera la opción de compra, el titular de la vivienda podrá mantenerla en régimen de arrendamiento o proceder a su venta según el precio máximo establecido.

6. Las cuantías máximas de las rentas establecidas no incluyen la tributación indirecta que pueda recaer sobre las mismas.

Artículo 34 Precios máximos de venta

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, transcurridos 25 años desde su calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse al precio máximo que corresponda a una vivienda protegida del mismo tipo y en la misma ubicación, calificada provisionalmente en el momento de la venta.

2. Una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva, y mientras continúen siendo protegidas, las viviendas de esta modalidad podrán venderse a un precio máximo de hasta 1,5 veces el precio máximo de

referencia establecido en la calificación provisional de la misma previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice de Precios de Consumo desde el año siguiente al de la calificación definitiva.

Si el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento se prolongara por encima de 10 años, dicho precio máximo podrá actualizarse anualmente, a partir de ese momento, en función del IPC.

Artículo 35 Medidas de financiación para los promotores de viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación para arrendamiento

1. Los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas provisionalmente como protegidas para arrendamiento a 25 años, podrán obtener las siguientes ayudas:

A) Préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 1 del artículo 27 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008).

El período de carencia de los préstamos convenidos finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, y, como máximo, a los cuatro años desde la formalización del préstamo. Este período máximo podrá prorrogarse hasta un total de 10 años con la autorización de la Comunidad Autónoma de Canarias y el acuerdo de la entidad de crédito colaboradora. En este caso, la finalización del período de carencia será independiente de la fecha de otorgamiento de la calificación o declaración definitiva de la actuación protegida.

La denegación de la ampliación del período de carencia vendrá motivada con expresa referencia a los motivos que la sustentan.

El prestatario deberá solicitar del Instituto Canario de la Vivienda la ampliación del período de carencia con tres meses de antelación al vencimiento del mismo.

El acuerdo de ampliación, previa conformidad de la entidad prestamista, deberá dictarse y notificarse con un mes de antelación al vencimiento del plazo de carencia. Transcurrido el citado plazo la solicitud de ampliación se entenderá estimada.

B) Subsidiación de los préstamos convenidos en los términos

del apartado 2 del artículo 27 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008).

C) Subvención con cargo a los presupuestos estatales en las cuantías y supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 27 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008).

El Instituto Canario de la Vivienda podrá proponer al Ministerio de Fomento, para que este, si lo estima oportuno, autorice la percepción, por los promotores de forma anticipada, de hasta el 50% del importe de esta subvención previa certificación del inicio de las obras. El anticipo estará supeditado a las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Fomento.

Asimismo dicho anticipo podrá versar sobre la totalidad del importe de la subvención cuando el promotor suscriba compromiso de reducir la renta a percibir durante los 5 primeros años en un 1% respecto a la establecida con carácter general.

Dicho anticipo habrá de quedar en todo caso avalado o garantizado para cualquier medio admisible en derecho frente a posibles incumplimientos de las condiciones exigidas para la obtención de la subvención.

2. Los promotores de viviendas de nueva construcción calificadas provisionalmente como protegidas para arrendamiento a 10 años podrán obtener las siguientes ayudas:

A) Préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 1 del artículo 28 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008), resultando aplicable igualmente lo dispuesto en el apartado 1.A) de este artículo respecto a la ampliación del período de carencia de estos préstamos.

B) Subsidiación de los préstamos convenidos en los términos del apartado 2 del artículo 28 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008).

C) Subvención con cargo a los presupuestos estatales en las cuantías y supuestos previstos en el apartado 3 del artículo 28 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008), cuyo importe será igualmente anticipable según lo previsto en el apartado 1.C) de este artículo.

Artículo 36 Gestión de las viviendas de nueva construcción o resultantes de rehabilitación destinadas al arrendamiento

1. Los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento de viviendas, con la obligación, por parte de los gestores, de atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas en este Decreto.

2.

Asimismo, los propietarios de viviendas protegidas para arrendamiento podrán enajenarlas por promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere el apartado anterior. También podrán enajenar viviendas aisladas, cuando los adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

- Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda.

3.

El titular de la promoción deberá acompañar a la solicitud de enajenación la documentación que se establezca mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, prevista en el artículo 4.1 de este Decreto.

- Los nuevos propietarios deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas, y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en este Decreto, subrogándose en los derechos y obligaciones de los transmitentes, y pudiendo subrogarse, total o parcialmente, en las ayudas financieras que éstos hubieran obtenido.

Los propietarios a que se refiere este artículo podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

4. Una vez formalizada la enajenación la entidad adquirente deberá presentar, ante el Instituto Canario de la Vivienda y en el plazo de un mes a partir de la inscripción registral, copia de la escritura pública de compraventa, al objeto de que el citado Organismo proceda a diligenciar, en la correspondiente calificación, la subrogación en la titularidad de la promoción.

A efectos de garantizar el cumplimiento de dicha obligación, el Registro de la Propiedad remitirá, de acuerdo con la legislación aplicable, al Instituto Canario de la Vivienda certificación literal del asiento de la inscripción. Igualmente dicha certificación podrá expedirse, previa solicitud cursada por el citado Instituto.

Artículo 37 Recalificación del régimen

La recalificación de promociones completas de viviendas protegidas para alquiler como viviendas protegidas para venta, antes de su calificación definitiva, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso, y para el propietario, la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas hasta la recalificación, actualizadas con los intereses de demora que correspondan.

La entidad de crédito colaboradora practicará la novación del préstamo convenido, para adaptarlo a las características de la nueva actuación protegida.

Sección 4

Procedimiento para la declaración o calificación de actuación protegida y para el acceso a las medidas de financiación

Artículo 38 Solicitud y resolución de declaración o calificación provisional de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas para la actuación protegida consistente en la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para venta o uso propio, o para arrendamiento, será preciso que el promotor solicite simultáneamente, la declaración o calificación provisional de actuación protegida y del reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan.

2. Junto con la solicitud se deberá acompañar la documentación que se especifique en la resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto, y en todo caso la licencia municipal de obras.

3. Presentada la solicitud de declaración o calificación de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan, se procederá a la calificación o declaración provisional de

actuación protegida, así como, en su caso, al reconocimiento del derecho a acceder a las correspondientes medidas de financiación.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados precedentes, con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras, el promotor podrá presentar en el Instituto Canario de la Vivienda, al menos, el proyecto básico de la promoción, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, al objeto de que el citado Organismo, en el plazo máximo de tres meses, previo informe favorable de sus servicios técnicos de que el proyecto presentado reúne las condiciones técnicas exigibles y, atendiendo al número de objetivos programados, otorgue una calificación previa a la provisional.

Transcurrido el citado plazo sin que se haya concedido dicha calificación previa a la provisional, se entenderá que el proyecto reúne las condiciones técnicas adecuadas para, sin perjuicio del citado número de objetivos, obtener el posterior otorgamiento de la calificación provisional.

En este caso, el promotor deberá presentar solicitud de declaración o calificación provisional de actuación protegida en el plazo de un año a partir de la fecha del otorgamiento de la calificación previa. El incumplimiento de esta condición por parte del promotor dará lugar a que se tenga por desistido de su solicitud así como, al reintegro de las ayudas, en su caso, percibidas.

5. Obtenida la calificación provisional, el promotor dispondrá de un plazo de un año para obtener la financiación cualificada, transcurrido el cual si no se hubiera obtenido, se tendrá esta por caducada, salvo que medie renuncia expresa a obtener la referida financiación por el promotor.

6. El promotor vendrá obligado a finalizar la construcción en el plazo de 36 meses a partir del otorgamiento de la calificación provisional. No obstante, siempre que se den causas debidamente justificadas y previa petición cursada por aquel, con una antelación mínima de un mes a la expiración del citado plazo, el Instituto Canario de la Vivienda podrá otorgar una prórroga o ampliación del mismo de hasta 14 meses. Excepcionalmente el Instituto Canario de la Vivienda, previa solicitud del promotor antes de la expiración del plazo anterior, podrá conceder una prórroga excepcional por un plazo de hasta doce meses, por razones de interés público, o para evitar daño a los compradores, siempre que esta última esté debidamente fundamentada por el promotor.

Artículo 39 Resolución de calificación o declaración definitiva de

actuación protegible

1. Finalizada la construcción de las viviendas dentro de los plazos establecidos, y cumplidos los requisitos previstos para ello, se procederá a la concesión de la calificación o declaración definitiva de actuación protegida, previa inspección de las obras realizadas por los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable así como la adecuación de la obra al proyecto de ejecución.

2. La no obtención de la calificación definitiva conllevará la pérdida de la financiación cualificada reconocida, el reintegro de las cantidades abonadas en concepto de ayudas y subvenciones incrementadas con los intereses legales desde su percepción, así como la cancelación del préstamo convenido concedido.

En el supuesto de que no se obtenga la calificación definitiva, el Instituto Canario de la Vivienda pondrá dicha circunstancia en conocimiento de la entidad financiera con la que se haya formalizado el préstamo convenido y del Ministerio de la Vivienda.

Sección 5

Promoción privada de alojamientos colectivos

Artículo 40 Disposiciones generales

1. Serán susceptibles de las ayudas previstas en el artículo siguiente, la promoción privada de alojamientos colectivos destinados a albergar temporalmente a personas con derecho a protección preferente a las que se refieren los apartados a), c), d), e), f), i), j), k), l) m) y n) del artículo 7.2 de este Decreto.

También podrán promoverse alojamientos protegidos para otros colectivos específicos destinados a albergar a personas relacionadas con la comunidad universitaria, investigadores y científicos.

2. Los ocupantes de estos alojamientos podrán contar con otra vivienda en los supuestos enumerados en los apartados e), f), m) y n) del artículo 7.2 de este Decreto. Asimismo en los casos a los que se refieren los apartados a), c), i) y j) del citado artículo, se podrá contar con otra vivienda en una isla diferente, siempre que concurren circunstancias de movilidad laboral debidamente justificadas que hagan necesario el traslado.

3. Los alojamientos colectivos de promoción privada deberán reunir en todo

caso los siguientes requisitos:

- a)** Podrán edificarse sobre suelo al que la ordenación urbanística atribuya cualquier uso compatible con los destinos de estos alojamientos.
 - b)** Deberán formar parte de edificios o conjuntos de edificios destinados en exclusiva y por completo a esta finalidad.
 - c)** La superficie útil de cada alojamiento será como mínimo de 15 metros cuadrados por persona, con un máximo de 45 metros cuadrados. No obstante, un máximo del 25 por ciento del total de los alojamientos de cada promoción podrá tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, con el fin de poder alojar a unidades familiares o grupos de personas que requieran una superficie mayor a la determinada con carácter general.
 - d)** A efectos de financiación, la superficie útil protegida destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, que deberán estar integrados en el propio edificio o conjunto de edificios, no podrá exceder del 30 por ciento del total de la superficie útil de los alojamientos, con independencia de que la superficie real sea superior.
 - e)** A estos efectos, también podrán estar protegidas las plazas de garaje que estén vinculadas a los alojamientos según la normativa municipal. La superficie útil máxima computable, así como su precio máximo de referencia, por metro cuadrado de superficie útil, serán los establecidos para las de las viviendas protegidas de nueva construcción, de régimen especial, cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general de renta básica, en el caso de los colectivos específicos.
 - f)** El número de alojamientos colectivos, en cada promoción, será como mínimo de 8.
- 4.** El régimen de ocupación de estos alojamientos será el arrendamiento, quedando vinculados a este destino durante todo el período de duración del régimen de protección.
- 5.** Los contratos de arrendamiento se concertarán por un plazo de 5 años prorrogables por el mismo período.

6. Las rentas máximas serán las de las viviendas protegidas de régimen especial para arrendamiento durante 25 años cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general renta básica, para otros colectivos. Podrá imputarse a efectos de rentas la superficie adicional a que se refiere el artículo 35.3.d) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), cuyo precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil será el del régimen correspondiente.

7. Cuando se prevea la prestación de servicios comunes o asistenciales para los ocupantes de los alojamientos, se podrá incrementar la renta hasta el máximo correspondiente a la vivienda protegida para arrendamiento a 25 años, de régimen general de renta media.

Artículo 41 Medidas de financiación

1. Los promotores de estos alojamientos podrán acogerse al mismo sistema de financiación que los promotores de viviendas protegidas para arrendamiento a 25 años, de régimen especial cuando se trate de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables, o de régimen general renta básica para los alojamientos destinados a otros colectivos específicos, en cuanto a préstamo convenido y posibilidad de subsidiación.

Además, podrán obtener la siguiente subvención por metro cuadrado de superficie útil:

CUANTÍA DE LA SUBVENCIÓN (EUROS/M ² ÚTIL)
ALOJAMIENTOS PARA COLECTIVOS VULNERABLES: 300.
ALOJAMIENTOS PARA COLECTIVOS ESPECÍFICOS: 190.

La subvención se aplicará exclusivamente a los metros cuadrados útiles computables de alojamiento, así como a la superficie útil computable a efectos de financiación destinada a servicios comunes o asistenciales de las personas alojadas, a que se refiere el artículo 35.3.d) del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008). No se incluirán superficies útiles de ningún otro tipo de anejo.

2. Salvo que la entidad de crédito colaboradora concedente del préstamo así lo exija, no será necesario que el préstamo convenido tenga garantía hipotecaria. No obstante, los promotores podrán renunciar a la obtención del préstamo convenido, sin perjuicio de la subvención que les pueda corresponder.

3. Para poder acogerse a la financiación prevista en este artículo, será necesario formalizar un acuerdo de colaboración entre el Ministerio y la

Comunidad Autónoma con la participación de los ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar, en el marco de las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.

CAPÍTULO III

PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 42 *Actuaciones protegibles*

Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 en el área de la promoción pública, cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto, las siguientes:

- La promoción de viviendas en régimen de alquiler.
- La promoción de alojamientos colectivos.

Sección 1

Promoción pública de viviendas protegidas para alquiler

Artículo 43 *Objeto*

La actuación protegida de la promoción pública de viviendas en régimen de arrendamiento tiene por objeto la promoción, por el Instituto Canario de la Vivienda, de viviendas protegidas para alquilar destinadas a unidades familiares cuyos ingresos ponderados no sean superiores a 1,5 veces el IPREM.

Dicha ponderación se llevará a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.2 de este Decreto.

Artículo 44 *Requisitos y procedimiento de adjudicación*

Los requisitos necesarios para acceder a las viviendas de promoción pública en régimen de alquiler promovidas por el Instituto Canario de la Vivienda, así como el procedimiento de adjudicación de las mismas, se regirán por su normativa específica.

Artículo 45 *Viviendas de promoción pública cofinanciadas*

Cuando la promoción pública de viviendas se financie, en parte, con fondos aportados por el Ministerio de la Vivienda se estará, además, a lo dispuesto en el artículo 31 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

Sección 2

Alojamientos colectivos de promoción pública

Artículo 46 Objeto

1. Los alojamientos colectivos de promoción pública se llevarán a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda, con fondos propios de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y se destinarán a albergar a las personas con derecho a protección preferente a las que se refieren los apartados a), c), d), e), f), i), j), k), l) ,m) y n) del artículo 7.2 de este Decreto.

2. Los alojamientos colectivos de promoción pública deberán reunir los requisitos y condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 40 de este Decreto, salvo el relativo a la renta máxima, que será la establecida para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial para arrendamiento.

3. Los alojamientos colectivos serán calificados provisional y definitivamente, por el Instituto Canario de la Vivienda como viviendas de promoción pública en régimen del alquiler. Ello sin perjuicio de que atendiendo a las condiciones socioeconómicas de sus ocupantes pueda acordarse un uso diferente al del arrendamiento.

Una vez calificados definitivamente, se integrarán en el patrimonio del Instituto Canario de la Vivienda, correspondiendo su gestión a los correspondientes Ayuntamientos y a los Cabildos Insulares.

Artículo 47 Condiciones para la promoción

1. La promoción de alojamientos colectivos por el Instituto Canario de la Vivienda queda condicionada, en todo caso, a la previa cesión gratuita del suelo por parte de la correspondiente Corporación Local, en condiciones de inmediata edificación.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, se deberá formalizar el correspondiente convenio de colaboración en el que se establezcan las condiciones para llevar a cabo la promoción y gestión del alojamiento y en el que deberán figurar como mínimo los siguientes extremos:

- a)** La cesión del suelo por parte de la correspondiente Corporación Local.

b) La titularidad de la promoción al Instituto Canario de la Vivienda y su posterior cesión de uso al Ayuntamiento o Cabildo Insular del que se trate.

c) La asunción por parte del Ayuntamiento o Cabildo Insular de las obligaciones de llevar a cabo el proceso de selección de los ocupantes de acuerdo con los criterios que se establezcan en el propio convenio, que será objeto de publicación en el Boletín Oficial de Canarias, así como la gestión del alojamiento y la conservación y mantenimiento de los alojamientos.

Asimismo, en estos convenios la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias se podrá reservar, para su adjudicación, hasta un 25% del número de alojamientos colectivos que integran la promoción.

CAPÍTULO IV

ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PRIVADA

Artículo 48 *Actuaciones protegibles*

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IX de este Decreto en relación con la adquisición de vivienda por los jóvenes, constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto, la adquisición y la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para uso propio.

Artículo 49 *Medidas de financiación*

Los adquirentes de viviendas protegidas de promoción privada para uso propio podrán acceder a las siguientes modalidades de ayudas:

A) Préstamos convenidos, mediante la subrogación en el préstamo del promotor, o de forma directa una vez se haya obtenido la calificación definitiva de la vivienda:

- La cuantía máxima del préstamo será del 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación, correspondiendo a la superficie útil computable a efectos de financiación.

- Cuando se trate de préstamos a promotores individuales para uso propio, la cuantía máxima será el 80 por ciento del valor conjunto de la edificación y del suelo determinado en la escritura de declaración de obra nueva, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.
- Cuando se trate de viviendas en régimen de venta de derecho de superficie, la cuantía máxima será del 80 por ciento del precio fijado en la escritura pública de compraventa o de adjudicación de dicho derecho de superficie, con el límite correspondiente a la superficie útil computable a efectos de financiación.

Si la vivienda tuviera garaje o anejo o aparcamiento para motocicletas y trastero y superficie adicional computable, vinculados en proyecto y registralmente, la cuantía global del préstamo podrá incrementarse para incluir hasta el 80 por ciento del precio máximo de venta de aquéllos, si se trata de préstamos al promotor, o hasta el 80 por ciento del precio de adjudicación o del valor de la edificación sumado al del suelo, si se trata de un promotor para uso propio.

- El préstamo tendrá un plazo mínimo de amortización de 25 años, que podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito. En el caso de los préstamos al promotor para uso propio, estará precedido de un período de carencia que finalizará en la fecha de la calificación definitiva de la vivienda y, como máximo, a los cuatro años de la formalización del préstamo.
- Los préstamos a adquirentes podrán ser objeto de amortización anticipada total o

parcial, a instancia del interesado y con el acuerdo de la entidad de crédito, según se establezca en los convenios con las entidades de crédito colaboradoras, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008).

- Cuando se trate de préstamos a adquirentes del derecho de superficie, la duración máxima del plazo de amortización del préstamo no podrá exceder de la duración del período restante del derecho de superficie que se transmite.

- Los adquirentes en primer acceso a una vivienda en propiedad podrán ampliar el plazo de amortización de sus préstamos convenidos hasta un máximo de tres años, de acuerdo con la entidad de crédito, en caso de encontrarse en situación de desempleo que pudiera motivar la interrupción temporal en el pago de la cuota correspondiente.

La primera interrupción no podrá tener lugar antes de la completa amortización de las 3 primeras anualidades.

En estos supuestos, la subsidiación de los préstamos convenidos se reanudará cada vez que se reinicie el período de amortización.

- En caso de préstamo convenido al promotor, y salvo el supuesto de promoción individual para uso propio, el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa o de adjudicación, interrumpirá el período de carencia y el devengo de los intereses correspondientes a este período, y determinará el inicio del período de amortización.

- A partir del otorgamiento de la escritura pública, el comprador o adjudicatario asumirá

las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario que grava la vivienda, y deberá satisfacer las cuotas de amortización del principal e intereses. A tal efecto, se remitirá copia simple de dicho documento a la entidad de crédito, cuyos gastos correrán por cuenta del promotor.

- Si de conformidad con lo dispuesto en el artículo 118 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), se hubiese pactado que el comprador o adjudicatario se subrogará, no sólo en las responsabilidades derivadas del préstamo hipotecario, sino también en la obligación personal con él garantizado, quedará además subrogado en esta obligación si la entidad de crédito prestase su consentimiento expreso o tácito.

- La concesión de préstamos convenidos directamente al comprador estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a)** Que la vivienda haya obtenido la calificación de definitiva, cuando se trate de una vivienda protegida de nueva construcción.

- b)** Que se haya celebrado contrato de compraventa o adjudicación entre el comprador o adjudicatario y el promotor o vendedor de la vivienda, visado por el Instituto Canario de la Vivienda acreditando el cumplimiento de los requisitos y condiciones necesarias para obtener la financiación. Entre la firma de

dicho contrato y la solicitud del visado no podrán transcurrir más de 4 meses.

c) Que entre el visado de dicho contrato y la solicitud del préstamo convenido a la entidad de crédito no hayan transcurrido más de 6 meses.

d) Que en el supuesto de que el promotor que hubiera recibido un préstamo convenido para la financiación de la vivienda, cancele el mismo previa o simultáneamente a la formalización del préstamo con el comprador o adjudicatario de la misma.

B) Subsidiación del préstamo convenido, en la cuantías y durante los plazos establecidos en el apartado 3 del artículo 43 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008), a los que podrán acceder los adquirentes para el primer acceso en propiedad o en régimen de derecho de superficie de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen especial y general básico.

- La subsidiación se concederá por un plazo inicial de cinco años, que podrá ser renovado durante otros dos períodos de igual duración y por la cuantía que corresponda, con las siguientes condiciones si bien el adquirente podrá solicitar, ante el Instituto Canario de la Vivienda, dentro del último año del citado plazo, su renovación, siempre que se acredite que continúa reuniendo los requisitos exigidos para la concesión de esta ayuda. No obstante los ingresos familiares en el momento de la solicitud de renovación podrán ser diferentes

de los acreditados inicialmente, siempre que no excedan de 4,5 veces el IPREM.

- A los efectos previstos en el apartado anterior, la mera alteración o extinción de la cotitularidad del préstamo convenido o de la subsidiación, como consecuencia de disolución del vínculo matrimonial o de las parejas de hecho constituidas al amparo de la Ley 5/2003, de 6 de marzo (LA LEY 682/2003), para la regulación de las Parejas de Hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias, o por viudedad, no se considerará por sí misma como alteración de los requisitos inicialmente acreditados.

C) Subvención autonómica directa a la entrada, con cargo a los presupuestos del Instituto Canario de la Vivienda destinada a financiar parte del precio de adquisición de las viviendas protegidas de nueva construcción para venta, que tendrá la siguiente cuantía en función de los ingresos familiares del adquirente:

Ingresos familiares hasta 2,5 veces el IPREM:
6.400 euros.

Ingresos > a 2,5 veces el IPREM ≤ a 3,5 veces
IPREM: 3.000 euros.

