

viviendas protegidas de régimen general renta básica de hasta 70 m² de superficie máxima, prevista en el artículo 39 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

B) Ayudas al adquirente de viviendas protegidas de nueva construcción para venta, o al promotor para uso propio de viviendas protegidas de nueva construcción:

a) Préstamo convenido directamente o por subrogación, previsto en el artículo 21 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

b) Subsidiación del préstamo convenido, previsto en el artículo 23 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

c) Ayuda estatal directa a la entrada, prevista en el artículo 24 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

La cuantía de la ayuda estatal directa a la entrada establecida en el artículo 25 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que obtengan los solicitantes de actuaciones declaradas como protegidas en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, cuando se apliquen los coeficientes máximos, a efectos de precio de venta, a que se refiere el artículo 19.1.a) y b) del mismo, se incrementará en 200 euros adicionales, salvo que dichas actuaciones protegidas se encuentren ubicadas en un ámbito territorial de precio máximo superior, en cuyo caso se aplicará únicamente el incremento general establecido en el artículo 25.5 del citado texto legal.

d) Subvención, con cargo a los Presupuestos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, destinada a financiar parte del precio de adquisición de las viviendas protegidas de nueva construcción para venta, que tendrá la siguiente cuantía:

Ingresos familiares	Importe de la subvención
≤ 2'5 veces IPREM	6.000 euros
> 2'5 y ≤ 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 previsto en el artículo 12 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, 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.

Además de las medidas de financiación previstas en esta sección, cuando el adquirente de las viviendas protegidas de nueva construcción sea un joven de acuerdo con el artículo 9 del presente decreto, podrá obtener la subvención prevista en el artículo 78.1.a).

En todo caso el importe total de las ayudas financieras percibidas por los adquirentes de las viviendas protegidas no podrá superar el límite establecido en el artículo 8.4 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

Artículo 21.- Precio máximo de las viviendas de nueva construcción.

1. El precio máximo, por metro cuadrado de superficie útil, según corresponda, de venta, adjudicación y renta, de las viviendas de nueva construcción objeto de las ayudas de financiación previstas en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, serán, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, los siguientes:

A) Viviendas protegidas de nueva construcción para venta o promovidas para uso propio:

Tipo de vivienda	Precio máximo de venta o adjudicación por m ² sup. útil
Viviendas protegidas de régimen especial	1,30 veces el precio básico canario
Viviendas protegidas de régimen general básico	1,60 veces el precio básico canario
Viviendas protegidas de régimen general medio	1,80 veces el precio básico canario

Cuando la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en venta incluya garajes o trasteros, el precio máximo de venta de los mismos no podrá exceder del 60 % del precio máximo de venta o de adjudicación de la vivienda, siendo sólo com-

putables 8 m² de superficie útil de trastero y 25 m² de superficie útil de garaje.

B) Viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento, o rehabilitadas para arrendamien-

Tipo de vivienda	Precio máximo legal de referencia	Renta máxima inicial anual
Viviendas protegidas de régimen especial	1,40 x veces el precio básico canario	Es un porcentaje del precio máximo legal de referencia: 3,5 % si el préstamo es a 25 años 5,5 % si el préstamo es a 10 años
Viviendas protegidas de régimen general renta básica	1,60 x veces el precio básico canario	
Viviendas protegidas de régimen general renta media	1,80 x veces el precio básico canario	

En el caso de promoción de viviendas de nueva construcción en arrendamiento, si la vivienda tuviera garaje, trastero, o ambos, a efectos de sus precios máximos legales de referencia, así como para la determinación del precio máximo legal total, se aplicará el porcentaje y limitación de superficie computable establecido en el apartado A) anterior para determinar el precio de venta de los garajes y trasteros.

2. Los precios máximos de venta y de referencia establecidos en el número anterior se aplicarán sin perjuicio de la ubicación de la vivienda, en su caso, en un ámbito territorial de precio máximo superior.

Dichos precios podrán ser modificados, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, mediante acuerdo del Gobierno, que será publicado en el Boletín Oficial de Canarias, dentro de los límites máximos establecidos en el artículo 19 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio.

En las viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento, o rehabilitadas para arrendamiento, la renta inicial anual podrá actualizarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo.

Sección 1ª

Promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para venta o uso propio, o para arrendamiento

Artículo 22.- Solicitud de declaración o calificación provisional de actuación protegida y de reconocimiento de derecho a acceder a 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 solicitar, en un mismo momento, por parte del promotor, la declaración o calificación provisional de actuación protegida y el reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan.

2. El otorgamiento de la calificación provisional estará condicionado a que, con carácter previo, se conceda al promotor la licencia municipal de obras.

No obstante, con anterioridad a la solicitud de la correspondiente licencia de obras, el promotor deberá presentar en el Instituto Canario de la Vivienda, al menos, proyecto básico de la promoción, debidamente visado por el colegio profesional correspondiente, al objeto de que dicho Instituto, en el plazo máximo de tres meses, informe sobre si el proyecto presentado reúne las condiciones técnicas para que, en su caso, atendiendo al número de objetivos programados, se pueda proceder posteriormente al otorgamiento de la calificación provisional. Transcurrido el citado plazo sin que se haya emitido el correspondiente informe, 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.

Artículo 23.- Declaración o calificación provisional de actuación protegida y resolución del reconocimiento a acceder a las medidas de financiación.

Presentada la solicitud de declaración o calificación de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que