Para acceder a la citada subvención, es preciso estar acogido al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, que se haya procedido con anterioridad al visado del contrato de compraventa de la vivienda y que el adquirente tenga fijada su residencia en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias al menos durante los cinco años inmediatamente anteriores al tiempo de solicitar la subvención, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años de manera interrumpida.

D) Subvención prevista en el artículo 115 de este Decreto cuando el adquirente ostente la condición de joven.

Artículo 50 Solicitud de visado de contrato y de reconocimiento de derecho a acceder a medidas de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas para la adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, el promotor deberá solicitar el visado del contrato de compraventa en el plazo de diez días a partir del otorgamiento del mismo. Dicha solicitud deberá ir acompañada, además de la que se determine en la resolución a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto, de la solicitud del comprador de obtención de las medidas de financiación a las que se refiere el artículo anterior.

2. Una vez verificados el cumplimiento de los requisitos en cada caso exigidos, el Instituto Canario de la Vivienda procederá, en su caso, al visado del contrato, y al reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan.

En todo caso el reconocimiento del derecho a la concesión de la subvención a la que se refiere los apartados D) y E) del artículo anterior de este Decreto quedará condicionada a la presentación de la correspondiente escritura pública de compraventa de la vivienda y a las disponibilidades presupuestarias.

Artículo 51 Concesión y abono de la subvención

1. Presentada en el Instituto Canario de la Vivienda la escritura pública de compraventa, o escritura pública de obra nueva en el caso de promotor para uso propio. y atendiendo a las disponibilidades presupuestarias, se procederá, en su caso, a la concesión, en favor del adquirente, de las subvenciones previstas en el artículo 49 y al abono de las mismas.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, dichas subvenciones podrán ser percibidas, en su caso, por el promotor en concepto de cantidades a cuenta del precio de compraventa de la vivienda, de acuerdo con las condiciones que a continuación se establecen.

El promotor deberá presentar solicitud en nombre del adquirente, a efectos de obtener la preceptiva autorización del Instituto Canario de la Vivienda. Dicha solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- a)** Conformidad expresa del adquirente.
- b)** Contrato de compraventa o de opción de compra, en el que

conste que el importe de la subvención a percibir se aplicará al precio de compra de la vivienda.

c) Constitución de aval o contrato de seguro por el importe de la subvención que garantice hasta la formalización de la misma, la devolución de la subvención, para los casos de percepción de la subvención con anterioridad a la formalización de la escritura de compraventa.

CAPÍTULO V

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA USADA PARA USO PROPIO

Artículo 52 Actuaciones protegibles

1. Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cuando se cumplan los requisitos y condiciones establecidas en este Decreto, la adquisición de vivienda usada para uso propio.

2. A estos efectos se entiende por vivienda usada, las siguientes:

a) Viviendas libres y protegidas que sean adquiridas por título oneroso en segunda o posteriores transmisiones.

b) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posteriores transmisiones.

c) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de compra o de compraventa.

d) Viviendas rurales usadas.

e) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera 1, letra C) del presente Decreto.

3. Podrán obtener las mismas ayudas financieras que las viviendas usadas a que se refiere el párrafo anterior, las siguientes modalidades de viviendas:

a) Viviendas sujetas a regímenes de protección pública, adquiridas en segunda o posterior transmisión. A estos efectos, se considerarán segundas transmisiones, las que tengan por objeto viviendas protegidas que se hubieran destinado con anterioridad a arrendamiento.

b) Viviendas libres de nueva construcción, adquiridas cuando haya transcurrido un plazo de un año como mínimo entre la expedición de la licencia de primera ocupación, el certificado final de obra o la cédula de habitabilidad, según proceda, y la fecha del contrato de opción de compra o de compraventa.

c) Viviendas rurales usadas.

d) Viviendas libres a las que se refiere la disposición transitoria primera 3, letra c) del presente proyecto de Decreto.

Artículo 53 *Beneficiarios, requisitos y condiciones*



Artículo 54 *Medidas de financiación*

Los adquirentes de viviendas usadas podrán acceder a las siguientes modalidades de ayuda:

A) Préstamo convenido, en los términos establecidos en el artículo 42 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

B) Subsidiación del préstamo al que se refiere el artículo 43 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), y de acuerdo a lo dispuesto en el apartado B) del artículo 49 de este Decreto, cuando el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil no exceda el de las viviendas de régimen general básico, calificadas en ese momento y en la misma ubicación, sin perjuicio del incremento de precio que corresponda por la ubicación de la vivienda en un ámbito declarado de precio máximo superior.

c)

c)

Artículo 55 *Solicitud de visado de contrato y de reconocimiento de derecho a acceder a medidas de financiación*

Para acceder a las medidas de financiación previstas para la actuación

protegida consistente en la adquisición de vivienda usada para uso propio será preciso que el adquirente solicite, en un mismo documento, el visado del contrato de compraventa y el reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan.

La solicitud de visado deberá efectuarse en el plazo máximo de cuatro meses desde la celebración del contrato de compraventa o de opción de compra.

CAPÍTULO VI ALQUILER DE VIVIENDA

Artículo 56 *Actuaciones protegibles*

Sin perjuicio de los arrendamientos que se realicen a través de los Programas de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía regulados en los capítulos IX y X de este Decreto, constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, en materia de fomento al alquiler vivienda, de acuerdo a las condiciones y requisitos establecidos en este Decreto, las siguientes:

- El arrendamiento de vivienda libre o protegida de promoción privada.
- El arrendamiento de vivienda protegida de promoción pública.

Sección 1

Alquiler de vivienda libre o protegida de promoción privada

Artículo 57 *Objeto*

1. La ayuda al alquiler a las que se refiere el artículo 39 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), se destinará a sufragar parte del precio del alquiler de la vivienda y consistirá en una subvención de hasta el 40% del importe de la renta a satisfacer, y en una cuantía máxima de 3.200 euros por vivienda, con independencia del número de titulares del contrato de arrendamiento.

2. Dicha ayuda se otorgará por un período máximo de dos años, siempre que se mantenga las circunstancias que dieron lugar al reconocimiento inicial del derecho a su percepción.

3. ...

4. Esta ayuda será incompatible con la prevista en el capítulo IX de este Decreto, para el alquiler de viviendas libres a través de la Bolsa de Vivienda Joven.

Artículo 58 Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de la ayuda a los inquilinos prevista en el artículo 39 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), los titulares de contratos de arrendamiento de vivienda celebrados al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (LA LEY 4106/1994), de Arrendamientos Urbanos que, contando con ingresos no superiores al 2,5 veces el IPREM, no se hallen incursos en ninguna de las prohibiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 38 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

A efectos de la determinación de los ingresos se computarán los ingresos de todos los titulares del contrato de arrendamiento.

2. Las circunstancias personales que se tendrán en cuenta a la hora de conceder esta subvención de forma preferente son las establecidas en el apartado 2 del artículo 60, pudiendo, no obstante, establecerse condiciones adicionales en la convocatoria.

Artículo 59 Condiciones

1. Para acceder a la ayuda al alquiler será necesario que se den los siguientes requisitos:

a) Que el contrato de arrendamiento se halla concertado por un período mínimo de un año.

b) Que el beneficiario tenga fijada su residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias con al menos una antelación de 5 años a la fecha de la solicitud. No será exigible este requisito en los siguientes casos:

- Cuando se acredite haber residido en Canarias durante al menos 15 años de forma interrumpida.
- Cuando se trate de emigrantes retornados, a cuyos efectos se estará lo dispuesto en el artículo 3.B.b) in fine.

c) Que el arrendatario no ostente la titularidad de vivienda alguna, con las siguientes excepciones:

- Cuando la vivienda sobrevenga inadecuada por circunstancias personales o familiares.
- Cuando se produzca pérdida de la titularidad de la vivienda debida a extinción del condominio como consecuencia de una separación o divorcio de la pareja administrativamente reconocida como tal, cuando la vivienda se adjudica a la otra persona.

2. Asimismo, los beneficiarios de estas ayudas vendrán obligados a destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente salvo que, concurriendo causas debidamente justificadas no prolongables más allá de tres meses, se autorice por el Instituto Canario de la Vivienda la desocupación temporal de la vivienda por este período máximo.

Transcurrido el plazo que se consigne en la correspondiente autorización de desocupación temporal, el arrendatario deberá comunicar al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo máximo de 15 días, el retorno en la ocupación de la vivienda.

Artículo 60 *Solicitud y procedimiento de concesión*

1. El procedimiento de concesión de la subvención será el de concurrencia competitiva, debiendo los interesados presentar la solicitud, en el plazo que se establezca en la correspondiente convocatoria.

2. Excepcionalmente, el Instituto Canario de la Vivienda podrá conceder subvenciones por el procedimiento de concesión directa a personas que cuenten con expediente de desahucio incoado y como consecuencia de ello demanden una inmediata intervención pública con la finalidad de proporcionarles una vivienda.

Artículo 61 *Reconocimiento de la segunda anualidad*

1. En los casos de arrendamientos concertados por tiempo superior al año, transcurrida la primera anualidad y verificado por el Instituto Canario de la Vivienda que el arrendatario continúa reuniendo los requisitos necesarios para la obtención de la ayuda, se dictará, previa solicitud del mismo, una

segunda resolución de reconocimiento en las mismas condiciones que las establecidas en el artículo anterior.

2. Iguales reglas serán aplicables en el caso de prórroga de los contratos de arrendamientos concertados inicialmente por un año. En estos casos junto a la solicitud, el arrendatario deberá presentar bien, la documentación que acredite la prórroga o para el supuesto de que ésta fuera tácita, declaración responsable en tal sentido.

Artículo 62 Abono y justificación de la subvención

1. El abono de la subvención se hará una vez dictada la correspondiente resolución de reconocimiento de actuación protegida.

2. La justificación del abono de la primera anualidad se hará en un plazo máximo de un mes contado partir de la expiración del período subvencionado, o en su caso contado a partir de la notificación de la resolución de concesión de la primera anualidad.

3. En los casos de reconocimiento de una segunda anualidad o parte proporcional, el abono de ésta se efectuará previa aportación por el arrendatario de los recibos acreditativos del pago de la renta correspondiente a la primera anualidad así como, de declaración responsable comprensiva de la circunstancia a la que se refiere el apartado 1 del artículo anterior.

4. La justificación de esta segunda anualidad o parte proporcional, en el caso de prórroga, se deberá realizar en el plazo máximo de un mes contado partir de la expiración del período subvencionado.

5. Podrá ser perceptor material de esta subvención el arrendador cuando el inquilino presente solicitud expresa en tal sentido con la conformidad de aquél. En cuyo caso deberá reflejarse en los recibos de justificación del abono de la renta la cuantía subvencionada percibida por el arrendador.

Sección 2

Alquiler de viviendas protegidas de promoción pública

Artículo 63 Objeto y régimen jurídico

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 48.4 de la Ley 2/2003 (LA LEY 393/2003), de 30 de marzo, el Instituto Canario de la Vivienda, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios de viviendas protegidas de promoción pública, concederá, con cargo a sus presupuestos,

ayudas dirigidas a sufragar parte del precio del alquiler de la vivienda.

2. La concesión de estas ayudas, cuyo otorgamiento se regirá por su normativa específica, consistirá en una bonificación del importe de la renta a satisfacer y se instrumentarán, a efectos presupuestarios, como formalización contable.

3. El importe de estas ayudas se determinará atendiendo en todo caso y sin perjuicio de la valoración de otras circunstancias, al número de miembros de la unidad familiar y al nivel de ingresos de la misma.

4. En el caso de viviendas promovidas por otros promotores con los que la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias haya suscrito el correspondiente convenio, las ayudas podrán ser abonadas directamente a aquellos, que lo deberán deducir del importe de la renta a satisfacer por los inquilinos.

CAPÍTULO VII

AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

Artículo 64 Objeto

1. Constituye actuación protegida del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, la autoconstrucción de viviendas cuando se den los requisitos y condiciones establecidas en este capítulo.

2. A los efectos de este Decreto se entiende por autoconstrucción el proceso de edificación en el que, coincidiendo en una misma persona la condición de promotor y constructor, la vivienda venga destinada a constituir el domicilio habitual y permanente del mismo. Ello, sin perjuicio de la posibilidad de intervención en el proceso constructivo de terceros, para la realización de actuaciones de carácter económico, técnicas o profesionales en los que se requiera una especial cualificación.

Artículo 65 Condiciones Generales

1. Las viviendas de autoconstrucción que, por cumplir los requisitos y condiciones exigidas, obtengan la calificación de actuación protegible, tendrán, a efectos de la determinación de su precio máximo inicial, la consideración de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen general básico, a las que se refiere el artículo 27.1.b) del presente Decreto.

2. La duración del régimen legal de protección de estas viviendas será de 15 años, a partir de su calificación definitiva.

3. Las segundas o posteriores transmisiones de estas viviendas durante la vigencia del plazo de protección se someterá al régimen de precios máximos de venta vigentes en el momento de la enajenación, establecidos para las viviendas protegidas de nueva construcción de régimen general básico para venta. Asimismo, la transmisión tendrá que efectuarse a favor de demandantes de vivienda inscritos en el Registro Público de Viviendas Protegidas de Canarias.

Artículo 66 Beneficiarios

1. Para resultar beneficiario de las ayudas contempladas en el artículo 70, el autoconstructor deberá reunir los siguientes requisitos:

- a)** Ser titular registral de un terreno con las características establecidas en el artículo 67.1.b) de este Decreto como propietario, o como superficiario por, al menos, 50 años.
- b)** Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda protegida, ni en cualquier caso sobre una vivienda libre, salvo que se trate de vivienda en estado ruinoso.
- c)** Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea o haya sido adjudicatario de vivienda protegida, salvo que haya mediado renuncia.
- d)** Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea ocupante, sin título legal para ello, de una vivienda protegida de promoción pública.
- e)** Que no haya obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales o canarios de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud de la calificación.
- f)** Que haya residido en la Comunidad Autónoma de Canarias durante, al menos, los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.
- g)** Asimismo, en el caso de la autoconstrucción colectiva, ninguno de los miembros de la unidad familiar del autoconstructor agrupado, puede ser titular de suelo apto para

construir de forma individual.

2. Dichos requisitos deberán cumplirse al momento de presentación de la solicitud de calificación provisional y de concesión de subvención.

En el supuesto de las promociones agrupadas, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior, deberá venir referido al menos, al 80% de los autoconstructores, sin perjuicio de que, con carácter previo a la adopción de la resolución de concesión de la correspondiente subvención, se deberá acreditar el cumplimiento de los mismos por la totalidad de los constructores agrupados.

Artículo 67 *Requisitos de las viviendas*

1. Las viviendas objeto de autoconstrucción han de reunir las siguientes condiciones:

a) Que el presupuesto del proyecto por metro cuadrado útil de la vivienda no exceda del precio máximo de venta o adjudicación, vigente en el momento de la calificación provisional. Asimismo, el coste de ejecución del garaje y demás anejos, estén o no vinculados a la vivienda y en su caso, de la planta baja de uso no residencial, no podrán exceder en su conjunto del 60% del referido precio máximo de venta o adjudicación.

b) Que se edifiquen sobre terrenos con una superficie máxima de 250 m² por vivienda, salvo que las determinaciones del planeamiento urbanístico exijan parcelas de superficie superior a la indicada, o impidan la segregación de la parcela existente.

c) La superficie útil de las viviendas no podrá exceder de 90 m², salvo en los supuestos de familias numerosas, o con personas discapacitadas o dependientes a su cargo, en cuyo caso podrá alcanzar hasta 125 m². En el caso de que en la unidad familiar existan personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, se computarán tantos miembros de más como integrantes de la misma se encuentren en dicha situación.

d) En el supuesto de que la vivienda cuente con anejos, se estará a las siguientes reglas:

- Los garajes en viviendas unifamiliares

tendrán su acceso peatonal al interior de la vivienda a través de una zona de distribución. En edificios de más de una vivienda deberán contar con acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio y estar situados en planta baja o bajo ella y en ningún caso fuera de la proyección vertical de la misma.

- La superficie útil máxima de los garajes proyectados será de 30 m² en viviendas unifamiliares y, en los restantes casos, se computará de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas de aplicación.
- La superficie útil de los trasteros u otros anejos no podrá exceder conjuntamente de 8 m².

e) La altura máxima de las viviendas será de tres plantas sobre rasante, siempre y cuando la normativa urbanística lo permita. En el caso de promociones agrupadas la altura máxima admitida será la que contemple la normativa urbanística.

2. Excepcionalmente, podrán calificarse como autoconstruidas aquellas viviendas a construir sobre un derecho de vuelo siempre que la edificación resultante cumpla con la normativa urbanística de aplicación. En este supuesto, el acceso a la nueva vivienda deberá ser independiente del inmueble sobre el que ésta se construya.

3. En ningún caso, se admitirá la construcción de una vivienda libre sobre una vivienda autoconstruida.

Artículo 68 *Promoción individual o agrupada*

1. La vivienda de autoconstrucción podrá promoverse a título individual o a través de una promoción agrupada en régimen de cooperativa.

2. Las Administraciones Públicas Canarias, las empresas públicas dependientes de las mismas y las empresas privadas habilitadas a tal fin, podrán asumir, previo encargo, la gestión de las promociones agrupadas de viviendas autoconstruidas.

Las entidades gestoras asumirán la responsabilidad de la correcta ejecución de la promoción.

El citado encargo podrá comprender actuaciones tales como la adquisición y urbanización de suelo, la cesión de suelo por las Administraciones Públicas, redacción de proyectos, contratación, tramitación, control y seguimiento de las obras, gestión administrativa, adquisición de materiales, y todas aquellas que teniendo por objeto garantizar la buena ejecución y finalización de la promoción objeto de gestión, puedan beneficiar a los autoconstructores agrupados y posibilitar el acceso al importe de las subvenciones y demás medidas de financiación.

3. El encargo de gestión habrá de ser formalizado mediante convenio, cuando ésta sea realizada por una Administración Pública, o contrato de prestación de servicios, en los restantes supuestos, sin que en ningún caso la compensación por dichos servicios, en su totalidad, pueda exceder del 6% del precio máximo de adjudicación de la vivienda, por autoconstructor agrupado.

En cualquier caso, el otorgamiento de mandatos o poderes de representación para el desarrollo de la gestión deberán ser expresos y conferidos por escrito, debiendo constar expresamente en el convenio o contrato la prohibición de que el mandatario nombre sustituto. Asimismo, no se podrán incluir cláusulas de irrevocabilidad del mandato o poder, ni de exoneración de la responsabilidad del mandatario o apoderado.

4. El sistema de cobros y pagos se realizará efectivamente, en todo caso, a nombre y por cuenta de la cooperativa sin que los derechos reconocidos a las cooperativas o a sus socios puedan ser transmitidos a las entidades de gestión ni delegados en éstas.

Artículo 69 *Empresas habilitadas*

1. Las empresas privadas que pretendan obtener la condición de «habilitadas» con el fin de asumir la gestión de promociones agrupadas de autoconstrucción, deberán solicitar del Instituto Canario de la Vivienda el otorgamiento de la habilitación específica para cada promoción. Dicha solicitud se ajustará a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, adjuntando, además, los documentos relativos a la personalidad y capacidad jurídica que a continuación se especifican:

- a)** Escritura pública de constitución de la sociedad inscrita en el correspondiente Registro, cuando se trate de persona jurídica o el número de identificación fiscal, cuando se trate de persona física.
- b)** Escritura de poder del representante legal bastantado por la Dirección General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias.
- c)** Copia en su caso de los correspondientes estatutos sociales.

2. Además de la documentación relacionada en el apartado anterior, a efectos de acreditar la capacidad técnica, económica y financiera de las empresas privadas que insten la habilitación, se deberá presentar la siguiente documentación:

- a)** Certificación expedida por órgano competente acreditando estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- b)** Relación de actividades y prestaciones de servicios realizados, con especificación de los efectivos personales que pueda disponer para el desarrollo de la gestión.
- c)** Relación del material y equipo técnico del que se disponga para la realización de la gestión.
- d)** Informes de las entidades financieras relativas a la capacidad y solvencia económica y financiera.

3. En la referida solicitud se deberá indicar, además, la promoción colectiva específica a gestionar, acompañando relación nominal de cada uno de los autoconstructores agrupados así como la documentación acreditativa de las condiciones socio-económicas de los mismos.

4. El otorgamiento de la habilitación específica para cada promoción estará condicionado a la constitución ante la Tesorería del Instituto Canario de la Vivienda y hasta la calificación definitiva de las viviendas, de aval por importe equivalente al 3% del precio máximo de adjudicación de la vivienda por autoconstructor agrupado.

5. La habilitación se extinguirá una vez finalizada la gestión de la promoción.

Artículo 70 Medidas de financiación

La actuación protegida de autoconstrucción podrá ser objeto de las siguientes mediadas de financiación:

A) 

B) Préstamo cualificado, en su caso, a favor de autoconstructores con ingresos hasta 4,5 veces el IPREM, en los términos que se deriven de los convenios que formalice el Instituto Canario de la Vivienda con las entidades de crédito, y de acuerdo con el contenido mínimo que se establezca mediante Orden del titular del Departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

C) 

Artículo 71 *Solicitud de calificación provisional y de concesión de subvención*

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas en el artículo anterior el interesado deberá presentar, simultáneamente, solicitud el otorgamiento de la calificación provisional de actuación protegida de autoconstrucción de vivienda y de concesión de subvención, junto con la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos en este capítulo.

Dicha documentación se determinará, sin perjuicio de lo previsto expresamente en el artículo 69 de este Decreto, en la resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

2. Verificados la concurrencia de los requisitos exigidos, se dictará resolución de calificación provisional de actuación protegible en la que expresamente se consignará la condición de que la vivienda objeto de autoconstrucción haya de finalizarse en un plazo máximo de 5 años, a contar desde la fecha de la notificación de la citada resolución, salvo que la licencia municipal, incluyendo sus prórrogas, se otorgue por plazo distinto.

Una vez otorgada la calificación provisional no se admitirá baja del autoconstructor agrupado, salvo que se proponga por el Consejo Rector de la cooperativa un sustituto elegido previamente mediante sorteo entre

aquellos que, cumpliendo los requisitos exigidos, integren la correspondiente lista de reserva. La sustitución implicará la subrogación en los derechos y obligaciones del autoconstructor que causa baja.

3. Otorgada la declaración de actuación protegible se dictará, en su caso, resolución de reconocimiento del derecho al otorgamiento de la subvención a la que se refiere el artículo anterior. En aquellos supuestos en los que el número de ejercicios a los que se aplique el correspondiente gasto presupuestario sea superior a cuatro años, se entenderá otorgada la autorización a la que se refiere el artículo 49.3 de la Ley 11/2006, de 11 de diciembre (LA LEY 12172/2006), de la Hacienda Pública Canaria.

Artículo 72 Abono de la subvención

1. Una vez reconocido el derecho al otorgamiento la subvención, se abonará al autoconstructor 600 euros, como máximo, en concepto de los honorarios profesionales por la elaboración del proyecto de edificación presentado para la obtención de la calificación provisional, sin que dicho abono suponga un anticipo de la subvención. El resto del importe de la subvención se abonará una vez que la vivienda haya obtenido la correspondiente calificación definitiva.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, previa solicitud del autoconstructor, se podrá anticipar hasta el 50% de la subvención, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias y previa acreditación del inicio de las obras.

En este caso, se exigirá, con carácter previo a la percepción anticipada del importe de la subvención, la constitución de aval suficiente o contrato de seguro ante la Tesorería del Instituto Canario de la Vivienda por la cantidad resultante de incrementar el importe anticipado en un veinte por ciento, hasta la calificación definitiva de las viviendas, que garantice la devolución del importe total de la subvención reconocida, incrementado con el interés de demora, en el caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas.

Estarán exentas de prestar estas garantías, las personas y entidades que lo tengan reconocido por precepto legal, y en todo caso, los entes administrativos de la Administración autonómica y local, así como sus empresas públicas.

Artículo 73 Calificación definitiva

1. Finalizada la ejecución de una vivienda autoconstruida en el plazo

previsto en el artículo 71.2 del presente Decreto, se procederá a la concesión de la calificación definitiva, previa inspección de las obras realizadas por los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable así como la adecuación de la obra al proyecto de ejecución.

2. La solicitud de calificación definitiva deberá ir acompañada de la documentación que se establezca mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, al que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

La resolución por la que se otorgue dicha calificación deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad y será documento bastante para la contratación de los suministros de agua corriente, energía eléctrica, gas, servicios de telecomunicaciones o cualquier otro de análoga naturaleza.

En la resolución por la que se otorgue la calificación definitiva de vivienda protegida de autoconstrucción se harán constar las siguientes condiciones:

- a)** La obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de su promotor.
- b)** Prohibición de cesión o enajenación intervivos de la vivienda en el plazo de 10 años a partir del momento de la calificación definitiva, sin contar con la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda. Esta condición se hará constar también en la inscripción registral de la finca.

A los efectos previstos en el apartado anterior el Instituto Canario de la Vivienda podrá otorgar autorización de enajenación o cesión de la vivienda, en los casos de subasta y adjudicación por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular o por otros motivos debidamente justificados. En todo caso, se requerirá el reintegro de las ayudas económicas directas recibidas al organismo concedente, en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

3. La no obtención de la calificación definitiva conllevará la pérdida de la financiación cualificada reconocida, así como el reintegro de las cantidades abonadas en concepto de ayudas y subvenciones, incrementadas con los intereses legales desde su percepción.

CAPÍTULO VIII

REHABILITACIÓN, REPOSICIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Artículo 74 *Actuaciones protegibles*

Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, en materia de rehabilitación y reposición en los términos, condiciones y requisitos establecidos en este Decreto, las siguientes:

- a)** La rehabilitación integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales.
- b)** La renovación de áreas urbanas, incluida la erradicación del chabolismo.
- c)** La rehabilitación, y reposición de edificios y viviendas.
- d)** La rehabilitación del parque público de viviendas.

Sección 1

Rehabilitación Integral de centros históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales

Artículo 75 *Objeto*

1. Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, la rehabilitación integral de áreas, dirigidas a la mejora de tejidos residenciales en el medio urbano y rural, cuando impliquen una recuperación funcional de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales, cuando precisen la rehabilitación de sus edificios o viviendas, la superación de situaciones de infravivienda, y de intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

2. Dichas actuaciones una vez obtenida la declaración de área de rehabilitación integral por parte del Instituto Canario de la Vivienda podrán abarcar:

- a)** En elementos privativos del edificio, las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- b)** En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.
- c)** En espacios públicos, las obras de urbanización,

reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

3. La promoción de nuevas viviendas protegidas en el área de rehabilitación integral en su caso, estará sujeta a las condiciones y sistema de financiación establecidas en este Decreto, incluyendo las ayudas para la eficiencia energética definidas en el artículo 101 de este Decreto.

Artículo 76 Condiciones generales

La declaración de las actuaciones señaladas en el artículo anterior como áreas de rehabilitación integral por el Instituto Canario de la Vivienda exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos generales:

- a)** El perímetro declarado del área habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las Comisiones Bilaterales de Seguimiento.
- b)** Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- c)** Las viviendas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

Artículo 77 Condiciones específicas para las Áreas de Rehabilitación Integral en conjuntos históricos y municipios rurales

1. En los casos en los que la actuación recaiga sobre un conjunto histórico, su declaración como Área de Rehabilitación Integral por parte del Instituto Canario de la Vivienda exigirá en todo caso la elaboración por el promotor de la actuación de un plan especial de conservación, protección y rehabilitación, que cuente al menos con la aprobación inicial en el momento de la solicitud.

2. Asimismo, y en el caso de municipios rurales la declaración como Área de Rehabilitación Integral exigirá que se trate de municipios de menos de 5.000 habitantes, conforme a lo establecido en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre (LA LEY 12401/2007), para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

No obstante lo anterior, excepcionalmente, podrán destinarse a municipios de mayor población, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

Artículo 78 Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios de las medidas de financiación a las que se refiere el artículo 82 de este Decreto, los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del área de rehabilitación.

2. Los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias de las ayudas no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM, cuando se trate de la rehabilitación, para uso propio, de elementos privativos de los edificios.

Artículo 79 Presupuesto protegido

El presupuesto protegido es el coste máximo de ejecución de la rehabilitación de las viviendas y edificios, a cuyos efectos se computará una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados por vivienda.

Artículo 80 Acuerdos de actuación protegible y de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación a las que se refiere el artículo 82 de este Decreto, se requerirá el previo acuerdo suscrito por el Instituto Canario de la Vivienda en las comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación.

2. Los acuerdos podrán estar referidos a un área de rehabilitación integral completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a rehabilitar y financiar. En estos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

3. La eventual ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de la Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada, según lo establecido en el artículo siguiente.

4. Asimismo el Instituto Canario de la Vivienda, de forma excepcional, podrá proponer, por razones de interés público debidamente motivadas, que se exima a los promotores de actuaciones de rehabilitación de cumplir las limitaciones relativas a metros cuadrados computables a efectos del cálculo del presupuesto protegido, y niveles de ingresos de los solicitantes de ayudas financieras.

Artículo 81 *Solicitud y Documentación*

1. Para la adopción del acuerdo al que se refiere el artículo anterior será preciso que el promotor de la actuación, o en su caso, los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o comunidades de propietarios incluidos en el perímetro del área de rehabilitación integral, presenten ante el Instituto Canario de la Vivienda, a efectos de su verificación y posterior traslado al Ministerio de la Vivienda, solicitud de declaración de actuación protegible y de acceso a las medidas de financiación que correspondan.

2. Dicha solicitud deberá ir acompañada, además de por la documentación que se establezca por resolución del Director del citado Organismo, prevista en el artículo 4.1 de este Decreto, por la siguiente:

a) Delimitación geográfica precisa del perímetro del área de rehabilitación integral sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.

b) Memoria-Programa compuesta, al menos, por los siguientes documentos:

1. Una memoria justificativa de la situación de vulnerabilidad social, económica y ambiental del área de rehabilitación integral, debidamente justificada sobre la base de indicadores e índices estadísticos objetivos en relación con la media municipal, autonómica y estatal o, en su defecto, sobre la base de informes técnicos que avalen dicha situación.

Esta Memoria incluirá asimismo un Diagnóstico

de la situación existente y la enumeración de los objetivos de la actuación.

2. Un Programa de Acciones Integradas coherente con los objetivos enumerados en el Diagnóstico y que especifique de forma pormenorizada las instituciones públicas y privadas implicadas, la estimación de costes y las fuentes de financiación y subvenciones previstas, así como los compromisos establecidos para su puesta en marcha, desarrollo y seguimiento, con justificación de la viabilidad financiera de las operaciones propuestas.

El Programa de Acciones incluirá las medidas propuestas en los siguientes ámbitos: socio-económico, educativo y cultural; dotaciones y equipamientos públicos; eficiencia energética y utilización de energías renovables; mejora de la habitabilidad y accesibilidad del entorno urbano y de las viviendas y edificios incluidos en el área.

La concesión de subvenciones para obras de urbanización o reurbanización dentro del ámbito delimitado, estará condicionada a la programación de actuaciones destinadas a la mejora de la calidad medioambiental y la utilización de energías renovables, a la recalificación de la urbanización y de los espacios públicos, y a la mejora de las infraestructuras urbanas.

El Programa de Acciones Integradas incluirá asimismo, un cuadro de indicadores de seguimiento, para verificar la incidencia de las actuaciones en la mejora de la situación de vulnerabilidad del área, y una Memoria que acredite la participación ciudadana en el diseño del mismo.

3. Determinación del Presupuesto Protegido, a partir del presupuesto total de la actuación, que incluye el coste total de la rehabilitación de viviendas y edificios, la urbanización, y los equipos técnicos de gestión del área de rehabilitación integral.

4. El Plan de realojo temporal y retorno que corresponda, cuando legalmente sea necesario, con especificación de la programación temporal y económica de los realojos y de las medidas sociales complementarias para la población afectada.

Artículo 82 Medidas de financiación

Los promotores de las actuaciones, o en su caso los propietarios u ocupantes de las viviendas integradas en las mismas que sean declaradas como área de rehabilitación integral, podrán acceder a las siguientes medidas de financiación:

A) Préstamos convenidos sin subsidiación, previo acuerdo adoptado en la comisión bilateral de seguimiento, destinadas a los promotores de estas actuaciones, en las condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 48 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), y en el que se podrá subrogar los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por la rehabilitación, a partir de este momento comenzará el período de amortización.

B) Préstamos convenidos sin subsidiación concedidos de forma directa a los propietarios u ocupantes de los edificios y viviendas afectados por la rehabilitación, en la cuantía y condiciones establecidas en el apartado 5 del artículo 48 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), cuando el promotor no hubiese obtenido el préstamo al que se refiere el párrafo anterior.

En cualquier caso, en las calificaciones que se emitan deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un área de rehabilitación integral.

C) Las siguientes subvenciones:

- Subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios, y superación de situaciones de infravivienda, en los términos del apartado 6.a) del artículo 48 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), o del apartado 7.a) del mismo artículo, cuando se trate de áreas de rehabilitación integral de centros históricos y municipios rurales.
- Subvención destinada a las obras de urbanización y reurbanización en el espacio público del área de rehabilitación integral, en los términos del apartado 6.b) del artículo 48 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), o del apartado 7.b) del mismo artículo cuando se trate de Áreas de Rehabilitación Integral (ARIS) de centros históricos y municipios rurales.
- Subvención para la financiación parcial del coste de los equipos de información y gestión, en los términos del apartado 6.c) del artículo 48 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).
- Subvención al promotor, con cargo a los presupuestos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, por importe de 3.000 euros por vivienda objeto o consecuencia de la rehabilitación.

Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso, la aportación de la Comunidad Autónoma de Canarias no excederá del 35% del coste total de tales actuaciones, que incluyen la reurbanización del ámbito, rehabilitación de las nuevas viviendas protegidas, así como gestión del equipo técnico que comprende la ventanilla única.

Sección 2

Áreas de renovación urbana

Artículo 83 *Concepto*

1. Constituye actuación protegible del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cuando se den los requisitos previstos en este Decreto, la renovación integral de barrios o conjuntos de edificios de viviendas que precisan de actuaciones de demolición y sustitución de los edificios, de urbanización o reurbanización, de la creación de dotaciones y equipamientos, y de mejora de a accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo, en su caso, procesos de realojo temporal de los residentes.

2. En las citadas áreas podrán ser objeto de financiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 de este Decreto las siguientes actuaciones:

- a)** La demolición de las edificaciones existentes.
- b)** La construcción de edificios destinados a viviendas protegidas.
- c)** La urbanización y reurbanización de los espacios públicos.
- d)** Los programas de realojo temporal de los residentes.

Artículo 84 *Condiciones Generales*

1. La declaración por parte del Instituto Canario de la Vivienda de una actuación como Área de Renovación Urbana requerirá que, en relación con las condiciones de las viviendas, se den los siguientes requisitos:

- El perímetro declarado del área de renovación urbana incluirá un conjunto agrupado de más de cuatro manzanas de edificios, o más de 200 viviendas. Excepcionalmente, el ámbito podrá ser menor, en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- Las viviendas objeto de las actuaciones de renovación deberán tener una antigüedad mayor de 30 años, excepto en casos suficientemente motivados acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.
- La mayor parte de las viviendas incluidas en el Área de Renovación Urbana deberán encontrarse, respecto a los requisitos básicos de la edificación, por debajo de los estándares mínimos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de

noviembre (LA LEY 4217/1999), de Ordenación de la Edificación, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (LA LEY 493/2006), por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y demás normativa que resulte de aplicación.

- La mayor parte de los edificios deberán encontrarse en situación de agotamiento estructural y de sus elementos constructivos básicos, que exija la demolición y reconstrucción de los mismos. Serán daños computables a estos efectos no sólo aquellos cuya reparación se exija por razones de seguridad del edificio, sino también los que impidan una normal habitabilidad del mismo.
- Al menos un 60 por ciento de la edificabilidad existente, o de la resultante según el planeamiento vigente para el área de renovación urbana, deberá estar destinada a uso residencial.
- Las Áreas de Renovación Urbana incluidas o vinculadas a operaciones de reforma interior que hagan necesaria una nueva ordenación pormenorizada del ámbito, o la aprobación del instrumento de equidistribución que corresponda, deberán contar, al menos, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanístico o de ejecución necesario el momento de solicitar financiación.

2. Asimismo, los promotores del Área de Renovación Urbana deberán comprometerse a iniciar la construcción de, al menos, el 50 por ciento de las viviendas protegidas objeto de las ayudas, dentro del plazo máximo de 3 años desde el acuerdo de financiación en la comisión bilateral de seguimiento.

3. Las condiciones específicas que han de regir para las Áreas de Renovación Urbana se determinarán mediante acuerdo adoptado en el seno de la comisión bilateral de seguimiento formalizado de acuerdo al artículo 52.3 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

Artículo 85 Presupuesto protegido

El presupuesto protegido es el coste máximo de construcción de las viviendas protegidas a sustituir, que será el 85 por ciento del precio máximo de una vivienda protegida del mismo régimen, calificada en el momento de suscripción del acuerdo de la comisión bilateral y en la misma ubicación, con una superficie útil máxima, a efectos de financiación, de 90 metros

cuadrados. Si la actuación afectara a más de 500 viviendas, dicho porcentaje se reducirá al 80 por ciento.

Artículo 86 Acuerdos de actuación protegible y de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación a las que se refiere el artículo 88 de este Decreto, se requerirá el previo acuerdo suscrito por el Instituto Canario de la Vivienda en el seno de las correspondientes comisiones bilaterales de seguimiento, con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área de rehabilitación.

2. Los acuerdos podrán estar referidos a un área de renovación urbana completa o, dentro de ésta, a una fase o cifra adicional de objetivos a renovar y financiar. En dichos acuerdos se concretará, además del número de objetivos, el sistema de financiación adoptado, la aportación financiera de cada una de las partes y la forma de pago, así como los compromisos de las Administraciones intervinientes y las fórmulas de seguimiento para la liquidación efectiva de la subvención.

3. La ampliación de los objetivos a financiar en un área previamente acordada con el Ministerio de Vivienda, precisará un nuevo acuerdo de la comisión bilateral de seguimiento y la presentación previa de la documentación que complemente la inicialmente aportada.

Artículo 87 Documentación

1. Para la adopción del acuerdo al que se refiere el artículo anterior será preciso que el promotor de la actuación presente ante el Instituto Canario de la Vivienda, a efectos de su verificación y posterior traslado al Ministerio de Vivienda, solicitud de declaración de actuación protegible y de acceso a las medidas de financiación que correspondan.

2. Dicha solicitud deberá ir acompañada, además de por la documentación que se establezca por resolución, a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto, por la siguiente:

- La delimitación geográfica precisa del perímetro del Área de Renovación Urbana, sobre un plano parcelario a escala adecuada, y la documentación gráfica y complementaria que recoja las determinaciones estructurales pormenorizadas del planeamiento vigente, así como todos los parámetros urbanísticos que afecten al área delimitada.
- Una Memoria-Programa que estará compuesta, al menos, por

los documentos que se relacionan en el apartado 2.b) del artículo 81 de este Decreto.

Artículo 88 Medidas de financiación para las Áreas de Renovación Urbana

1. Los promotores de las Áreas de Renovación Urbana podrán acceder, a las siguientes medidas de financiación:

A) Préstamo convenido sin subsidiación, en las condiciones e importes establecidos en el apartado 5 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2068 y en el que se podrá subrogar los nuevos propietarios o adquirentes de las viviendas protegidas resultantes de la actuación, a partir de este momento comenzará el período de amortización.

En todo caso en las calificaciones que emita el Instituto Canario de la Vivienda deberá constar expresamente que la actuación para la que se reconoce el derecho a obtener préstamo convenido se encuentra incluida en un área de renovación urbana.

B) Subvención destinada a la sustitución de las viviendas existentes en los términos de la letra a) del apartado 6 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

C) Subvención destinada a las obras de urbanización en los términos de la letra b) del apartado 6 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

D) Subvención para el realojo temporal en los términos de la letra c) del apartado 6 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

E) Subvención para la financiación parcial de equipos de gestión y de información en los términos de la letra d) del apartado 6 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

F) Subvención con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de promotores de hasta un 30 por ciento del coste total de las actuaciones. Dicho porcentaje comprende la ejecución del conjunto de las actuaciones, que incluyen la demolición, reurbanización del

ámbito, construcción de las nuevas viviendas protegidas, posibles realojos, así como gestión del equipo técnico adscrito a esta actuación que comprende la ventanilla única.

2. Además de lo dispuesto en los apartados anteriores cuando de la actuación de renovación urbana, resultara la promoción de un mayor número de viviendas protegidas que las existentes inicialmente, se podrá acceder a las ayudas previstas en el Plan para cada tipo de vivienda.

Artículo 89 Precios máximos y financiación de la adquisición de las nuevas viviendas protegidas

1. Los precios máximos de las nuevas viviendas protegidas serán los fijados en este Decreto para los diferentes regímenes de viviendas protegidas para venta o alquiler.

2. Los titulares de las viviendas sustituidas podrán acceder a los préstamos convenidos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 52 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), mientras que los nuevos titulares de las viviendas protegidas de nueva construcción, que no fueran titulares de las viviendas sustituidas, podrán acceder a la financiación establecida con carácter general para los adquirentes de viviendas protegidas.

Artículo 90 Erradicación del chabolismo

Constituye actuación protegible del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, las actuaciones dirigidas a la erradicación de la infravivienda y del chabolismo, que tengan por objeto paliar el asentamiento precario e irregular de población en situación o riesgo de exclusión social, con graves deficiencias de salubridad, hacinamiento de sus moradores y condiciones de seguridad y habitabilidad muy por debajo de los requerimientos mínimos aceptables.

Artículo 91 Solicitud de actuación protegible y documentación

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas para la erradicación del chabolismo a las que se refiere el artículo siguiente de este Decreto, las personas físicas o jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro promotoras de este tipo de actuación deberán contar con el correspondiente programa específico o de colaboración y presentar la correspondiente solicitud ante el Instituto Canario de la Vivienda, junto con la correspondiente Memoria con el contenido mínimo al que se refiere el

apartado tercero del artículo 56 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008).

2. Verificada la documentación presentada en el Instituto Canario de la Vivienda, remitirá la misma al Ministerio de Vivienda proponiendo la declaración de actuación protegible y el acceso a las medidas de financiación que correspondan.

3. Para acceder a esta financiación, deberán suscribirse los acuerdos correspondientes en la comisión bilateral de seguimiento con la participación del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el asentamiento.

Artículo 92 Medidas de financiación

Los promotores de las actuaciones para la erradicación de infravivienda y chabolismo podrán acceder a las siguientes subvenciones:

A) Subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda en la cuantía establecida en el apartado 4.a) del artículo 56 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), destinadas al realojo de los ocupantes del asentamiento en viviendas en régimen de arrendamiento.

B) Subvención con cargo a los presupuestos del Ministerio de Vivienda en la cuantía establecida en el apartado 4.b) del artículo 56 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), para la financiación parcial del coste de los equipos de gestión y de acompañamiento social.

C) Subvención con cargo a los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias a favor de promotores de hasta un 30% del coste total de las actuaciones. Dicho porcentaje comprende la ejecución del conjunto de las actuaciones, que incluyen la demolición, reurbanización del ámbito, construcción de las nuevas viviendas protegidas, posibles realojos, así como gestión del equipo técnico adscrito a esta actuación que comprende la ventanilla única.

El abono de las citadas subvenciones que será realizado por el Instituto Canario de la Vivienda, se realizará en la forma y con las condiciones que se establezcan en el correspondiente convenio de colaboración.

Sección 3

Rehabilitación, reposición y eficiencia energética de edificios y viviendas

Artículo 93 Actuaciones protegibles

1. Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, las siguientes actuaciones aisladas de rehabilitación:

- a)** Las que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables.
- b)** Las dirigidas a garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios.
- c)** Las que tengan por finalidad la mejora de la accesibilidad al edificio y/o a sus viviendas.
- d)** La rehabilitación de vivienda en el medio rural.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior tendrán la consideración de actuaciones para la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables, las siguientes:

- a)** La instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 por ciento de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 «Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria» del DB-HE del Código Técnico de la Edificación.
- b)** Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.
- c)** Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

d) Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua y, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

e) Cuantas otras sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación DB-HE de ahorro de energía, DB-HS Salubridad, y DB-HS, protección contra el ruido.

3. Se considerarán actuaciones para garantizar la seguridad y la estanqueidad de los edificios las siguientes:

a) Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad, y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.

b) Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

c) Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riesgo de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

4. Se considerarán actuaciones para la mejora de la accesibilidad las actuaciones tendentes a adecuar los edificios de viviendas o las viviendas a la Ley 49/1960 (LA LEY 46/1960), de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre (LA LEY 1828/2003), de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, a lo regulado en desarrollo del Real Decreto 505/2007, de 20 de abril (LA LEY 4945/2007), por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, o a la Ley 8/1995, de 6 de abril (LA

LEY 2838/1995), de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación y al Reglamento que la desarrolla, aprobado por Decreto 227/1997, de 18 de septiembre (LA LEY 6216/1997).

En particular tendrán tal consideración:

- a)** La instalación de ascensores o la adaptación de los existentes a las necesidades de personas con discapacidad mediante su actualización a la normativa sobrevenida desde su puesta en servicio.
- b)** La construcción de rampas de acceso a los edificios, o la mejora de las existentes adaptadas a las personas con discapacidad.
- c)** La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.
- d)** La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.
- e)** Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

5. Se entiende por vivienda en el medio rural la que se halle enclavada en municipios con una población inferior a 10.000 habitantes, o la que, perteneciendo a términos municipales de población superior a la indicada, se encuentre separada del casco urbano y en una zona donde predomine la economía del sector primario.

6. En virtud de lo dispuesto en el artículo 19 del presente Decreto, el Instituto Canario de la Vivienda, suscribirá un convenio con la Federación Canaria de Municipios para gestionar la presente ayuda.

Artículo 94 *Presupuesto protegido*

1. El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre edificios, será el coste total de las obras a realizar sobre los elementos comunes e instalaciones generales, incluidas las necesarias sobre las partes afectadas en viviendas y locales comerciales.

El presupuesto protegido, en las actuaciones sobre viviendas, será el coste

total de la rehabilitación de las mismas.

2. En ambos tipos de actuaciones, se computará un máximo de 90 metros cuadrados útiles por vivienda resultante de la actuación o local afectado por ella y, en rehabilitación de edificios, para garajes o anejos y trasteros, la misma superficie máxima que en la promoción de viviendas protegidas, sin que la cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado útil, supere el 70 por 100 del módulo básico canario vigente en el momento de la calificación provisional de la actuación.

3. Será condición necesaria para poder acceder a las medidas de financiación, que al menos el 25 por ciento del presupuesto de las actuaciones protegidas esté dedicado a la utilización de energías renovables, a la mejora de la eficiencia energética, la higiene, la salud y protección del medio ambiente, y a la accesibilidad.

Artículo 95 Beneficiarios

1. Los beneficiarios de las ayudas de este programa podrán ser los promotores de la actuación y los propietarios de las viviendas o edificios, inquilinos autorizados por el propietario, o en comunidades de propietarios.

2. En los supuestos de rehabilitación de viviendas para uso propio los ingresos familiares de las personas físicas beneficiarias no podrán exceder de 6,5 veces el IPREM.

3. El mismo límite de ingresos previsto en el apartado anterior se aplicará cuando la rehabilitación tenga por objeto los elementos comunes del edificio, o la totalidad del mismo, para destinarlo a arrendamiento.

Artículo 96 Medidas de financiación

1. Las actuaciones a las que se refiere el artículo 93 de este Decreto una vez declaradas protegidas podrán ser objeto de las siguientes medidas de financiación:

A) Préstamos convenidos a los promotores con las condiciones de las letras a) y b) del apartado 1 del artículo 60 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), cuando las actuaciones de rehabilitación se proyecten en edificios de viviendas.

- Podrán obtener préstamo convenido para financiar la actuación protegida de

rehabilitación de un edificio, todos los propietarios u ocupantes de las viviendas, con independencia de sus ingresos familiares.

- El período de carencia que precede al inicio de la amortización del préstamo convenido concedido al promotor de la rehabilitación aislada de edificios, podrá ampliarse por el Instituto Canario de la Vivienda cuando medien circunstancias que, a juicio de dicho Organismo Autónomo, aconsejen dicha ampliación hasta un año adicional, como máximo, siempre que se cuente con el acuerdo de la entidad prestamista.

- A tales efectos, el promotor de la rehabilitación deberá solicitar del Instituto Canario de la Vivienda la ampliación del período de carencia con tres meses de antelación al vencimiento del mismo.

El acuerdo de ampliación, en su caso, previa conformidad de la entidad prestamista, deberá dictarse y notificarse al promotor de la rehabilitación con un mes de antelación al vencimiento del período de carencia. Transcurrido el citado plazo sin que se haya dictado y notificado el citado acuerdo.

B) Subsidiación del préstamo convenido cuando las actuaciones de rehabilitación se proyecten en edificios de viviendas y el titular del préstamo se halle en alguno de los supuestos del apartado 2 del artículo 60 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008) y en las cuantías establecidas en los mismos.

La subsidiación será incompatible con la subvención a la Comunidad de Propietarios.

C) Las siguientes subvenciones:

- a)** Subvenciones a la Comunidad de Propietarios en los términos y cuantía previstas

en el apartado 3 del artículo 60 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), cuando las actuaciones de rehabilitación se proyecten en edificios de viviendas.

b) Subvenciones complementarias a los propietarios u ocupantes de las viviendas enclavadas en los edificios objeto de rehabilitación, en los términos y cuantías del apartado 3 in fine del artículo 60 del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), cuando se den las condiciones establecidas en dicho apartado.

En estos casos, los propietarios u ocupantes de las viviendas podrán acceder además, a una subvención con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, por importe de 1.600 euros, cuando cumplan los requisitos previstos en artículo citado en el párrafo anterior, salvo en lo relativo al límite porcentual del 15%.

- Subvenciones a los propietarios u ocupantes de las viviendas en los términos del artículo 61, letras a) y b) del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), cuando la actuación de rehabilitación se proyecte sobre viviendas aisladas.

Igualmente, en estos casos los propietarios u ocupantes de las viviendas podrán acceder también, a una subvención con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, por importe de 2.500 euros, cuando cumplan los

requisitos previstos en artículo citado en el párrafo anterior, salvo en lo relativo al límite porcentual del 25%.

D) Además de las ayudas previstas en este artículo, cuando el titular de la vivienda objeto de rehabilitación cuente con más de 65 años podrá acceder a una subvención complementaria con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, siempre que aquella constituya su residencia habitual y permanente y sus ingresos familiares no superen 2,5 veces el IPREM.

La cuantía de esta subvención complementaria junto con las ya reconocidas en la letra C) del presente artículo no podrá alcanzar el 100% del presupuesto protegido, con el límite máximo de 12.400 euros.

2. No será objeto de ayudas financieras la rehabilitación de locales, sin perjuicio de la posibilidad de obtención de préstamo convenido cuando se trate de la rehabilitación de elementos comunes de edificios y los locales participen en los costes de ejecución.

3. Asimismo, no podrán obtener financiación aquellas actuaciones de rehabilitación que tengan por objeto viviendas o edificios de viviendas ubicados en áreas de rehabilitación integral o en áreas de renovación urbana.

Artículo 97 Solicitud y declaración o calificación de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas para la rehabilitación de edificios y viviendas será necesario que los promotores de la rehabilitación soliciten la declaración o calificación de actuación protegida y el reconocimiento del derecho a acceder a las correspondientes medidas de financiación.

No obstante lo anterior, el promotor de la rehabilitación de un edificio completo podrá solicitar para la vivienda o viviendas que vayan a resultar tras la rehabilitación, su calificación o declaración como viviendas protegidas de nueva construcción para venta o arrendamiento, siempre que cumplan las condiciones establecidas para ello.

2. Presentada la correspondiente solicitud por el promotor de la rehabilitación, el Instituto Canario de la Vivienda dictará la correspondiente resolución de declaración o calificación de actuación protegida. El reconocimiento del derecho a acceder a las ayudas financieras que correspondan quedarán condicionadas al cumplimiento de las condiciones previstas en el artículo 99 de este Decreto.

3. El promotor de la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, dispondrá de un plazo de doce meses, prorrogables excepcionalmente por otros doce meses más, a partir de la notificación de la declaración de actuación protegida para la finalización de las obras de rehabilitación.

Artículo 98 Representación de los comuneros

Para la realización de las actuaciones que sean necesario llevar a cabo ante el Instituto Canario de la Vivienda, los comuneros deberán designar a un representante, a cuyos efectos se estará a las reglas establecidas en la Ley 49/1960, de 21 de julio (LA LEY 46/1960), para el supuesto de propiedad horizontal o en defecto, de la asistencia de ésta de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil (LA LEY 1/1889).

Artículo 99 Abono de la subvención y comienzo del período de amortización del préstamo

El abono de la subvención y el comienzo del período de amortización del préstamo estará sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a)** Justificación del gasto empleado en la rehabilitación en la forma establecida en la resolución de documentación del Director del Instituto Canario de la Vivienda, a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.
- b)** Informe favorable de los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 100 Abono anticipado de la subvención

Los beneficiarios con ingresos ponderados no superiores a 2,5 veces el IPREM, podrán solicitar el abono anticipado del cincuenta por ciento de la subvención personal prevista con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, para la rehabilitación de edificios y viviendas, siempre que se acredite mediante certificado el inicio de las obras de rehabilitación.

Artículo 101 Ayudas a la eficiencia energética



Sección 4 Rehabilitación de viviendas en el medio rural

Artículo 102 Objeto

1. Constituye actuación protegida del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, la realización de obras de rehabilitación de viviendas en el medio rural, que tengan por objeto:

- a)** Proporcionar las condiciones de habitabilidad mínimas, de acuerdo con lo previsto en la correspondiente normativa autonómica.
- b)** Posibilitar en las viviendas ahorro de consumo energético o permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendios o planeamiento, o aquellas otras que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- c)** Cubiertas, acabados de fachada y carpintería exterior.
- d)** Refuerzo o sustitución parcial de los elementos estructurales.

2. A los efectos del presente Decreto, se entiende por vivienda en el medio rural, la que se halle enclavada en municipios con una población inferior a 10.000 habitantes, o la que, perteneciendo a términos municipales de población superior a la indicada, se encuentre separada del casco urbano y en una zona donde predomine la economía del sector primario.

Artículo 103 Beneficiarios

Para ser beneficiario de la subvención prevista para la realización de obras de rehabilitación en el medio rural, será necesario cumplir los siguientes requisitos:

- a)** Que la vivienda en la que se van a realizar las obras de rehabilitación se encuentre enclavada en el medio rural.

- b)** Que la vivienda objeto de rehabilitación constituya la residencia habitual y permanente de la unidad familiar del solicitante.
- c)** Que la vivienda necesite la realización de alguna de las obras a las que se refiere el artículo anterior.
- d)** Que el solicitante sea titular de la vivienda en la que se van a realizar las obras de rehabilitación.
- e)** Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea titular de otra vivienda.
- f)** Que la vivienda y las obras de rehabilitación se ajusten a lo dispuesto en las normas urbanísticas que sean de aplicación.
- g)** Que el presupuesto de las obras de rehabilitación de la vivienda no sea inferior a 600 euros.

Artículo 104 Medidas de financiación

- 1.** El Instituto Canario de la Vivienda otorgará al titular de la vivienda a rehabilitar, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma, una subvención de hasta un importe máximo de 6.000 euros.
- 2.** El importe de la subvención se destinará a sufragar el coste real de las obras de rehabilitación, determinado por la suma del coste de los materiales, del contrato de ejecución de obras, honorarios facultativos y tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

Artículo 105 Delegación en los municipios de la concesión, tramitación y pago de las subvenciones

- 1.** La tramitación, concesión y pago de las subvenciones a las que se refiere el artículo anterior podrá delegarse en los municipios en donde radiquen las viviendas objeto de rehabilitación, que ejercerán dichas funciones en nombre de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- 2.** La delegación prevista en el apartado anterior estará condicionada a su aceptación por el municipio interesado.
- 3.** El Instituto Canario de la Vivienda transferirá, en función de las necesidades que dentro de los dos primeros meses de cada ejercicio comuniquen cada uno de los Ayuntamientos que hayan aceptado la delegación y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, los fondos necesarios para el abono de las subvenciones a las que se refiere el artículo

anterior.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias se reserva la inspección y control del ejercicio de las funciones objeto de delegación, así como la posibilidad de revisar de oficio los actos dictados en ejercicio de aquélla y la resolución de los recursos administrativos que contra los mismos se interpongan.

Asimismo, con relación a las subvenciones concedidas, la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias se reserva, en su caso, la iniciación, tramitación y resolución del procedimiento de reintegro de las mismas y la imposición de las sanciones previstas en materia de subvenciones.

5. La duración de la delegación coincidirá con la vigencia del presente Decreto, salvo en los casos en los que la misma pudiera ser revocada en los supuestos previstos en la legislación vigente.

Artículo 106 *Tramitación por el Instituto Canario de la Vivienda*

1. En el supuesto de que el municipio donde se encuentre la vivienda que se pretende rehabilitar no se acoja a la delegación prevista en el artículo anterior, corresponderá al Instituto Canario de la Vivienda la tramitación de las solicitudes de subvención, así como la elaboración de la correspondiente propuesta de resolución, que será elevada por el Director al Presidente de dicho organismo autónomo para su resolución definitiva.

En ese caso, la solicitud de subvención se presentará en el Instituto Canario de la Vivienda, en alguno de los lugares a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), o en los Cabildos Insulares.

2. En todo caso, corresponderá a los servicios técnicos municipales la emisión del correspondiente informe sobre el cumplimiento del requisito previsto en el apartado f) del artículo 103 de este Decreto.

Artículo 107 *Solicitud de subvención y valoración de las solicitudes presentadas*

1. La solicitud de subvención se presentará en el registro general del Ayuntamiento del término municipal en el que radique la vivienda y que haya aceptado la delegación, en cualquiera de los lugares a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), o en los Cabildos Insulares, en el plazo y forma que se determine en la resolución a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto.

2. Una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes, el órgano competente del respectivo Ayuntamiento verificará el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 103 de este Decreto, debiendo emitir informe sobre el cumplimiento de lo señalado en los apartados a), c) y f) del mismo.

Asimismo, se otorgará, en su caso, un plazo de diez días para la subsanación de las solicitudes y documentación presentadas, con la advertencia al interesado de que si no subsana los defectos advertidos o no acompaña la documentación preceptiva que le haya sido requerida, se le tendrá por desistido de su petición.

3. Verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos y emitido informe por el órgano competente del respectivo Ayuntamiento sobre la situación social de la unidad familiar del solicitante, se procederá a una valoración de las solicitudes para la distribución de las subvenciones, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a)** Condiciones de habitabilidad de la vivienda: hasta 10 puntos.
- b)** Capacidad socioeconómica, que vendrá determinada por las circunstancias familiares o sociales y por los ingresos de la unidad familiar en relación con el número de integrantes de la misma: hasta 10 puntos.
- c)** Eliminación de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad: hasta 5 puntos.

Artículo 108 *Propuesta y resolución*

1. El órgano competente del respectivo Ayuntamiento procederá, tras el estudio y valoración de las solicitudes, a la elaboración de la correspondiente propuesta de resolución de concesión de subvención, que será elevada al Alcalde-Presidente para su resolución definitiva.

2. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será el establecido mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda que será publicada en el Boletín Oficial de Canarias. Transcurrido el citado plazo sin que se haya dictado la correspondiente resolución, se entenderá desestimada la solicitud presentada.

3. El otorgamiento de las subvenciones solicitadas estará condicionado a la existencia de crédito presupuestario, entendiéndose denegadas aquellas

solicitudes para las que no existe crédito en cada ejercicio.

Artículo 109 Abono de la subvención

1. Con carácter general, el abono de la subvención se llevará a cabo una vez que el beneficiario acredite la realización de las obras de rehabilitación expuestas en la solicitud, mediante informe de los servicios técnicos municipales en el que se haga referencia a la finalización de las obras y al coste real de los conceptos subvencionados. El citado informe habrá de solicitarse por el beneficiario de la subvención con una antelación de, al menos, dos meses a la finalización del plazo de justificación previsto en el artículo 110 siguiente.

2 Podrá abonarse un anticipo no superior al cincuenta por ciento del importe de la subvención, siempre que al tiempo de la concesión se haya comenzado la ejecución de las obras de rehabilitación de la vivienda, siendo preciso para ello aportar informe acreditativo de tal extremo emitido por los servicios técnicos municipales, así como certificado expedido por órgano competente de hallarse el beneficiario al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias estatales y autonómicas y con la Seguridad Social. En caso de abono anticipado, deberá recogerse en el informe a que se refiere el apartado anterior que los fondos públicos recibidos se han empleado en la actividad subvencionada.

Artículo 110 Condiciones

La concesión de las subvenciones objeto de la presente sección queda sujeta, además de a las condiciones generales previstas en la normativa en materia de subvenciones a la obligación de justificar, a través del informe previsto en el artículo anterior, la realización de la actividad subvencionada, su coste real, y, en su caso, el empleo de los fondos públicos en dicha actividad, en el plazo de doce meses desde el día en el que se dicte la resolución de concesión de la subvención, salvo que por orden del titular de la Consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de vivienda se establezca otro plazo.

Sección 5

Rehabilitación del parque público

Artículo 111 Objeto

1. La conservación y mantenimiento del parque público comprende las

actuaciones dirigidas, por un lado, a enmendar el menoscabo producido en el tiempo por el uso de las viviendas protegidas de promoción pública titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias y, por otro, a mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, así como adaptación a la nueva normativa en materia de edificación.

2. Asimismo, el equipamiento del parque público comprende las actuaciones dirigidas a la creación y mejora de los equipamientos básicos para la población que accede tanto a las viviendas protegidas de promoción pública como a los alojamientos colectivos, y también para la población residente en las promociones más antiguas que no contaban con dichos equipamientos, así como el acondicionamiento de anejos, locales y espacios comunes existentes en las citadas promociones.

CAPÍTULO IX

PROGRAMA DE VIVIENDA JOVEN PARA LA JUVENTUD CANARIA

Artículo 112 *Actuaciones protegibles*

1. Constituyen actuaciones protegibles del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, específicamente destinadas a los jóvenes, las siguientes:

- a)** La adquisición, promoción para uso propio y la autoconstrucción de viviendas protegidas, así como la adquisición de vivienda usada libre.
- b)** Las prestaciones y medidas económicas que integran el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven, y dentro de ésta:
 - El servicio de alquiler de vivienda.
 - El servicio de alquiler de vivienda con opción a compra.
 - El servicio de compraventa de vivienda.
 - El servicio de la hipoteca Joven Canaria.
 - La ayuda al alquiler destinada a los jóvenes canarios.
 - Subvención para la adquisición o autoconstrucción de vivienda financiada mediante hipoteca joven.
 - Subvención para la rehabilitación de

viviendas para su puesta en arrendamiento.

- Subvención para la puesta en arrendamiento de viviendas.

2. A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de jóvenes los adquirentes, adjudicatarios, promotores para uso propio o autoconstructores que, en el momento de solicitar la financiación cualificada que corresponda, tengan una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambas inclusive.

Sección 1

Adquisición, promoción para uso propio o autoconstrucción de vivienda protegida

Artículo 113 Objeto

1. Además de las medidas de financiación que con carácter general y para cada tipo de actuación protegida se prevén en este Decreto, cuando el adquirente, promotor para uso propio o autoconstructor de vivienda protegida, así como el adquirente de vivienda usada ostente la condición de joven, conforme a la definición dada en el artículo anterior podrá acceder además a la subvención que con cargo a los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, se contempla en el artículo 115 de este Decreto.

Dicha subvención irá dirigida a sufragar parte del precio de adquisición o construcción de las viviendas adquiridas o promovidas por parte de los jóvenes.

2. A los efectos establecidos en la presente sección, se entenderá por:

- Viviendas protegidas de nueva construcción y promoción para uso propio, las reguladas en el artículo 27.1 de este Decreto.
- Viviendas usadas, cualquiera de las modalidades a las que se refiere el artículo 52 de este Decreto.
- Autoconstrucción de viviendas, las reguladas en los artículos 64 y siguientes de este Decreto.

3. La subvención prevista para la actuación protegida de adquisición, promoción para uso propio o autoconstrucción de viviendas por jóvenes será compatible con otras medidas de financiación que para el mismo fin se otorguen por cualquier Administración o entidad pública, y con las medidas

de financiación que la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias convenga con las entidades de crédito con la finalidad de facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda, con la limitación establecida en el apartado 2 del artículo 3 de este Decreto.

Artículo 114 Requisitos

El acceso a la subvención a la que se refiere el artículo siguiente estará supeditado, en todo caso, al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el beneficiario de la subvención tenga la condición de joven, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 112 del presente Decreto y cumplan con los requisitos de primer acceso a la propiedad.

En caso de existir varios adquirentes, promotores para uso propio o autoconstructores, para determinar si pueden acogerse a estas subvenciones se tomará como referencia la edad de aquel que aporte mayores recursos económicos.

b) Que los ingresos familiares ponderados no excedan de 3,5 veces el IPREM.

c) Que reúna los requisitos que respectivamente se establecen en este Decreto, según se trate de las actuaciones de adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción, promotores para uso propio de las mismas viviendas, adquirentes de viviendas usadas o autoconstructores.

d) Que haya residido en la Comunidad Autónoma de Canarias durante, al menos, los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud de la subvención, salvo en el caso de los emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

Artículo 115 Medidas de financiación

Los jóvenes que, reuniendo los requisitos establecidos en los artículos precedentes adquieran, promuevan o autoconstruyan para uso propio viviendas declaradas como protegidas o viviendas usadas podrán obtener una subvención, con cargo a los Presupuestos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias cuya cuantía en función de los ingresos del solicitante, será:

- Ingresos de hasta 2,5 veces el IPREM: 6.400 euros.
- Ingresos comprendidos entre 2,5 y $\leq 3,5$ veces el IPREM: 3.000 euros.

Artículo 116 Solicitud de la subvención

Para acceder a estas subvenciones será necesario que el adquirente, promotor para uso propio o autoconstructor de la vivienda, presente la correspondiente solicitud de subvención, en el mismo modelo que corresponda para las actuaciones de adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción, promotores para uso propio de las mismas viviendas, adquirentes de viviendas usadas y autoconstructores.

Artículo 117 Abono de la subvención

Una vez dictada por el Instituto Canario de la Vivienda la correspondiente resolución de concesión, las subvenciones se abonarán:

- En caso de adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción y promoción para uso propio de las mismas, en la forma establecida en el artículo 51 de este Decreto.
- En el caso de adquisición de viviendas usadas, desde la fecha en que se dicte la resolución de concesión. Cuando se dicte la Resolución de declaración de actuación protegida que establezca la limitación del precio máximo de venta en las sucesivas transmisiones por un período de 15 años desde la fecha de adquisición o de la duración del préstamo convenido, si fuera posterior, dicha limitación, en los términos del artículo 7 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008), deberá ser objeto de inscripción registral y puesta en conocimiento del Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de tres meses a contar desde la notificación de la resolución de concesión de la subvención mediante certificación registral. El incumplimiento de esta obligación implicará la devolución de la subvención con los intereses legales devenidos.
- En caso de autoconstrucción de viviendas, en la forma establecida en el artículo 72 de este Decreto.

Sección 2

Bolsa de Vivienda Joven

Artículo 118 *Definición*

- 1.** La Bolsa de Vivienda Joven constituye una actuación del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 que tiene por objeto facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda, en propiedad o en alquiler, mediante la prestación de los servicios enumerados en la subsecciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- 2.** El acceso a dichos servicios, y en consecuencia, a las garantías previstas para las partes intervinientes, que se realizará sin coste alguno para sus destinatarios, serán financiadas con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través de las oficinas habilitadas por la misma, siendo requisito indispensable para acceder a estos servicios que el precio de renta de la vivienda no supere los 600 euros mensuales, incluyendo garaje, trastero y anejos, si los hubiere.
- 3.** Además de los servicios o prestaciones a los que se refiere el apartado 1 de este artículo, las actuaciones a las que se refiere las subsecciones 5ª, 6ª, 7ª y 8ª, serán objeto de ayudas económicas cuando se realicen a través de la Bolsa de Vivienda Joven.
- 4.** El Instituto Canario de la Vivienda podrá encomendar, de acuerdo con las normas que rigen en materia de contratación de las Administraciones Públicas, la gestión de la actuación protegida de la Bolsa de Vivienda Joven a entidades o asociaciones que tengan por objeto la realización de actividades encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda.
- 5.** Asimismo, para la ejecución de este Programa, el Instituto Canario de la Vivienda podrá celebrar convenios de colaboración con los Cabildos y los Ayuntamientos de las Islas, en los que se concretarán, entre otros extremos, las aportaciones de las distintas Administraciones Públicas Canarias.

Artículo 119 *Servicios y ayudas económicas*

- 1.** Las prestaciones o servicios a los que se refiere el apartado primero del artículo anterior son los siguientes:
 - El alquiler de vivienda.
 - El alquiler de vivienda con opción a compra.
 - La compraventa de vivienda y la Hipoteca Joven Canaria.
- 2.** Las medidas económicas vinculadas a la Bolsa de Vivienda Joven a las

que se refiere el apartado tercero del artículo anterior son las siguientes:

- El alquiler de vivienda.
- La adquisición o autoconstrucción de vivienda libre financiada mediante hipoteca joven.
- 
- 

3. Sin perjuicio de lo anterior, la Bolsa de Vivienda Joven prestará asesoramiento en materia de arrendamiento, compraventa y préstamos hipotecarios a los usuarios del Programa, que comprende la mediación en caso de conflicto o discrepancia de las partes y la atención de cualquier consulta jurídica que pudiera surgir.

También se facilitará información sobre las ayudas y subvenciones destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, previstas en el Plan de Vivienda de Canarias, a las que puedan tener acceso los usuarios de la Bolsa.

Asimismo, se gestionarán las solicitudes de las ayudas y subvenciones, prestando la ayuda necesaria para la cumplimentación y preparación de la solicitud y verificando el cumplimiento de los requisitos en cada caso exigidos.

Subsección 1

El alquiler de vivienda

Artículo 120 Objeto y destinatarios

1. El alquiler de vivienda tiene por objeto facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda en alquiler, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo, además a los propietarios garantías adicionales.

2. Serán destinatarios de este servicio los demandantes de una vivienda en alquiler que tengan nacionalidad española o permiso de residencia y una edad comprendida entre los 18 y 35 años, ambos inclusive.

También serán destinatarios los propietarios o los titulares de un derecho posesorio sobre una vivienda, cuando concurriendo los requisitos señalados en el artículo 122, la depositen para su alquiler en la Bolsa de Vivienda Joven.

3. No obstante, también se podrá acceder al servicio de alquiler a través de la Bolsa, en aquellos casos en los que el arrendador cuente con un arrendatario ya predeterminado, siempre que cumpla al menos los requisitos previstos en el apartado anterior de este artículo.

En estos casos no será de aplicación lo previsto en los artículos 124 y 125, relativos a la garantía del cobro de la renta y al seguro Multirriesgo.

Artículo 121 *Solicitud*

1. Para acceder a las viviendas en alquiler los demandantes cumplimentarán y presentarán en las oficinas gestoras de la Bolsa la correspondiente solicitud de alquiler.

2. Igualmente, los propietarios o titulares de la vivienda o titulares de un derecho posesorio interesados en su puesta en alquiler, deberán proceder a su inscripción a través de la formalización de la correspondiente nota de encargo.

3. En ambos casos, la documentación que habrá de acompañar a tales solicitudes se determinará mediante resolución a la que se refiere el artículo 4.1 del Decreto.

Artículo 122 *Condiciones de las viviendas*

Para la puesta en alquiler a través de la Bolsa, las viviendas deberá reunir las siguientes condiciones:

a) Contar con condiciones de habitabilidad, extremo que será verificado por los técnicos de la Bolsa, y que de no cumplirse determinará su no inclusión en la misma , salvo que la vivienda precise obras de rehabilitación y que se solicite y obtenga la ayuda prevista a tal fin en el artículo 148 de este Decreto.

b) Que se trate de una vivienda de titularidad privada, y que se encuentre desocupada en el momento de depositarla en la Bolsa.

c) No estar sometida a ningún régimen de protección oficial, ni contar con cargas que impidan su alquiler.

d) Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente.

Artículo 123 Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se firmará por el propietario o titular del derecho posesorio de la vivienda y el inquilino, por cuádruplicado ejemplar y a un solo efecto, y tendrá naturaleza de contrato privado. Se anexará, en los casos que procedan, la relación de inventario de muebles y enseres y el estado general de la vivienda.

El contrato de arrendamiento quedará sometido a la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos quedando excluidos los arrendamientos calificados, actualmente, como de uso distinto al de vivienda.

Artículo 124 Garantía del cobro de la renta

1. El propietario o titular del derecho de posesorio de la vivienda contará con la garantía del cobro de la renta en caso de impago por parte del inquilino durante el período en el que la vivienda se hallara arrendada. Igualmente contará con asistencia jurídica en caso de que sea necesario instar un procedimiento judicial para la resolución del contrato de arrendamiento.

Esta garantía estará vigente durante el plazo máximo de los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que la vivienda se encuentre alquilada a través de la Bolsa.

2. Se concederá dicha garantía cuando el inquilino cumpla con los siguientes requisitos:

- a)** Tener nacionalidad española o permiso de residencia.
- b)** Tener una edad comprendida entre los 18 y los 35 años.
- c)** Disponer de ingresos regulares y estables. Se considerará que se da este requisito cuando los ingresos proceden de fuentes regulares y están previstos durante, al menos, un año contado a partir de la fecha de celebración del contrato. En caso de que estos ingresos sean por tiempo inferior, han de poseer una vida laboral continuada de, al menos, dos años de antigüedad, inmediatamente anteriores a la fecha de celebración del contrato.
- d)** Contar con ingresos suficientes para el pago de la renta. Se presumirá que se da este requisito cuando el importe de la renta a abonar no supere el 35% de los ingresos brutos mensuales.

En el caso de dos o más solicitantes, se computarán los ingresos de todos ellos.

e) En los supuestos en los que no concurren los requisitos enumerados en las letras c) y d) será necesario que el arrendatario aporte un fiador personal en garantía del cumplimiento del pago de la renta, que deberá reunir alguno de los siguientes requisitos:

- Ser titular de un bien inmueble registrado cuyo valor catastral o escriturado sea igual o superior a dos veces la renta anual del arrendamiento.
- Disponer de ingresos suficientes. Se presumirá que se da este requisito cuando el 35% de los ingresos durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, pueda cubrir el pago del alquiler.

f) En el caso de que la titularidad del contrato de arrendamiento corresponda a dos o más inquilinos, éstos se comprometerán solidariamente a satisfacer la renta estipulada.

Artículo 125 Seguro multirriesgo

a) La vivienda objeto de arrendamiento deberá contar con un seguro multirriesgo. A tales efectos, se ofrecerá la posibilidad de concertar un seguro multirriesgo del hogar para la vivienda alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Joven, cuando la misma no cuente ya con un seguro de estas características en vigor.

b) La póliza de este seguro será contratada por los servicios de la Bolsa al momento de formalizar el contrato de arrendamiento.

El tiempo de cobertura de la póliza será por un plazo máximo de los dos primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que la vivienda permanezca alquilada a través de la Bolsa.

c) Cuando la vivienda cuente ya con un seguro multirriesgo, el propietario habrá de aportar una copia de la póliza a la firma del contrato de arrendamiento.

En estos casos, y durante el tiempo en que la vivienda se mantenga alquilada a través de la Bolsa, el arrendador vendrá obligado, anualmente, a acreditar la renovación de la citada póliza. En caso contrario, la vivienda será asegurada a través de la Bolsa.

d) En cualquier caso, la cobertura de la póliza habrá de alcanzar a los daños en el continente, contenido y responsabilidad civil.

Subsección 2

Alquiler de viviendas con opción a compra

Artículo 126 Objeto y destinatarios

- 1.** El arrendamiento de viviendas con opción a compra va dirigido a facilitar el acceso de los jóvenes a las viviendas que se alquilen mediante la Bolsa de Vivienda Joven, con la posibilidad de acceder, posteriormente, a su compra.
- 2.** Los destinatarios de esta prestación, así como las condiciones de las viviendas serán los mismos que los previstos en la subsección anterior.

Artículo 127 Contrato de arrendamiento

Además de lo dispuesto en el artículo 123 de este Decreto, en el contrato de arrendamiento habrán de figurar expresamente las siguientes condiciones:

- a)** Que el ejercicio del derecho de opción a compra se ejercerá transcurrido el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento y antes del vencimiento de la quinta anualidad.
- b)** Que al menos el 40% de las cantidades abonadas en concepto de renta se imputarán al precio de venta.
- c)** El precio de la transmisión de la vivienda sólo podrá ser actualizado en la fecha en la que se ejercite la opción de compra, aplicando al precio de venta, la variación porcentual experimentada entre el último Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo publicado en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, y el último publicado en la fecha en la que se ejercite la opción de compra.

Artículo 128 Prestaciones y ayudas al alquiler

- 1.** Durante el período del alquiler, el arrendatario podrá ser beneficiario

tanto de los servicios o prestaciones, como de las diferentes ayudas que para el alquiler ofrece la Bolsa de Vivienda Joven, así como de las distintas ayudas al alquiler previstas, de carácter estatal o autonómico, siempre que no se establezca su incompatibilidad.

2. Asimismo, el arrendador podrá beneficiarse de las distintas prestaciones que ofrece la Bolsa, así como de las subvenciones destinadas a la puesta en arrendamiento y/o rehabilitación para su alquiler previstas en el presente Decreto, siempre que se cumplan todos y cada uno de los requisitos exigidos.

En caso de que se ejerza la opción a compra, el beneficiario deberá reintegrar la parte proporcional de la ayuda percibida que corresponda al período en el que la vivienda no hubiese estado alquilada.

Artículo 129 Ayudas para la adquisición

Las ayudas al adquirente, por la transmisión mediante el ejercicio de la opción de compra, serán las que correspondan considerando la transmisión como adquisición de vivienda usada.

Para obtener estas ayudas, se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos al momento en el que se ejercite la opción de compra.

Subsección 3 La compraventa de vivienda

Artículo 130 Objeto y destinatarios

1. Con este servicio se pretende facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo, además, la financiación necesaria para su adquisición.

2. Para acceder a la compra de una vivienda a través de la Bolsa de Vivienda Joven, se deberá contar con una edad comprendida entre 18 y 35 años, ambos inclusive. Si la vivienda se financia a través de la Hipoteca Joven Canaria, además, se han de cumplir los requisitos que se establezcan en los convenios de colaboración que a tal efecto se formalicen por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias con las entidades financieras.

Podrán acceder igualmente a las prestaciones que ofrece la Bolsa respecto a la compraventa, los propietarios de viviendas que, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 132, soliciten este servicio,

cumplimentando la correspondiente nota de encargo.

Artículo 131 *Solicitud*

Los interesados cumplimentarán y presentarán en las oficinas gestoras, la correspondiente solicitud.

La documentación que habrá de acompañar a tales solicitudes se determinará mediante resolución a la que se refiere el artículo 4.1 del Decreto.

Artículo 132 *Condiciones de las viviendas*

Las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a)** Reunir condiciones de habitabilidad, extremo que será verificado por los técnicos de la Bolsa, y que de no cumplirse determinará su no inclusión en la misma, salvo que la vivienda precise obras de rehabilitación y que se solicite y obtenga la ayuda prevista a tal fin en el artículo 148 de este Decreto.
- b)** Que se trate de una vivienda de titularidad privada y que se encuentre desocupada en el momento de depositarla en la Bolsa.
- c)** No estar sometida a ningún régimen de protección oficial, ni contar con cargas que impidan su venta.
- d)** Estar al corriente en el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y de las cuotas por Comunidad de Propietarios.
- e)** Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente.

Artículo 133 *Contrato de compraventa*

El contrato de compraventa quedará sometido a la normativa vigente en la materia y se firmará por el propietario y el comprador, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en las oficinas del Programa y tendrá naturaleza de contrato privado.

Subsección 4 La Hipoteca Joven Canaria

Artículo 134 *Objeto, solicitud y concesión*

- 1.** Desde el Programa de la Bolsa de Vivienda Joven se ofrece la financiación de la compra de la vivienda, a través de un préstamo hipotecario concertado con entidades bancarias, denominado Hipoteca Joven Canaria.
- 2.** Los interesados deberán cumplimentar la solicitud de Hipoteca, adjuntando la documentación que se señale en la resolución a la que se refiere el artículo 4.1 de este Decreto, a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos en los convenios de colaboración que se suscriban entre el Instituto Canario de la Vivienda y las entidades financieras.
- 3.** Presentada dicha solicitud y verificado el cumplimiento de los requisitos exigidos, se remitirá a la entidad financiera designada por el solicitante junto con la correspondiente documentación a fin de que ésta de forma expresa se pronuncie sobre la concesión de la Hipoteca, que en todo caso se condicionará al resultado de la tasación y al cumplimiento de las condiciones establecidas.
- 4.** La entidad financiera sólo podrá denegar la concesión del préstamo en los supuestos contemplados en el convenio de colaboración, que deberán constar en el escrito de contestación a la solicitud de préstamo. En caso de denegación de la Hipoteca Joven por la entidad bancaria, el interesado podrá dirigir su solicitud a otra entidad financiera de las convenidas.
- 5.** Para la tramitación de la Hipoteca Joven Canaria podrán celebrarse convenios de colaboración con entidades financieras, en los que se concretarán las condiciones y requisitos para su concesión. Formalizados los aludidos convenios de colaboración, las distintas medidas de la Bolsa se tramitarán en las oficinas gestoras designadas para tal fin.

Subsección 5

Ayudas al alquiler de vivienda

Artículo 135 Objeto

El Instituto Canario de la Vivienda otorgará con cargo a sus propios presupuestos ayudas a los jóvenes para el alquiler de viviendas no sometidas a ningún régimen de protección, siempre que se concierten a través de los servicios gestionados por la Bolsa de Vivienda del Plan de Vivienda de Canarias, para su uso como residencia habitual y permanente.

Artículo 136 Beneficiarios

- 1.** Podrán ser beneficiarios de estas ayudas los arrendatarios de vivienda

que acrediten tener una edad comprendida entre 18 y los 35 años, ambas inclusive, y reúnan además los siguientes requisitos:

- a)** Haber concertado un contrato de alquiler sobre vivienda libre a través de la Bolsa de Vivienda del Plan Canario de Vivienda, por un período mínimo de un año. En todo caso, quedarán excluidos aquellos contratos que al amparo del artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (LA LEY 4106/1994), de Arrendamientos Urbanos, tengan la consideración de arrendamientos para uso distinto al de vivienda.
- b)** La cuantía mensual de la renta no podrá ser superior a 450 euros en aquellos ámbitos territoriales declarados como de precio máximo superior y a 400 euros en el resto de ámbitos territoriales, incluyendo, en su caso, el precio del garaje y trastero, si los hubiera.
- c)** Destinar la vivienda arrendada a domicilio habitual y permanente.
- d)** No contar a título de propiedad o de usufructo con otra vivienda.

No obstante lo dispuesto en la letra d), podrán acceder a las ayudas aquellos solicitantes que, aun siendo titulares de un derecho de propiedad o de uso y disfrute de una vivienda, acrediten la imposibilidad de disposición o uso de la misma, por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando, por motivos laborales, fuera necesario el traslado de forma temporal del solicitante a una isla diferente a aquella donde radique la vivienda, además de la documentación general que resulte exigible, deberá presentar contrato de trabajo o certificado de la empresa acreditativo de la nueva circunstancia laboral. Dicho certificado no será necesario cuando se acredite haber obtenido un puesto de trabajo en cualquier Administración Pública Canaria. Asimismo y para los supuestos de trabajadores por cuenta propia, se deberá presentar una memoria

explicativa de los motivos que sustentan el traslado, acompañada de la documentación que pruebe la realidad de dichas circunstancias.

- Cuando las condiciones de habitabilidad de la vivienda que se ostenta a título de propietario o de usufructuario determinen la imposibilidad de dedicarla a morada humana. La acreditación de esta circunstancia, sin perjuicio de las ulteriores comprobaciones que pueda realizar el Instituto Canario de la Vivienda, se llevará a cabo mediante la presentación de informe expedido por técnico competente.
- En los supuestos de cotitularidad de la vivienda por sucesión mortis causa. En estos casos se deberá aportar copia del testamento o de la declaración de herederos.
- En caso de 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.

e) Contar con ingresos ponderados que no excedan del 2,5 veces el IPREM.

f) Haber residido en la Comunidad Autónoma de Canarias con al menos cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud. No será exigible, sin embargo, este requisito en los siguientes casos:

- Cuando se acredite haber residido en Canarias durante al menos quince años de forma interrumpida.
- Cuando se trate de emigrantes retornados.

g) No hallarse incurso en el momento de la solicitud, en ninguna de las prohibiciones señaladas en los apartados 2 y 3 del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre (LA LEY 1730/2003), General de Subvenciones.

h) No tener relación de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad entre el arrendador y cualquiera de los inquilinos. El mismo criterio se aplicará si el arrendador es una persona jurídica y el arrendatario es socio o partícipe de la misma.

2. En los supuestos de solicitantes que constituyan una unidad familiar, ya sea por vínculo matrimonial, o por tratarse de parejas de hecho, estén o no inscritas en el correspondiente Registro, el requisito de edad resultará exigible sólo respecto a uno de los miembros de la pareja.

Asimismo y para el supuesto de que se trate de dos o más solicitantes sin vínculo de afinidad, sólo podrán ser beneficiarios de las ayudas, los que figurando como titulares del contrato de arrendamiento, ostenten la condición de joven y cumplan con el resto de los requisitos exigidos en este artículo.

Artículo 137 *Solicitud, tramitación y resolución*

1. Para resultar beneficiario de las ayudas al alquiler será necesario presentar solicitud conforme al modelo y acompañada de la documentación que se establezca por resolución del Instituto Canario de la Vivienda.

Sólo en aquellos supuestos en los que habiéndose presentado la solicitud de la renta básica de emancipación con anterioridad a la celebración del contrato, el interesado podrá instar la presente subvención, en cuyo caso se deberá aportar junto con la misma, documento en el que figure el compromiso de suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento.

En estos casos la efectividad de la ayuda quedará sujeta a la condición resolutoria de formalizar el contrato de arrendamiento en el plazo máximo de tres meses contados a partir de la notificación de la resolución de concesión.

2. La tramitación de dicha solicitud se regirá por lo dispuesto en los artículos 70 y 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. El Instituto Canario de la Vivienda tramitará y resolverá las solicitudes de ayuda en un plazo máximo de seis meses.

Artículo 138 *Cuantía, abono y justificación de la ayuda*

1. El importe de la ayuda se calculará en función de los ingresos del solicitante de acuerdo a la siguiente baremación.

INGRESOS FAMILIARES PONDERADOS	CUANTÍA DE LA SUBVENCIÓN
Hasta 1,5 veces IPREM	Hasta un máximo de 200 euros
.1,5 veces IPREM!2,5 veces IPREM	Hasta un máximo de 140 euros

2. Los inquilinos con ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM deberán asumir, al menos, el 30% del importe de la renta del alquiler y en todo caso, como mínimo, 90 euros de la misma.

Los inquilinos con ingresos familiares ponderados superiores a 1,5 veces y que no superen 2,5 veces el IPREM, deberán asumir el 30% del importe de la renta del alquiler, y en todo caso, como mínimo 120 euros de la misma.

Artículo 139 Incompatibilidad, límite y duración de las ayudas

1. Estas ayudas al alquiler serán incompatibles con otras que con el mismo objeto puedan ser otorgadas por cualquiera de las Administraciones Públicas.

2. Estas ayudas se otorgarán por un período máximo de dos años y mínimo de un año, y en todo caso por el período de tiempo que, al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, le reste al solicitante por ostentar la condición de joven. No se podrá obtener de nuevo esta subvención hasta transcurridos, al menos, cinco años desde la fecha de su reconocimiento.

El beneficiario que a partir del primer año abandonara la vivienda objeto de la subvención, perderá el derecho a obtener la misma para la siguiente anualidad y deberá reintegrar la parte proporcional de la subvención que en su caso hubiera recibido siempre y cuando no se den las circunstancias establecidas en el artículo 141. Tampoco perderá el derecho a obtener nuevamente la subvención ni deberá reintegrar la parte proporcional de la ya recibida si se dan las siguientes circunstancias y el alquiler de la nueva vivienda arrendada se lleve a cabo a través de la Bolsa de Vivienda Joven:

- a)** Cuando el importe del alquiler de la nueva vivienda a arrendar sea inferior a la actual.
- b)** En caso de pérdida del uso de la vivienda habitual, declarada por resolución firme de separación o divorcio o como consecuencia de la ruptura de la pareja de hecho.
- c)** Cuando por motivos del incremento o disminución de los miembros de la unidad familiar, los beneficiarios arrienden una

vivienda de mayor o menor superficie respectivamente.

d) Cuando las condiciones de habitabilidad de vivienda determinen la imposibilidad de dedicarla a morada humana.

Artículo 140 *Cambios en las circunstancias contractuales*

Las altas o bajas de los titulares del contrato de arrendamiento deberán ser puestas en conocimiento del Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de quince días desde que éste tenga lugar. En estos supuestos los titulares del nuevo contrato deberán presentar nueva solicitud.

El nuevo período subvencionado tendrá una duración por el período que resta dentro del máximo recogido en el apartado 3 del artículo anterior.

Artículo 141 *Compensación en la cuantía de la subvención*

1. Para los supuestos de modificación de la renta de los contratos, se procederá a compensar la cuantía de la subvención en las anualidades sucesivas. Si no existiera derecho a percibir nuevos pagos, se iniciara expediente de reintegro parcial en la cuantía no justificada.

2. Las modificaciones en las cuantías de la subvención percibida, como consecuencia de denegaciones en otras subvenciones con el mismo objeto concedidas por el Instituto Canario de la Vivienda, podrán ser objeto de compensación en las anualidades posteriores. Si no existiera derecho a percibir nuevos pagos, se iniciará expediente de reintegro parcial en la cuantía no justificada.

Subsección 6

Subvención para la adquisición o autoconstrucción de viviendas libres financiada mediante la Hipoteca Joven Canaria

Artículo 142 *Objeto y requisitos*



Artículo 143 *Solicitud de la subvención, valoración y resolución*



Artículo 144 *Cuantía, abono y justificación de la subvención*



Subsección 7

Subvención para la puesta en arrendamiento de viviendas libres usadas desocupadas a través de la Bolsa de Vivienda Joven

Artículo 145 *Objeto*



Artículo 146 *Solicitud y resolución de subvención*



Artículo 147 *Renta máxima inicial anual*



Subsección 8

Subvención para la rehabilitación de vivienda para su puesta en arrendamiento

Artículo 148 *Objeto*



Artículo 149 *Solicitud, resolución y abono de subvención*



Artículo 150 *Compatibilidad de ayudas*



CAPÍTULO X BOLSA DE VIVIENDA VACÍA

Artículo 151 *Definición*

1. La Bolsa de Vivienda Vacía constituye una actuación del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 que tiene por objeto el fomento y apoyo del alquiler, mediante la puesta en el mercado de aquellas viviendas que se encuentren desocupadas, mediante la prestación de los servicios enumerados en el sección 1ª y 2ª de este Capítulo.
2. El acceso a dichos servicios, y en consecuencia, a las garantías previstas

para las partes intervinientes, que se realizará sin coste alguno para sus destinatarios, serán financiadas con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través de las oficinas habilitadas por la misma, siendo requisito indispensable para acceder a estos servicios que el precio de renta de la vivienda no supere los 600 euros mensuales, incluyendo garaje, trastero y anejos, si los hubiere.

3. Además de los servicios o prestaciones a los que se refiere el apartado 1 de este artículo, las actuaciones a las que se refiere la sección 3ª, serán objeto de ayudas económicas cuando se realicen a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

4. El Instituto Canario de la Vivienda podrá encomendar, de acuerdo con las normas que rigen en materia de contratación de las Administraciones Públicas la gestión de la Bolsa de Vivienda Vacía, a entidades o asociaciones que tengan por objeto la realización de actividades encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda.

5. Asimismo, para la ejecución de las actuaciones que comprende la Bolsa, el Instituto Canario de la Vivienda podrá celebrar convenios de colaboración con los Cabildos y los Ayuntamientos de las islas, en los que se concretarán, entre otros extremos, las aportaciones de las distintas Administraciones Públicas Canarias.

Artículo 152 *Servicios y ayudas económicas*

1. Las prestaciones o servicios a los que se refiere el apartado primero del artículo anterior son las siguientes:

- El servicio de alquiler de vivienda.
- El servicio alquiler de vivienda con opción a compra.

2. Por su parte, las medidas económicas vinculadas a la Bolsa de Vivienda Vacía a las que se refiere el apartado tercero del artículo anterior, son las siguientes:

- Subvención al propietario para la puesta en arrendamiento de viviendas a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.
- Subvención al propietario para la rehabilitación de viviendas arrendadas a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

3. Sin perjuicio de lo anterior, a través de la Bolsa de Vivienda Vacía se prestará asesoramiento en materia de arrendamiento a los usuarios del

Programa, que comprende la mediación en caso de conflicto o discrepancia de las partes y la atención de cualquier consulta jurídica que pudiera surgir.

También, se facilitará información sobre las ayudas y subvenciones destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, previstas en el Plan de Vivienda de Canarias, a las que puedan tener acceso los usuarios de la Bolsa.

Asimismo, se gestionarán las solicitudes de las ayudas y subvenciones, prestando la ayuda necesaria para la cumplimentación y preparación de la solicitud y verificando el cumplimiento de los requisitos en cada caso exigidos.

Sección 1

El alquiler de vivienda

Artículo 153 Objeto y destinatarios

1. Con esta prestación o servicio se pretende facilitar el acceso a la vivienda en alquiler, en condiciones económicas más favorables a las del mercado, ofreciendo, además a los propietarios garantías adicionales.

2. Serán destinatarios de este servicio los demandantes de una vivienda en alquiler que tengan nacionalidad española o permiso de residencia y ser mayor de edad.

Tendrán la misma consideración, los titulares de algún derecho real sobre una vivienda que, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 155 de este Decreto, la depositen para su alquiler a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

3. No obstante, también se podrá acceder al servicio de alquiler a través de la Bolsa de Vivienda Vacía en aquellos casos en los que el arrendador cuente con un arrendatario ya predeterminado, siempre que cumpla al menos, con los requisitos previstos en el apartado anterior de este artículo.

En estos casos, no será de aplicación lo previsto en los artículos 157 y 158 relativos a la garantía del cobro de la renta y al seguro Multirriesgo.

Artículo 154 Solicitudes

Para acceder a las viviendas en alquiler los demandantes cumplimentarán y presentarán en las oficinas gestoras de la Bolsa la correspondiente solicitud de alquiler.

Igualmente, los titulares de viviendas interesados en su alquiler deberán

proceder a su inscripción a través de la formalización de la correspondiente nota de encargo.

En ambos casos, la documentación que habrá de acompañar a tales solicitudes se determinará mediante resolución a la que se refiere el artículo 4.1 del Decreto.

Artículo 155 Condiciones de la Vivienda

Para la puesta en alquiler a través de la Bolsa, las viviendas deberá reunir las siguientes condiciones:

- a)** Contar con condiciones de habitabilidad, extremo que será verificado por los técnicos de la Bolsa, y que, de no cumplirse, determinará su no inclusión en la misma, salvo que la vivienda precise obras de rehabilitación y que se solicite y obtenga la ayuda prevista a tal fin en este Decreto.
- b)** Que se trate de una vivienda de titularidad privada, y que se encuentre desocupada en el momento de depositarla en la Bolsa.
- c)** No estar sometida a ningún régimen de protección oficial, ni contar con cargas que impidan su alquiler.
- d)** Que la vivienda se destine a domicilio habitual y permanente.

Artículo 156 Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se firmará por el titular de la vivienda y el inquilino, por cuádruplicado ejemplar y a un solo efecto y tendrá naturaleza de contrato privado. Se anexará, en los casos que procedan, la relación de inventario de muebles y enseres y el estado general de la vivienda.

El contrato de arrendamiento quedará sometido a la normativa vigente en materia de arrendamientos urbanos quedando excluidos los arrendamientos calificados, actualmente, como de uso distinto al de vivienda.

Artículo 157 Garantía del cobro de la renta

1. El titular de la vivienda contará con la garantía del cobro de la renta en caso de impago por parte del inquilino durante el período en el que la vivienda se hallara arrendada. Igualmente contará con asistencia jurídica en caso de que sea necesario instar un procedimiento judicial para la resolución

del contrato de arrendamiento.

Esta garantía estará vigente durante el plazo máximo de los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que la vivienda se encuentre alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

2. Se concederá dicha garantía cuando el inquilino cumpla con los siguientes requisitos:

- a)** Tener nacionalidad española o permiso de residencia.
- b)** Ser mayor de edad.
- c)** Disponer de ingresos regulares y estables. Se considerará que se da este requisito cuando los ingresos proceden de fuentes regulares y están previstos durante, al menos, un año contado a partir de la fecha de celebración del contrato. En caso de que estos ingresos sean por tiempo inferior, han de poseer una vida laboral continuada de, al menos, dos años de antigüedad, inmediatamente anteriores a la fecha de celebración del contrato.
- d)** Contar con ingresos suficientes para el pago de la renta. Se presumirá que se da este requisito cuando el importe de la renta a abonar no supera el 35% de los ingresos brutos mensuales.

En el caso de dos o más solicitantes, se computarán los ingresos de todos ellos.

e) En los supuestos en los que no concurren los requisitos enumerados en las letras c) y d) será necesario que el arrendatario aporte un fiador personal en garantía del cumplimiento del pago de la renta, que deberá reunir alguno de los siguientes requisitos:

- Ser titular de un bien inmueble registrado cuyo valor catastral o escriturado sea igual o superior a dos veces la renta anual del arrendamiento.
- Contar con ingresos suficientes. Se presumirá que se da este requisito cuando el 35% de los ingresos durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, pueda

cubrir el pago del alquiler.

- f)** En el supuesto de que la titularidad del contrato de arrendamiento corresponda a dos o más inquilinos éstos se comprometerán solidariamente a satisfacer la renta estipulada.

Artículo 158 Seguro multirriesgo

a) La vivienda objeto de arrendamiento deberá contar con un seguro multirriesgo. A tales efectos, se ofrecerá la posibilidad de concertar un seguro multirriesgo del hogar para la vivienda alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Vacía cuando la misma no cuente ya con un seguro de estas características en vigor.

b) La póliza de este seguro será contratada por los servicios de la Bolsa al momento de formalizar el contrato de arrendamiento.

El tiempo de cobertura de la póliza será por el plazo máximo de los dos primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento, siempre que la vivienda permanezca alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Vacía.

c) Cuando la vivienda cuente ya con un seguro multirriesgo del hogar, el propietario habrá de aportar una copia de la póliza al momento de la firma del contrato de arrendamiento. En estos casos, y durante el tiempo en el que la vivienda se mantenga alquilada a través de la Bolsa de Vivienda Vacía, el arrendador vendrá obligado a acreditar la renovación de la citada póliza. En caso contrario, la vivienda será asegurada a través de la Bolsa.

d) En cualquier caso, la cobertura de la póliza habrá de alcanzar los daños en el continente, contenido y responsabilidad civil.

Sección 2

Arrendamiento de viviendas con opción a compra

Artículo 159 Objeto y destinatario

1. El arrendamiento de viviendas con opción a compra va dirigido a facilitar el acceso a las viviendas que se alquilen mediante el Programa de la Bolsa de Vivienda Vacía, con la posibilidad de acceder, posteriormente, a su compra.

2. Los destinatarios de esta prestación así como las condiciones de las viviendas serán las mismas que las previstas en la sección anterior.

Artículo 160 Contrato de arrendamiento

Además de lo dispuesto en el artículo 156 de este Decreto, en el contrato de arrendamiento habrán de figurar expresamente las siguientes condiciones:

- a)** Que el ejercicio del derecho de opción a compra se ejercerá transcurrido el primer año de vigencia del contrato de arrendamiento y antes del vencimiento de la quinta anualidad.
- b)** Que al menos el 40% de las cantidades abonadas en concepto de renta, se imputarán al precio de venta.
- c)** El precio de la transmisión de la vivienda sólo podrá ser actualizado en la fecha en la que se ejercite la opción de compra, aplicando al precio de venta, la variación porcentual experimentada entre el último Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo publicado en la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, y el último publicado en la fecha en la que se ejercite la opción de compra.

Artículo 161 Prestaciones y ayudas al alquiler

1. Durante el período de alquiler, el arrendatario podrá ser beneficiario tanto de los servicios o prestaciones como de las diferentes ayudas que para el alquiler ofrece la Bolsa de Vivienda Vacía, así como de las distintas ayudas al alquiler previstas, de carácter estatal o autonómico, siempre que no se establezca su incompatibilidad.

2. Asimismo, el arrendador podrá beneficiarse de las distintas prestaciones o servicios que ofrece el Programa, así como de las subvenciones destinadas a la puesta en arrendamiento y/o rehabilitación para su alquiler, previstas en el presente Decreto, siempre que se cumplan todos y cada uno de los requisitos exigidos.

En el caso de que se ejerza la opción a compra, el beneficiario deberá reintegrar la parte proporcional de la ayuda percibida que corresponda al período en el que la vivienda no hubiese estado alquilada.

Artículo 162 Ayudas para la adquisición

Las ayudas al adquirente por la transmisión mediante el ejercicio de la opción de compra, serán las que correspondan, considerando la transmisión

como adquisición de vivienda usada.

Para obtener estas ayudas, se deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos al momento en el que se ejercite la opción de compra.

Sección 3

Subvenciones a los propietarios de viviendas arrendadas a través de la Bolsa de Vivienda Vacía

Artículo 163 *Objeto*



CAPÍTULO XI

ACTUACIONES EN MATERIA DE SUELO

Artículo 164 *Actuaciones protegibles*



Sección 1

Adquisición y urbanización de suelo para la construcción de vivienda protegida

Artículo 165 *Objeto*



Artículo 166 *Áreas de Urbanización Prioritaria*



Artículo 167 *Medidas de financiación*



Artículo 168 *Solicitud de declaración de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las ayudas financieras que correspondan*



Artículo 169 *Pago de las subvenciones*



Sección 2

Promoción y fomento del suelo para la construcción de viviendas protegidas

Artículo 170 *Objeto*



Artículo 171 *Requisitos*



Artículo 172 *Medidas de financiación*



Artículo 173 *Solicitud de declaración de actuación protegida y abono de la subvención*



Sección 3

Patrimonio público de suelo

Artículo 174 *Objeto*

La actuación protegida de patrimonio público de suelo tiene por objeto la adquisición y/o urbanización de suelo por parte del Instituto Canario de la Vivienda, con cargo a los Presupuestos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, con la finalidad de destinarlo a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública en régimen de alquiler.

CAPÍTULO XII

DIVULGACIÓN, INFORMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN

Artículo 175 *Objeto*

Las condiciones básicas de financiación para la creación y mantenimiento de sistemas de información a los ciudadanos, y el control y gestión de las relaciones entre el Instituto Canario de la Vivienda y el Ministerio de la Vivienda se establecerán en el correspondiente convenio de colaboración al

que se refiere el artículo 1.2 de este Decreto.

Serán objeto de financiación, entre otras, las siguientes actuaciones:

- a)** Los sistemas informáticos de gestión del Plan.
- b)** Los registros de demandantes.
- c)** Las ventanillas únicas de información y gestión sobre ayudas del Plan y de otras actuaciones de las políticas de vivienda. Las referidas ventanillas únicas comprenden las oficinas abiertas al público en las que se facilita información a los ciudadanos en materia de vivienda, ya sean oficinas propias o articuladas a través de convenios o de subvenciones, con diferentes entidades o instituciones.
- d)** Los programas de difusión del Plan y de su desarrollo y ejecución.

Artículo 176 Oficina Gestora de Vivienda

1. La actuación protegible a la que se refiere el apartado c) del artículo anterior consiste en la realización de actividades encaminadas a la implantación o mantenimiento de oficinas gestoras de vivienda para la información y apoyo a la gestión de actuaciones protegidas en materia de vivienda. Para el desarrollo de dichas actividades será necesario que el Ayuntamiento destine o ya tenga destinadas a la información y apoyo a la gestión de los Planes de vivienda de Canarias lo siguiente:

a. Medios materiales.

Entendidos como tales:

- Locales, oficinas o parte de ellas dentro de las dependencias municipales que, debidamente identificadas, se destinen a las actividades protegibles.
- Mobiliario, equipos informáticos y telemáticos, etc., debidamente identificados dentro de los referidos locales u oficinas.

b. Medios personales. Funcionarios y personal laboral, destinados en exclusiva o parcialmente a la información a los vecinos de las distintas ayudas y subvenciones en materia de

vivienda y a la colaboración en la gestión de las mismas.

2. Complementariamente y siempre y cuando se desarrolle la actividad principal (implantación o mantenimiento de las oficinas gestoras) será actividad subvencionada las actividades encaminadas a simplificar la gestión municipal en los términos siguientes:

- a.** Implementando procedimientos administrativos separados de gestión urbanística, en la concesión de licencias y demás trámites para la construcción de viviendas protegidas.
- b.** Estableciendo unidades administrativas de atención al ciudadano, especializadas en gestión urbanística, en la concesión de licencias y demás trámites para la construcción de viviendas protegidas.
- c.** Estableciendo bonificaciones o reducciones en los tributos que graven las viviendas protegidas.

3. La convocatoria y cuantos actos se deriven de la ordenación, instrucción, modificación y notificación, corresponde a la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda. Corresponde a la Presidencia del citado Organismo Autónomo dictar los actos de concesión de la subvención y la resolución de los recursos administrativos que se puedan interponer.

4. Podrán ser beneficiarios los municipios canarios que realicen la actividad subvencionable descrita en los apartados anteriores y que no estén incursos en las prohibiciones para ser beneficiarios, señaladas en el apartado 2, letras e) y g) del artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre (LA LEY 1730/2003), General de Subvenciones, en el momento de la solicitud.

5. Anualmente, mediante la Resolución por la que se proceda a la convocatoria, se determinará la cuantía y los límites de la subvención.

6. Excepcionalmente, en caso de que con el número de solicitudes presentadas no se agotase el importe total de los créditos de la convocatoria, el órgano competente para resolverla, procederá al prorrateo, en proporción a los importes a conceder, entre los beneficiarios de la subvención de la dotación económica total destinada a las subvenciones.

7. Las subvenciones a conceder serán compatibles con todas las subvenciones establecidas en el Plan de Vivienda de Canarias, incluso aquellas que pudieran establecerse con el mismo objeto. También serán compatibles con las subvenciones que se concedan para el mismo objeto,

por otras Administraciones Públicas.

8. El importe total de las subvenciones no podrá superar el total de la dotación presupuestaria que se especifique en la oportuna Resolución por la que se proceda a la convocatoria.

9. Los requisitos con que deban contar las solicitudes, la documentación a aportar, el plazo de presentación de las mismas, los criterios de valoración, el procedimiento de concesión, las obligaciones de los beneficiarios y las causas de reintegro, se especificarán anualmente en la Resolución por la que se proceda a la convocatoria.

10. Una vez aceptada la subvención, el pago de la misma se hará de forma anticipada en su totalidad, de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica reguladora del Régimen General de Subvenciones.

Artículo 177 Beneficiarios de la financiación

Podrán ser beneficiarios de las medidas de financiación a las que se refiere el artículo siguiente las administraciones y empresas públicas entidades o instituciones, que lleven a cabo actuaciones de las indicadas en el artículo 175.

Artículo 178 Financiación

La financiación de los instrumentos de información y gestión se realizará de acuerdo a la naturaleza de la prestación, y podrá consistir en subvenciones o en el pago de un precio cuando se den los supuestos de la normativa en materia de contratación pública.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera *Delegación de facultades en el titular de la Consejería competente en materia de Vivienda*

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para:

- a)** Una vez declarado en la Comunidad Autónoma de Canarias un determinado ámbito territorial como de precio máximo superior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008), proceda a fijar el precio máximo de venta de las viviendas, dentro de los porcentajes establecidos en dicho precepto.

b) Fijar, dentro de los porcentajes máximos establecidos en este Decreto, los precios máximos de renta y venta de las viviendas de nueva construcción.

c) Ante la supresión de la reserva de recursos no territorializados destinados a financiar objetivos adicionales, por encima de los convenidos inicialmente para cada año, a que se refiere el Convenio suscrito entre el Ministerio de Vivienda (hoy de Fomento) y la Comunidad Autónoma de Canarias para la aplicación del Plan de Vivienda 2009-2012 y en el supuesto de que se superen los objetivos a financiar, el titular de la Consejería competente en materia de vivienda podrá suspender temporalmente la admisión de solicitudes en las líneas del Plan de Vivienda de Canarias que cuenten con financiación estatal, mediante Orden motivada, previa delegación del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Canarias. Esta Orden se deberá publicar en el Boletín Oficial de Canarias y en uno de los periódicos de mayor difusión de cada una de las provincias.

Disposición Adicional Segunda Municipios de preferente localización

1. Se declaran municipios de preferente localización de viviendas protegidas, de conformidad con el artículo 26.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero (LA LEY 393/2003), de Vivienda de Canarias, los siguientes municipios:

- En la isla de Fuerteventura: Puerto del Rosario, Pájara, Antigua, La Oliva y Tuineje.
- En la isla de Lanzarote: Arrecife, Tías, Teguiise, San Bartolomé y Yaiza.
- En la isla de Gran Canaria: Las Palmas de Gran Canaria, Telde, San Bartolomé de Tirajana, Mogán, Agüimes, Santa Lucía de Tirajana, Ingenio, Gáldar, Santa Brígida y Arucas.
- En la isla de Tenerife: Santa Cruz de Tenerife, San Cristóbal de La Laguna, Adeje, Arona, San Miguel de Abona, Puerto de la Cruz, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Candelaria, Santiago del Teide, La Orotava, Tegueste, El Rosario y Los Realejos.

- En la isla de La Palma: Santa Cruz de La Palma y Los Llanos de Aridane.
- En la isla de La Gomera: San Sebastián de La Gomera.
- En la isla de El Hierro: Valverde.

2. La relación de municipios señalada en el apartado anterior, podrá ser objeto de modificación mediante Orden del titular de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con los datos, que una vez entre en funcionamiento, se recojan en el Registro de Demandantes de Vivienda de Canarias.

Disposición Adicional Tercera Ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior

A los efectos previstos en la Disposición transitoria segunda, del Real Decreto 2.066/2008 (LA LEY 19481/2008), constituyen ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C, en la Comunidad Autónoma de Canarias los siguientes:

Adeje, Arona, Arrecife, Granadilla de Abona, Las Palmas de Gran Canaria, Mogán, Puerto del Rosario, San Cristóbal de La Laguna, San Bartolomé de Tirajana, Santa Cruz de Tenerife y Telde.

Disposición Adicional Cuarta Modificación del Decreto 138/2007, de 24 de mayo (LA LEY 6233/2007), por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda

Se modifica el Decreto 138/2007, de 24 de mayo (LA LEY 6233/2007), por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, en los siguientes términos:

- 1.** Se modifica el artículo 3 con el siguiente tenor:

Artículo 3 Requisitos generales

Para ser adjudicatario de una vivienda protegida de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda será necesario acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos generales:

- a)** Que se ostenta la mayoría de edad.
- b)** Que, a la fecha de la publicación del anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, se encuentra inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias, con la salvedad de lo dispuesto en el artículo 9.3.b), relativo al cupo para situaciones excepcionales.
- c)** Que con ingresos ponderados de la unidad familiar, se hallan comprendidos en los siguientes intervalos de renta:
- Hasta 1,5 veces el IPREM para viviendas en régimen de alquiler.
 - Hasta 2,5 veces el IPREM para viviendas en régimen de venta.
- d)** Que ninguno de los miembros de la unidad familiar es beneficiario de una vivienda protegida, salvo que, apreciándose alguno de los supuestos relacionados en los puntos 1 al 5 siguientes, previamente a la formalización de la adjudicación se efectúe la renuncia y la efectiva devolución de aquella.
- e)** Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietario o arrendatario 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 sólo cuando este derecho se configure con carácter real y se halle inscrito en el registro correspondiente.

Los requisitos previstos en los anteriores apartados d) y e) no serán exigibles, sin embargo, 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 (LA LEY 8374/2006), 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
Superficie útil mínima en m ²	25	35	45	55

4) Ocupar una vivienda en alquiler cuya renta anual sea igual o superior al 12% de los ingresos anuales de la unidad

familiar.

Del importe total correspondiente a la renta anual, y a los efectos del cálculo del porcentaje indicado, se deducirán las cuantías que, en concepto de ayudas al alquiler, pueda percibir cualquiera de los miembros de la unidad familiar.

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

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

f) 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 de promoción pública con una superficie útil de 68 m².

La valoración del patrimonio se realizará, por los servicios técnicos correspondientes, de acuerdo a los valores del mercado. Para la determinación del precio máximo de venta se tomará como referencia el mismo momento en el que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 14, hayan de venir referidos el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Decreto.

g) Que ha residido ininterrumpidamente en la Comunidad Autónoma de Canarias con, al menos, siete años de antelación a la fecha de publicación del anuncio al que se refiere el

artículo 14 de este Decreto, o bien quince años cuando dicha residencia hubiese sido de forma interrumpida.

h) Que el titular de la unidad familiar reside o trabaja ininterrumpidamente en el municipio donde radica la vivienda protegida con, al menos, dos años de antelación a la fecha a la que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, se exija el cumplimiento de los requisitos.

A efectos de constatar el cumplimiento de este requisito, podrá computarse, con los mismos efectos, el tiempo de residencia o de trabajo en un municipio limítrofe, siempre que, a la fecha de publicación del anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, se resida o trabaje en el municipio en el que radica la vivienda, con una antelación de al menos seis meses.

El período mínimo de residencia o trabajo al que se refiere el presente apartado se puede alcanzar, en su caso, mediante la suma de ambos.

No será de aplicación lo dispuesto en los anteriores apartados g) y h) en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de emigrantes retornados, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 9.2.b) de este Decreto.
- Cuando se trate de demandantes de vivienda que, por motivos laborales, se hubiesen trasladado a un municipio no limítrofe a aquel en el que radique la vivienda protegida. En estos casos será necesario acreditar haber residido en el municipio donde radique la promoción durante al menos los tres años anteriores al traslado, así como que una vez producido el retorno a este, se halle residiendo en el mismo durante al menos seis meses antes a la fecha en la que, conforme a lo previsto en el artículo 14 de este Decreto, se exija el cumplimiento de los requisitos.

La ponderación de los ingresos y el valor máximo de venta de una vivienda protegida a las que se refieren respectivamente, los apartados c) y f) se determinarán de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica que resulte de aplicación en el momento de la inscripción

2. Se añade un párrafo al apartado 1 del artículo 12 del siguiente tenor:

«En ningún caso estas viviendas podrán ser objeto de cesión de uso por parte de sus adjudicatarios».

3. 

4. El artículo 24 pasa a tener la siguiente redacción:

«Artículo 24 Formalización del contrato

1. Aceptada la adjudicación se procederá a la formalización del correspondiente contrato, debiendo el adjudicatario con carácter previo y en el plazo de los 10 días siguientes a su requerimiento, abonar una aportación inicial del 5% del precio de venta de dicha vivienda cuando la adjudicación se realice en régimen de venta, quedando, en todo caso el adjudicatario exento de la prestación de la correspondiente garantía.

2. Si una vez producida la adjudicación y en un momento anterior a la suscripción del contrato falleciera el titular de la unidad familiar, podrán subrogarse en dicha condición y por tanto formalizar el correspondiente contrato, los miembros que integran la misma, aplicándose, en su caso, el orden de prelación establecido en el artículo 30 de este Decreto.

3. Lo previsto en el apartado 4 del artículo 21 será igualmente aplicable cuando el Instituto Canario de la Vivienda, en un momento anterior a la formalización del correspondiente contrato, constate el incumplimiento de los requisitos que, de acuerdo con lo dispuesto en este Decreto, han de concurrir para resultar adjudicatario de una vivienda protegida».

5. El apartado primero del artículo 25, relativo al contenido del contrato de arrendamiento, pasa a tener la siguiente redacción:

«Cuando la adjudicación de la vivienda protegida se efectúe de arrendamiento, la formalización del contrato de arrendamiento será trámite previo e indispensable para la entrega de las llaves de la vivienda».

6. Se modifican los apartados 2 y 3, y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 28, relativo al desestimiento del contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

«... 2. En su defecto, los demás miembros de la unidad familiar que también ostentasen la condición de beneficiarios de la adjudicación como descendientes, ascendientes, hermanos, o parientes del arrendatario hasta el tercer grado colateral que sufran, en este último caso, una minusvalía igual o superior al 65%, podrán subrogarse en la posición de aquél, mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, 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 26.2.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 (LA LEY 4106/1994) y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994).

A los efectos de lo establecido en el presente artículo tendrán, igualmente, la condición de beneficiarios 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 que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario que no hubiera formado parte de la unidad familiar beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, durante al menos los dos años anteriores al desistimiento o abandono y figurase inscrito 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

artículo 26.2 de este Decreto.

4. En su defecto, y previo informe del Dirección General de Protección al Menor y la Familia, podrá, subrogarse en la titularidad de la vivienda el menor que se encuentre en situación de acogimiento preadoptivo por parte del titular de la vivienda, así como las personas que, relacionadas en el punto 2 y no ostentando la condición de beneficiarios de la adjudicación, acreditasen haber convivido de forma ininterrumpida durante al menos los diez años anteriores al desistimiento o renuncia, y cumplan con los requisitos del artículo 26.2.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 (LA LEY 4106/1994) y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994).»

7. Se modifican los párrafos 1 y 2 y se añade un párrafo 3 al artículo 30, relativo a la muerte del arrendatario, en los siguientes términos:

«**1.** En el caso de muerte del titular del contrato, el cónyuge o persona que hubiese convivido con el titular en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, y que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse en la posición de aquél mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, formulada en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha en que se hubiese producido el fallecimiento. En su defecto, los demás miembros de la unidad familiar que también ostentasen la condición de beneficiarios de la adjudicación, citados en el artículo 28 del presente Decreto, podrán subrogarse en la posición de aquél, mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, formulada en el citado plazo, siempre que acrediten la convivencia en la vivienda con el titular fallecido durante los dos años precedentes a su fallecimiento o de manera ininterrumpida si no hubiese transcurrido ese período de tiempo desde la adjudicación y que reúnen a la fecha de la subrogación los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 (LA LEY 4106/1994) y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994).

2. De no residir en la vivienda ningún miembro de la unidad familiar que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario que no hubiera formado parte de la unidad familiar beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario 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 inscrito con él en el Registro de Parejas de Hecho, siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

3. A falta de todos los anteriores, los miembros de la unidad familiar descendientes, ascendientes, hermanos, o parientes del arrendatario hasta el tercer grado colateral que sufran, en este último caso, una minusvalía igual o superior al 65% que acrediten la convivencia en la vivienda con el titular fallecido durante los dos años precedentes a su fallecimiento y que reúnan a la fecha de la subrogación, los requisitos exigidos en el artículo 26.2, podrán igualmente subrogarse.

Asimismo, previo informe de la Dirección General de Protección al Menor y la Familia, podrá, en su caso, subrogarse, en la titularidad de la vivienda, el menor que se encuentre en situación de acogimiento preadoptivo por parte del titular de la vivienda.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en artículo 16.1 (LA LEY 4106/1994) y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994) que para el caso de la concurrencia de dos o más acogidos preadoptivos se resolverá a favor de todos ellos.»

8. Se adiciona un nuevo artículo 33 bis con el siguiente contenido:

«Artículo 33 bis *Transmisión*

Las viviendas protegidas de promoción pública podrán ser objeto de transmisión intervivos, previa autorización, una vez que haya transcurrido diez años desde su calificación y se encuentren totalmente amortizadas, siempre que los ingresos ponderados del cesionario no superen en el momento de la transmisión los requeridos a los adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen especial en venta y que ninguno de los miembros de unidad familiar sean propietarios u ostenten derecho real sobre otra vivienda.»

9. Se modifica la redacción de la Disposición Adicional Primera en los siguientes términos:

«Disposición Adicional Primera *Actuaciones singulares para colectivos concretos*

El Instituto Canario de la Vivienda podrá acordar, a propuesta del Ayuntamiento y previo informe de la Comisión de Vivienda, la realización de actuaciones singulares destinadas específicamente a la erradicación de la infravivienda, a la reposición de otros grupos de viviendas protegidas o bien dirigidas a solucionar necesidades derivadas de operaciones de remodelación, relocalización, rehabilitación o cualquier otra similar, que se consideren de interés social y que afecten a colectivos de población concretos.

La resolución en la que se acuerde llevar a cabo estas actuaciones singulares, establecerá las normas especiales que, en razón al tipo de colectivo al que vayan dirigidas, han de regir para la adjudicación de las viviendas, que en todo caso quedarán excluidas del procedimiento previsto en este Decreto, y sin que le sea de aplicación el requisito de la previa inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

En todo caso, estas normas especiales de adjudicación deberán observar los principios establecidos en el apartado 1 del artículo 47 de la Ley de Vivienda de Canarias.»

10. Se modifica la redacción de la Disposición Adicional

Segunda en los siguientes términos:

«Disposición Adicional Segunda Adjudicación de viviendas promovidas por sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias

En los casos en que así se convenga, se sujetará al procedimiento de adjudicación establecido en el presente Decreto, la adjudicación de las viviendas protegidas de régimen especial en venta o de régimen especial en alquiler promovidas por sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias que tengan en su objeto social la promoción de viviendas protegidas. En estos casos resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 24 respecto al porcentaje de la aportación inicial así como a la exención de la prestación de la correspondiente garantía.»

11. Se modifica la redacción de la Disposición Adicional Tercera en los siguientes términos:

«Disposición Adicional Tercera Convenios de colaboración

El Instituto Canario de la Vivienda facilitará a los Ayuntamientos, para su suscripción, un modelo de convenio tipo en el que se establecerán las bases y condiciones necesarias para llevar a cabo la colaboración a la que se refiere el artículo 13 de este Decreto, así como la relativa a la implantación, inscripción y acceso a los datos del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.»

12. La Disposición Transitoria Única pasa a numerarse como primera, con el siguiente contenido:

«Disposición Transitoria Primera

1. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública que, a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, tengan la resolución administrativa de fijación de fecha de cierre a que se refiere el artículo sexto del

Decreto 194/1994, de 30 de septiembre (LA LEY 5853/1994), continuarán su tramitación al amparo del referido Decreto y de las modificaciones en materia de competencias establecidas en el Decreto 152/2008, de 7 de julio (LA LEY 9366/2008), por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, aquellas promociones en que la recepción final de las obras de construcción se estime se va a producir con posterioridad al 1 de marzo de 2010, aun cuando cuenten con resolución administrativa de fijación de fecha de cierre, se tramitarán al amparo de lo establecido en el presente Decreto, salvo que se haya dictado resolución administrativa de aprobación de listas de solicitantes admitidos y excluidos a que se refiere el artículo undécimo del Decreto 194/1994, de 30 de septiembre (LA LEY 5853/1994).

Por Orden del Departamento con competencias en materia de vivienda, podrá ser modificada la fecha de cierre.

2. El requisito de Inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, para resultar adjudicatario de una vivienda vacante, en los términos establecidos en el artículo 23 del presente Decreto, será exigible a partir del 1 de mayo de 2010.

3. Las vacantes que se produzcan en las viviendas de las promociones que, cualquiera que hubiere sido su régimen de adjudicación, hallan accedido al régimen de compraventa, serán adjudicadas en este último régimen por el procedimiento establecido en el artículo 23 del presente Decreto sin que a los adjudicatarios les sea exigido el requisito relativo al nivel de ingresos mínimos exigidos para acceder a la propiedad de una vivienda protegida.»

13. Se añade una nueva Disposición Transitoria Segunda, con el siguiente contenido:

**«Disposición Transitoria Segunda *Transmisión
intervivos***

Las viviendas protegidas de promoción pública que sean objeto

de transmisión podrán ser enajenadas intervivos, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- Hayan obtenido la correspondiente autorización.
- Se encuentren totalmente amortizadas.
- Los ingresos ponderados del cesionario no superen en el momento de la transmisión los requeridos a los adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen especial en venta.
- Ninguno de los miembros de la unidad familiar sean propietarios u ostenten un derecho real sobre otra vivienda.

A partir del 1 de marzo de 2010 el cesionario deberá estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias».

14. Se añade una nueva Disposición Transitoria Tercera, con el siguiente contenido:

«Disposición Transitoria Tercera *Prohibición de cesión del uso*

Las viviendas protegidas de promoción pública en ningún caso podrán ser objeto de cesión de uso por parte de sus adjudicatarios»

15. Se añade una nueva Disposición Transitoria Cuarta con el siguiente contenido:

«Disposición Transitoria Cuarta *Anuncio de promociones de viviendas protegidas durante el año 2010*

El plazo de seis meses al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, no será de aplicación durante el año 2010.»

16. Se modifica la redacción del apartado 1 de la Disposición Final Segunda relativa a la entrada en vigor, en los siguientes términos:

«**1.** El presente Decreto entrará en vigor el mismo día en el que se disponga la entrada en vigor de la normativa que regule el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.»

17. El apartado 1 del artículo 15, queda redactado en los siguientes términos:

1. Una vez publicado el anuncio al que se refiere el artículo anterior, el órgano competente para la tramitación del procedimiento dictará Resolución relacionando los demandantes que pueden participar en el proceso de adjudicación, y estableciendo la fecha límite para que los mismos procedan a aportar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos generales y, en su caso, específicos.

Dicha Resolución se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en las dependencias del Instituto Canario de la Vivienda, en las Oficinas de Información del Gobierno de Canarias y en las Oficinas del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

18. El artículo 19 pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 19 Adjudicación mediante sorteo

1. El sorteo se llevará a cabo ante Notario y estará presidido por el Director del Instituto Canario de la Vivienda, que iniciará y dirigirá el desarrollo del mismo. De la celebración del citado acto se cursará invitación al alcalde del municipio o municipios en donde se ubiquen las viviendas a adjudicar.

Levantará acta de la celebración del sorteo un funcionario del citado Instituto al que se le encomienden tales funciones.

2. En representación de las unidades familiares que concurren a la adjudicación podrán asistir al sorteo únicamente los titulares de las mismas o, en su defecto, quienes los representen, procediéndose, con carácter previo a la celebración del sorteo, a la identificación de los asistentes.

3. Iniciada la sesión, serán sorteadas las viviendas integradas

en cada uno de los cupos especiales que no sean de adjudicación directa, salvo las del cupo para unidades familiares de composición reducida, de acuerdo con el orden establecido en el anuncio al que se refiere el apartado 5 del artículo anterior.

A estos efectos se asignará un número, por orden alfabético del primer apellido y de forma correlativa a cada uno de los demandantes que concurren a cada uno de los cupos especiales. En aquellos supuestos en los que exista coincidencia en el primer apellido, la asignación del correspondiente número se llevará a cabo atendiendo al orden alfabético del segundo apellido.

Se extraerán tantos números como viviendas correspondan a cada cupo. Los demandantes que tuvieran asignado alguno de los números extraídos pasarán a integrar la lista de adjudicatarios del correspondiente cupo especial.

4. A continuación, se procederá al sorteo de las viviendas correspondientes al cupo para familias de composición reducida.

En dicho sorteo participarán los demandantes que originariamente hubieran sido asignados a este cupo más los demandantes que, no habiendo resultado adjudicatarios de vivienda en los sorteos correspondientes a los cupos para mujeres víctimas de malos tratos, para personas con comunicación o movilidad reducida que no precisen sillas de ruedas, para mayores de 65 años y para menores de 35 años, pertenezcan a unidades familiares compuestas por un solo miembro.

A tales efectos, en primer lugar se asignará un número, por orden alfabético del primero apellido y de forma correlativa, a cada uno de los demandantes originariamente incluidos en el cupo para familias de composición reducida, a continuación la distribución de números, por el mismo orden alfabético, se hará de forma correlativa entre los que no hayan resultado adjudicatarios de los cupos especiales citados, guardando el orden en el que se hubiese producido el sorteo de los mismos.

Se extraerán tantos números como viviendas correspondan al

cupo para familias de composición reducida. Los demandantes que tuvieran asignado alguno de los números extraídos pasarán a integrar la lista de adjudicatarios del referido cupo.

5. Celebrado el sorteo de los cupos especiales, se procederá al sorteo de las viviendas correspondientes al cupo general.

En este sorteo participarán los demandantes que originariamente hubieran sido asignados al cupo general, más los demandantes que, no habiendo resultado adjudicatarios de vivienda en los sorteos correspondientes a los cupos para mujeres víctimas de malos tratos, para personas con comunicación o movilidad reducidas que no precisen sillas de ruedas, para mayores de 65 años, para menores de 35 años, y para familias de composición reducida, pertenezcan a unidades familiares compuestas por al menos dos miembros.

A tales efectos, en primer lugar se asignará, un número, por orden alfabético del primer apellido, a cada uno de los demandantes originariamente incluidos en el cupo general y a continuación la distribución de números, por el mismo orden alfabético, se hará de forma correlativa entre los que no hayan resultado adjudicatarios de los cupos especiales citados, guardando el orden en el que se hubiese producido el sorteo de los mismos.

Se extraerán tantos números como viviendas estén asignadas al cupo general. Los solicitantes que tuvieran asignado alguno de los números extraídos pasarán a integrar la lista de adjudicatarios del citado grupo.

6. Finalizado el sorteo, se cerrará la sesión por el Director del Instituto Canario de la Vivienda.

19. Se añade una nueva Disposición Adicional, la Sexta, con el siguiente tenor literal:

Disposición Adicional Sexta Abono, por una sola vez, del importe de los derechos de contratación de los suministros de electricidad y agua de las zonas comunes de los grupos de viviendas que se adjudiquen en régimen de arrendamiento

Las viviendas protegidas de promoción pública se destinan a

aquellos sectores de población más desfavorecidos, teniendo en cuenta, por tanto, sus especiales circunstancias socioeconómicas. Atendiendo a las mismas, el Instituto Canario de la Vivienda, procederá, previa solicitud de la correspondiente Junta Administradora que deberá adjuntar copia del Acta de Constitución, fotocopia del C.I.F., fotocopia del alta a terceros, original del extracto bancario así como de la factura, al abono, por una sola vez, del importe de los derechos de contratación de los suministros de electricidad y agua de las zonas comunes de los grupos.

Disposición Adicional Quinta Modificación del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública

Se modifica el Decreto 1/2004, de 13 de enero (LA LEY 1800/2004), por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública en los siguientes términos:

1. El apartado 1 del artículo 3 relativo a la renta máxima inicial anual, pasa a tener la siguiente redacción:

«**1.** La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de promoción pública que se promuevan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, será el 3% del precio legal máximo que, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, se tenga en cuenta para determinar la renta máxima inicial anual de las viviendas que se califiquen definitivamente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en arrendamiento.»

2. Se da una nueva redacción a los apartados 1 y 2 de la Disposición Adicional Primera:

1. El precio máximo de venta de viviendas promovidas con anterioridad al I Plan Canario de Vivienda, si el transmitente de la propiedad es el Instituto Canario de la Vivienda, será de hasta un 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la

citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

2. Las viviendas de promoción pública calificadas con posterioridad a la entrada en vigor del I Plan Canario de Vivienda, y con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se registrarán en cuanto al precio máximo de venta, por los siguientes criterios:

a. Si el transmitente de la propiedad es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

En el caso de que la transmisión se produzca una vez transcurridos cinco años desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo de venta se determinará de la siguiente forma:

- Si la transmisión se produce

entre el sexto y el decimoquinto año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 80% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

- Si la transmisión se produce entre el decimosexto y el trigésimo año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 70% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

- Si la transmisión se produce

con posterioridad al trigésimo año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

b. Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

3. Se añade un punto 3 a la Disposición Adicional Quinta, relativa a la modificación del Decreto 1/2004, de 13 de enero (LA LEY 1800/2004), por el que se establece el precio máximo de venta y renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública, con el siguiente contenido:

«**3.** El punto primero de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 1/2004, de 13 de enero, pasa a tener la siguiente

redacción:

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de promoción pública a las que se refiere la Disposición Adicional Primera, será el 3% del precio legal máximo que, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, se tenga en cuenta para determinar la renta máxima inicial anual de las viviendas que se califiquen definitivamente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial.

No obstante, la renta máxima inicial anual establecida en el párrafo anterior deberá aplicarse en una cuantía máxima del 90% cuando el contrato de arrendamiento se celebre entre el sexto y el decimoquinto año desde la calificación definitiva de la vivienda, en una cuantía máxima del 80% cuando el contrato de arrendamiento se celebre entre el decimosexto y el trigésimo año desde la citada calificación definitiva, y en una cuantía máxima del 70% cuando el contrato de arrendamiento se celebre con posterioridad al trigésimo año desde la citada calificación definitiva.»

4. Se introduce una nueva Disposición Adicional al Decreto 1/2004, de 13 de enero, la cuarta.

Disposición Adicional Cuarta

La renta máxima inicial de las viviendas adjudicadas como consecuencia de la aplicación del artículo 31 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo (LA LEY 6233/2007), por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, en los casos en que la unidad familiar del arrendatario se viese afectada por una minusvalía sobrevenida que precisase la eliminación de barreras arquitectónicas de imposible realización en su vivienda.

En estos casos se procederá a una nueva adjudicación en el mismo régimen y con las condiciones económicas iniciales que disfrutaba la vivienda.

Disposición Adicional Sexta Acceso a la propiedad de las segundas adjudicaciones de viviendas anteriores al I Plan Canario de Vivienda, no afectadas por la aplicación del Decreto 12/1996, de 26 de enero y precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial o protegidas de promoción privada en segunda o posteriores transmisiones y enajenación de las viviendas autoconstruidas

1. Se favorece el acceso a la propiedad a las segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas pertenecientes a promociones calificadas con anterioridad al I Plan Canario de Vivienda, cuya valoración haya sido realizada de conformidad con el Decreto 1/2004, de 13 de enero (LA LEY 1800/2004), por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública.

Con tal fin los adjudicatarios podrán acogerse a una subvención equivalente al 50% del precio legal máximo que se tuvo en cuenta para la celebración del contrato, en el plazo de seis meses contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente Decreto, siéndoles de aplicación las disposiciones establecidas en el Decreto 12/1996, de 26 de enero (LA LEY 4257/1996), por el que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Igualmente se favorece el acceso a la propiedad a las segundas o posteriores adjudicaciones de viviendas formalizadas en régimen de arrendamiento, con arreglo a la normativa anterior al Real Decreto Ley 31/1978, de 31 de octubre (LA LEY 2053/1978), las cuales podrán ser adquiridas por sus titulares con arreglo al precio establecido en el estudio económico de valoración de la renta aplicable, del que se deducirán las cantidades abonadas en concepto de renta, para lo cual, por parte del Instituto Canario de la Vivienda se realizará el correspondiente ofrecimiento de venta.

3. El precio máximo de venta, en segunda o posteriores transmisiones, de las viviendas de protección oficial o protegidas, incluyendo las construidas en régimen de autoconstrucción, calificadas al amparo de planes o regímenes anteriores al vigente Plan de Vivienda, será el aplicable en el momento del contrato de compraventa para las viviendas del mismo régimen y de la misma localización, exceptuando las amparadas por el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo (LA LEY 1960/1993), cuyo precio será el que libremente acuerden las partes.

4. Las viviendas calificadas en régimen de autoconstrucción, incluidas las amparadas en los Decretos 216/1989, de 31 de julio y 146/1992, de 11 de septiembre, no podrán enajenarse durante el plazo de diez años a partir de la calificación definitiva, salvo que, previa autorización y justa causa se reintegre la totalidad de los beneficios recibidos con sus intereses legales.

Disposición Adicional Séptima Apertura de un nuevo plazo para la presentación de solicitudes para el reconocimiento de las subvenciones previstas en los Decretos 34/1995, de 24 de febrero, 12/1996, de 26 de enero y 114/1999, de 25 de mayo



Disposición Adicional Octava Renovación de las ayudas al alquiler concedidas al amparo del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre



Disposición Adicional Novena Dación en pago

1. En los casos de imposibilidad de hacer frente a las cuotas hipotecarias, los propietarios de viviendas protegidas de promoción privada, de forma voluntaria, excepcional y previamente a la ejecución de un embargo por impago de hipoteca, o bien cuando se trate de supuestos de retorno de emigrantes al país de origen motivado por la coyuntura económica, se podrá ofrecer la vivienda en dación en pago a la entidad financiera por el importe adeudado, siempre y cuando el correspondiente préstamo se hubiera suscrito con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.

En estos casos, se deberá acreditar, mediante la documentación que se determine por resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, la cuantía de la deuda hipotecaria, así como, cuando se dé este supuesto, la imposibilidad, certificada por la entidad financiera, de ampliar el plazo de amortización del préstamo hasta un máximo de tres años tal como se prevé en el artículo 49. A) de este Decreto.

2. En cualquier caso, la dación en pago estará condicionada a la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda, sin cuyo otorgamiento no podrá otorgarse la correspondiente escritura pública ni practicarse la inscripción de la transmisión. En estos casos la dación en pago conllevará la devolución de las ayudas directas y subsidios de los préstamos hipotecarios concedidos cuando no hubieran transcurrido diez años desde la calificación

definitiva.

3. Una vez autorizada la dación en pago, el destino de la vivienda será alguno de los que a continuación se relacionan:

- a)** Transmisión de la misma previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda, sin que el precio de la vivienda pueda superar en ningún caso la cuantía de la deuda hipotecaria incrementada, en su caso, en la cuantía que derive de los gastos inherentes a la cancelación del préstamo y de los intereses que legalmente correspondan.
- b)** Destinar la vivienda al arrendamiento en un régimen análogo al de la venta, previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda. Para estos supuestos tendrá preferencia como arrendatario el propietario que dio en pago la vivienda a la entidad financiera.
- c)** La entidad financiera podrá transmitirla a entidades mercantiles cuyo objeto social sea el del arrendamiento de viviendas. Para estos supuestos tendrá preferencia como arrendatario el propietario que dio en pago la vivienda a la entidad financiera.
- d)** Los destinatarios de las viviendas tanto en venta como en alquiler deberán estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Canarias.

El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercer un derecho de adquisición preferente por el importe de la deuda hipotecaria, frente a la entidad financiera, para destinar la vivienda a arrendamiento, en cuyo caso, tendrá preferencia en la adjudicación el propietario originario.

Los propietarios de la viviendas objeto de la dación en pago tendrán la consideración de colectivo preferente para el acceso a las ayudas que para el arrendamiento o alquiler se prevén en este Decreto.

Disposición Adicional Décima *Descalificación voluntaria de viviendas protegidas de promoción privada*

1. La descalificación voluntaria antes de finalizar el régimen legal de protección solo podrá otorgarse, previa devolución de las ayudas y beneficios fiscales percibidos por la vivienda, con sus intereses legales, cuando se produzca un supuesto específico de carácter excepcional que, a

juicio de la Administración deba prevalecer sobre el interés general.

2. En todo caso para la descalificación de viviendas protegidas se estará a los siguientes criterios:

a) Viviendas calificadas al amparo de los Planes de Vivienda 2005-2008 y 2009-2012.

Las viviendas calificadas al amparo de estos Planes tendrán un régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de treinta años, contado desde su calificación definitiva.

b) Viviendas calificadas al amparo del Plan de Vivienda 2002-2005 y viviendas calificadas al amparo del Plan de Vivienda 1998-2001 que hubieran obtenido financiación protegida con posterior al 11 de febrero de 2001.

No podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de los mismos.

c) Viviendas con calificación definitiva anterior al 11 de febrero de 2001.

No podrán ser objeto de descalificación voluntaria hasta transcurrido un plazo mínimo de diez años, desde la obtención de la calificación definitiva y de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Transcurridos diez años desde la calificación definitiva y hasta los quince años desde la misma se podrá acceder a la descalificación con la expresa conformidad del Instituto Canario de la Vivienda siempre que se acredite documentalmente del cumplimiento de algunas de las circunstancias que a continuación se detallan:

a) La subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo.

b) El cambio de isla de

residencia del titular de la vivienda por motivos laborales.

c) La separación o divorcio matrimonial.

d) En el caso de familias numerosas, la necesidad de adquirir otra de superior tamaño.

II. Una vez transcurridos 15 años desde la calificación definitiva, se podrá acceder a la descalificación con la expresa conformidad del Instituto Canario de la Vivienda, cuando concurren además de alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, las siguientes:

a) El cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda.

b) El cambio de domicilio habitual y permanente de las personas mayores de 65 años.

c) El cambio de domicilio habitual y permanente de personas con discapacidad.

d) El cambio de domicilio habitual y permanente de las víctimas de violencia doméstica.

e) El traslado a otra vivienda de menores dimensiones.

III. Transcurridos 20 años a partir de la calificación definitiva, la descalificación voluntaria de las viviendas protegidas sólo precisará la devolución de las ayudas y beneficios fiscales percibidos por la vivienda,

con sus intereses legales.

Disposición Adicional Undécima *Cambio de uso temporal de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de venta*

1. Las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de venta no podrán alterar su uso para ser destinadas a arrendamiento. No obstante, podrá autorizarse por una sola vez el cambio de uso temporal de las viviendas protegidas que hubieran superado los diez años desde su calificación definitiva, siempre que existan motivos excepcionales debidamente justificados.

2. A estos efectos se entienden como motivos excepcionales los siguientes:

- a)** El traslado por motivos profesionales, laborales, académicos o de salud, fuera de la isla de residencia habitual.
- b)** Las dificultades económicas surgidas por el impago de al menos dos cuotas de amortización del préstamo hipotecario que grave la vivienda.

3. La autorización temporal estará condicionada al visado del contrato por los servicios del Instituto Canario de la Vivienda y se ajustará a los siguientes criterios:

- a)** Las personas que accedan a la vivienda deberán reunir los requisitos legales necesarios.
- b)** El plazo máximo de la autorización temporal no podrá superar una anualidad, prorrogable por idéntico período hasta un máximo de cinco.
- c)** La renta a abonar no podrá superar el 5% del precio máximo de referencia fijado para una vivienda usada, en el momento de suscribir el contrato.
- d)** En cualquier caso deberá garantizarse al propietario la recuperación de su vivienda, una vez finalicen las circunstancias excepcionales que motivaron su cesión temporal.

Disposición Adicional Decimosegunda *Plazo de resolución de los procedimientos de desahucio administrativos*

El plazo para resolver y notificar las resoluciones administrativas adoptadas en los procedimientos de desahucio, regulados en el Capítulo II del Título V de la Ley 2/2003, de 30 de enero (LA LEY 393/2003), de Vivienda de Canarias, será de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de incoación.

Disposición Adicional Decimotercera *Derechos patrimoniales y de uso sobre otro alojamiento, del adquirente de vivienda de protección oficial de promoción privada en segunda o posteriores transmisiones*



Disposición Adicional Decimocuarta *Ingresos familiares en segundas o posteriores transmisiones*



Disposición Adicional Decimoquinta *Aceptación de la delegación para la tramitación, concesión y pago de las subvenciones para la rehabilitación de viviendas en el medio rural*

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 105.2 del presente Decreto, se seguirán considerando válidos los acuerdos de aceptación de delegación que se hubieran tomado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente norma, al amparo del Decreto 38/2000, de 15 de marzo (LA LEY 5148/2000), por el que se regula el otorgamiento de subvenciones para la rehabilitación de viviendas en el medio rural y su delegación en los municipios.

2. Asimismo, los Ayuntamientos que al amparo del Decreto 27/2006, de 7 de marzo (LA LEY 2567/2006), no hubiesen formalizado el correspondiente acuerdo de delegación podrán instarlo al amparo de este Decreto en cualquier momento a partir de la entrada en vigor del mismo.

Disposición Adicional Decimosexta *Modificación del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre (LA LEY 10801/2000), por el que se regula la ayuda a los alquileres de viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre (LA LEY 5853/1994), por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler*

La Disposición Final Primera del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre (LA LEY 10801/2000), queda redactada en los siguientes términos:

«Disposición Final Primera

Se faculta al titular de la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto así como para modificar los porcentajes establecidos en el anexo a este Decreto.»

Disposición Adicional Decimoséptima *Áreas de Rehabilitación Integral financiadas con cargo al Fondo Especial del Estado para la dinamización de la Economía y el Empleo*

La aprobación de las Áreas de Rehabilitación Integral incluidas en el Fondo Especial del Estado para la dinamización de la Economía y el Empleo, regulado mediante el Real Decreto Ley 9/2008, de 28 de noviembre (LA LEY 17475/2008), así como de la financiación que las mismas comportan para las Administraciones Canarias, se efectuará, una vez analizado el correspondiente proyecto del Ayuntamiento promotor, mediante autorización emitida por el Instituto Canario de la Vivienda, sin que sea necesaria, en consecuencia, la adopción de acuerdo en el seno de comisión bilateral.

Disposición Adicional Decimoctava *Tramitación telemática y reducción e plazos de procedimientos*

El Instituto Canario de la Vivienda posibilitará la tramitación telemática de los procedimientos a través del acceso que se disponga para ello en el portal de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias: <http://www.gobcan.es/vivienda>.

Asimismo, el Instituto Canario de la Vivienda tenderá a la reducción de los plazos máximos de tramitación y resolución de los procedimientos.

Disposición Adicional Decimonovena *Aplicación de medidas del Plan a actuaciones protegidas de Planes anteriores*

La posibilidad de recalificación y financiación a que se refiere el apartado 3 del artículo 30, del Real Decreto 2066/2008 (LA LEY 19481/2008), será aplicable a promociones de viviendas protegidas, e, incluso, a parte de dichas promociones, procedentes de planes de vivienda anteriores. Estas viviendas se computarán como objetivos financiados en el Plan Estatal de

Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (LA LEY 19481/2008).

Disposición Adicional Vigésima Acceso a la propiedad de las segundas adjudicaciones de viviendas anteriores al I Plan Canario de Vivienda, no afectadas por la aplicación del Decreto 12/1996, de 26 de enero ni por el Decreto 34/1995, de 24 de febrero

Se favorece el acceso a la propiedad a las adjudicaciones de viviendas pertenecientes a promociones calificadas con anterioridad al I Plan Canario de Vivienda, cuyo beneficiario de la adjudicación sea una persona jurídica.

Con tal fin la entidad beneficiaria podrá solicitar en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente Decreto, el acceso a la propiedad de la vivienda adjudicada, al objeto de que por parte del Instituto Canario de la Vivienda se le practique la liquidación correspondiente de las cantidades abonadas en concepto de renta, las cuales le serán deducidas del previo que se hubiese fijado en el momento de la formalización de la adjudicación.

Practicada la liquidación de las cantidades abonadas se notificará la parte del precio restante para su abono y los plazos e importes de cuotas de amortización por los que se podrán optar, que podrán ir desde los cinco, diez, quince, veinte y veinticinco años, a abonar en cuotas constantes o crecientes, con igual financiación que la aplicada a las demás viviendas del grupo en que se integran mediante los referidos Decretos de acceso a la propiedad.

En el plazo de tres meses contados a partir de la recepción de la notificación, se deberá presentar su conformidad con dicha liquidación, o manifestar la discrepancia con acreditación de las razones en las que se sustenta, determinando en el primer caso la forma de pago de las cantidades pendientes, mediante escrito dirigido al Director del Instituto Canario de la Vivienda.

Una vez cumplimentado por la entidad adjudicataria lo dispuesto en el párrafo anterior, el Instituto Canario de la Vivienda requerirá al adquirente para que formalice, mediante escritura pública, la compra de la vivienda. Si transcurridos tres meses desde la notificación del requerimiento no se hubiere procedido a dicha formalización, por causa imputable al interesado, se entenderá que este renuncia a la adquisición concedida por el presente Decreto, al igual que si no cumplimenta en el plazo establecido lo dispuesto en el párrafo anterior.

En la escritura pública que se formalice, figurará como valor de adquisición de la vivienda, el calculado en el momento de la adjudicación.

Disposición Adicional Vigésimoprimera *Modificación de la Disposición Transitoria Única del Decreto 152/2008, de 7 de julio*

1. Queda derogado el párrafo segundo del apartado 2 y el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única del Decreto 152/2008, de 7 de julio (LA LEY 9366/2008).

2. El apartado 2 de la Disposición Transitoria Única queda redactado de la siguiente manera:

La Consejería competente en materia de vivienda, elevará al Gobierno, durante el ejercicio 2011, una propuesta para el traspaso efectivo, al Instituto Canario de la Vivienda, de los bienes que, de acuerdo con el artículo 18.2 de la Ley de Vivienda de Canarias, forman parte de su patrimonio propio y sobre los que ejerce plenas competencias. En esta propuesta, se fijará el plazo para iniciar la elaboración del inventario, en cumplimiento del artículo 18.6 de la Ley de Vivienda de Canarias. Hasta tanto no se produzca ese traspaso efectivo, el Instituto Canario de la Vivienda seguirá ostentando la titularidad sobre los bienes que le otorga el artículo 18.2 de la Ley 2/2003, de 30 de enero.

Disposición Adicional Vigésimosegunda *Viviendas modulares prefabricadas*



Disposición Adicional Vigésimotercera *Aplicación del artículo 38.5*

Los plazos a los que hace referencia el artículo 38.5 serán también de aplicación a aquellos expedientes de calificación provisional otorgados con cargo a los Planes de Viviendas anteriores.

Disposición Adicional Vigésimocuarta *Segunda o posteriores transmisiones de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta y primeras o posteriores transmisiones de viviendas protegidas para uso propio y autoconstruidas*

Las viviendas protegidas de promoción privada y autoconstruidas no podrán ser objeto de transmisión intervivos sin la previa autorización expresa del

Instituto Canario de la Vivienda, que en ningún caso será otorgada, iniciado un expediente sancionador, hasta que la resolución del expediente ponga fin a la vía administrativa. Quedan exceptuados de dicha autorización los supuestos de ejecución judicial del préstamo otorgado para su compra, extinción del condominio establecido sobre la misma o aportación gratuita de la vivienda al régimen de gananciales.

La autorización conjunta para transmitir la vivienda y acceder a una vivienda protegida será otorgada a las partes interesadas cuando se realice de conformidad con los siguientes requisitos:

1. Precio máximo de la transmisión.- El precio máximo de transmisión de las viviendas de protección oficial o protegidas, incluyendo las construidas en régimen de autoconstrucción, calificadas al amparo de planes o regímenes anteriores al vigente Plan de Vivienda, será el aplicable en el momento del contrato de compraventa para las viviendas del mismo régimen y de la misma localización o, de no existir equiparación posible, con el vigente para las viviendas de régimen general básico, salvo las eximidas de esta obligación por el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo (LA LEY 1960/1993), cuyo precio será el que libremente acuerden las partes.

2. Los ingresos familiares del adquirente.- Los ingresos familiares ponderados de la unidad familiar que adquiera la vivienda no podrán superar 6,5 veces el IPREM.

3. Derechos patrimoniales y de uso sobre otro alojamiento del adquirente.- El adquirente no podrá, él o alguno de los miembros de su unidad familiar, ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra vivienda protegida, ni tampoco de una vivienda libre cuando su valor exceda del 40 por ciento del precio de venta de la vivienda que se pretende adquirir, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, salvo que hubiese sido privado de su uso por causas no imputables al interesado.

4. Residencia en la Comunidad Autónoma Canaria e inscripción en el Registro de Demandantes de vivienda del adquirente.- El adquirente deberá estar empadronado en algún municipio

canario e inscrito en el registro de demandantes de vivienda protegida.

5. Viviendas con calificación definitiva inferior a diez años.- En el supuesto de que no hayan transcurrido diez años desde la fecha de formalización de la primera adquisición de la vivienda a transmitir, además de los requisitos anteriores, el transmitente deberá contar con justa causa, entendiendo como tal cualesquiera de las requeridas para obtener la descalificación de viviendas reseñada en la Disposición Adicional Décima, así como proceder al reintegro previo de los beneficios obtenidos para la compra de la vivienda con sus intereses legales.

Las resoluciones de autorización de venta tendrán una vigencia de cuatro meses contados a partir de su notificación, transcurridos estos, las mismas se considerarán caducadas a todos los efectos.

6. La transmisión de viviendas protegidas para venta entre personas jurídicas queda sometida exclusivamente al precio máximo fijado en el apartado 1. Cuando la persona jurídica transmita la vivienda a una persona física, además de quedar sometida al precio máximo fijado en el apartado 1, deberá cumplir el adquirente los requisitos y condiciones señalados en esta disposición.

Disposición Adicional Vigesimoquinta *Descalificación voluntaria de viviendas protegidas*

La descalificación voluntaria antes de finalizar el régimen legal de protección sólo podrá otorgarse, previa devolución de las ayudas y beneficios fiscales percibidos por la vivienda, con sus intereses legales, cuando se produzca un supuesto específico de carácter excepcional que, a juicio de la Administración deba prevalecer sobre el interés general, sin que en ningún caso pueda obtenerse, de haberse iniciado un expediente sancionador sobre la misma, hasta que se dicte la resolución que ponga fin a la vía administrativa.

Disposición Adicional Vigesimosexta *Referencias al Ministerio de Fomento*

Las menciones que en el presente Decreto se hacen al Ministerio de

Vivienda, se entenderán referidas al Ministerio de Fomento desde el día 21 de octubre de 2010, fecha de publicación del Real Decreto 1313/2010, de 20 de octubre (LA LEY 21084/2010), por el que se reestructuran los departamentos ministeriales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera *Medidas para hacer frente a la coyuntura económica*

Con el objeto de coadyuvar a paliar las consecuencias derivadas de la actual situación económica se adoptan, con carácter temporal y hasta el 31 de diciembre de 2011, las medidas que se relacionan en los números 1 al 4 de la presente disposición.

Las previsiones contenidas en los citados apartados vendrán referidas al número máximo de 2.000 viviendas, sin perjuicio de que, por acuerdo adoptado por el Gobierno de Canarias pueda ampliarse el número de actuaciones, así como el período de aplicación de las citadas medidas.

1.

2. Las viviendas en proceso de construcción, respecto de las que el promotor no tenga compromiso de venta, podrán calificarse individualmente dentro de una promoción en régimen de venta o arrendamiento.

La calificación se limitará a reconocer que cumplen los requisitos relativos a precio y superficie, a los efectos de obtener el acceso a la financiación que le corresponda conforme a este Decreto, en el supuesto de régimen de venta. Si son viviendas calificadas en régimen de arrendamiento, podrán acceder al préstamo cualificado y las subvenciones que le correspondan recogidos en el artículo 35 del presente Decreto. No tendrán estas viviendas derecho a obtener las medidas de financiación del artículo 172 del presente Decreto.

3. Los promotores de viviendas que no hubieran obtenido la calificación o el reconocimiento efectivo de las medidas financieras solicitadas al amparo del apartado 1, por haberse superado los objetivos convenidos entre el Instituto Canario de la Vivienda y el Ministerio de Fomento, podrán solicitar nuevamente la calificación de las viviendas, previa renuncia a la solicitud anterior, al objeto de obtener las subvenciones exclusivamente financiadas por la Comunidad Autónoma de Canarias recogidas en el mismo apartado.

4. Los promotores de viviendas libres terminadas que la destinen a arrendamiento por un período mínimo de dos años, a inquilinos cuyos

ingresos familiares ponderados no excedan de 1,5 veces el IPREM, podrán acogerse a la subvención de 300 euros mensuales en concepto de ayuda al alquiler a que se refiere el número uno de esta Disposición Transitoria por un período de dos años, sin precisar la calificación protegida de las viviendas.

Disposición Transitoria Segunda Declaración de ámbito territorial de precio máximo superior

Las actuaciones calificadas o declaradas provisionalmente protegidas con posterioridad al 1 de enero de 2008 y que correspondan a alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias incluidos en la Orden VIV/946/2008 (LA LEY 3491/2008), de 31 de marzo, por la que se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2008, a los efectos del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio (LA LEY 1134/2005), por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda (LA LEY 1134/2005), podrán acogerse, mediante la oportuna diligencia, a lo dispuesto en la citada Orden, cuando se ejercite la facultad prevista en la letra a) de la disposición adicional primera del presente Decreto.

Disposición Transitoria Tercera Ayudas para la rehabilitación de viviendas para su puesta en arrendamiento a través de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía

Los propietarios de viviendas arrendadas a través de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía que habiendo solicitado la subvención para la puesta en arrendamiento prevista en los artículos 75 y 78 d) del Decreto 27/2006, de 7 de marzo (LA LEY 2567/2006), hubiese sido objeto de denegación por extinción de los créditos asignados para el Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008, podrán presentar en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, nueva solicitud de subvención de acuerdo a lo previsto en este Decreto, siempre que la vivienda continúe en arrendamiento a través de la citada Bolsa.

Disposición Transitoria Cuarta Derecho de opción de compra de viviendas arrendadas a través del Programa de Bolsa de Vivienda Joven y Vacía con anterioridad a este Decreto

Los arrendamientos concertados a través de la Bolsa de Vivienda Joven y Vacía al amparo del Decreto 27/2006, de 7 de marzo (LA LEY 2567/2006),

podrán acogerse a lo dispuesto en este Decreto en relación con el derecho de opción de compra, mediante solicitud presentada en el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigor del mismo.

Disposición Transitoria Quinta Ayudas al alquiler solicitadas al amparo del Real Decreto 801/ 2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan estatal 2005-2008 y ayudas al alquiler para los Jóvenes Canarios solicitadas al amparo del Decreto 27/2006, de 7 de marzo (LA LEY 2567/2006)

Las solicitudes de ayudas al alquiler que a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, se hubieran presentado al amparo del Real Decreto 801/2005 (LA LEY 1134/2005), así como, las solicitudes de ayudas al alquiler previstas en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo (LA LEY 2567/2006), para los jóvenes canarios se otorgarán, en su caso, conforme a las condiciones y cuantías previstas en las citadas normas.

Disposición Transitoria Sexta Cuantía del Módulo Básico Canario

Hasta tanto no sea actualizado el Módulo Básico Estatal por el Consejo de Ministros, el Módulo Básico Canario queda fijado en 833,8 euros por metro cuadrado útil.

Disposición Transitoria Séptima Precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial o protegidas de promoción privada en segunda o posteriores transmisiones y enajenación de las viviendas autoconstruidas



Disposición Transitoria Octava Actuaciones producidas con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), y con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto

1. En relación con las actuaciones previstas en el Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre (LA LEY 19481/2008), incluidas en el Plan de Vivienda de Canarias, deberán ser tenidas en cuenta, al objeto de su calificación o declaración de actuación protegida y del reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan, las actuaciones que se hayan producido en el período comprendido entre la entrada en vigor del citado Real Decreto y la del presente Decreto.

2. Igualmente, serán tenidas en cuenta las solicitudes que, en relación a las actuaciones a las que se refiere el apartado anterior, se hubieran presentado con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto.

A efectos del plazo máximo de resolución de dichas solicitudes, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (LA LEY 3279/1992), de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, las mismas se considerarán presentadas al día siguiente de la entrada en vigor del presente Decreto.

Disposición Transitoria Novena *Otras medidas para hacer frente a la coyuntura económica*

Los promotores de viviendas que no hubieran obtenido la calificación o el reconocimiento efectivo de las medidas financieras solicitadas al amparo del apartado 1 de la Disposición Transitoria Primera del presente Decreto, por haberse superado los objetivos convenidos entre el Instituto Canario de la Vivienda y el Ministerio de Vivienda (hoy Fomento), podrán solicitar nuevamente la calificación de las viviendas, previa renuncia a la solicitud anterior, al objeto de obtener exclusivamente la siguiente financiación, con cargo a los Presupuestos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias:

- a)** Subvención con cargo a los presupuestos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, por importe de 4.000 euros por vivienda.
- b)** En el supuesto al que se refiere letra anterior, se otorgará además una subvención, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, de 300 euros mensuales en concepto de ayuda.

Estas medidas financieras estarán sujetas al cumplimiento de los requisitos y condiciones recogidas en la mencionada disposición transitoria primera, y la no superación del cupo de 2.000 viviendas contemplado en el citado precepto.

Tendrán preferencia en la tramitación, aquellas solicitudes de calificación de actuación protegida, cuyas viviendas se encontraran localizadas en municipios de preferente localización declarados conforme al Plan de Vivienda de Canarias.

Disposición Derogatoria Única *Derogación normativa*

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango, se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto y, en especial, el Decreto 27/2006, de 7 de marzo (LA LEY 2567/2006), por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008, así como cuantas disposiciones hubiesen sido dictadas en ejecución o desarrollo del mismo.

Disposición Final Única *Entrada en vigor*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.