



PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN VENTA O ALQUILER

Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012

Información : [Pagina web del Instituto Canario de la Vivienda](#)

NORMATIVA: Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, (BOE de 24/12/2008), modificado por el Real Decreto 1713/2010, de 17 de diciembre, (BOE de 18/12/2010).

Decreto 135/2009, de 20 de octubre, (BOC de 02/11/2009), modificado por el Decreto 87/2011, de 15 de abril, (BOC del 27/04/2011).

Resolución de 2 de noviembre de 2009, (BOC del 03/11/2009), modificada por la Resolución de 17 de mayo de 2010, (BOC del 28/05/2010) y por Resolución de 20 de abril de 2011, (BOC del 28/04/2011).

El **Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012** pretende facilitar el, acceso de todos los Canarios a una vivienda, atendiendo al mandato Constitucional que consagra el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Para ello establece entre otras medidas una serie de ayudas para la compra de viviendas protegidas de nueva construcción. En relación a las mismas, la recogida de solicitudes y documentación se realiza a través de los promotores de las viviendas.

Las condiciones que deben cumplir los compradores y las viviendas, así como los diferentes tipos de ayudas públicas son las que se detallan a continuación.

CONDICIONES GENERALES

1.-CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

- Pueden ser promotores las personas físicas o jurídicas cuyo objeto incluya la promoción de viviendas.
- Para solicitar la **Calificación Provisional de Viviendas Protegidas**, se necesita:
 - Tener un proyecto que cumpla las condiciones técnicas exigibles de la normativa de VPO.
 - Tener un suelo o el derecho de superficie libre de cargas o gravámenes que puedan representar un obstáculo económico, jurídico o técnico para el desarrollo del proyecto.
 - Tener una Licencia municipal de obras.

Si no se tiene la licencia municipal de obras, se puede solicitar una **Calificación Previa a la Provisional** para que los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda informe que el proyecto presentado reúne las condiciones técnicas exigibles y poder solicitar la licencia de obra en el Ayuntamiento correspondiente. En este caso, el plazo máximo para solicitar la Calificación Provisional es de **un año** a partir del otorgamiento de la Calificación Previa. El incumplimiento de este plazo dará lugar a que se tenga por desistido de su solicitud.

- El plazo para finalizar la construcción de las viviendas y solicitar la **Calificación Definitiva** es de 36 meses desde el otorgamiento de la Calificación Provisional. Se puede solicitar una

prórroga de hasta 14 meses más por causas debidamente justificadas y, excepcionalmente y por razones de interés público o para evitar daños a los compradores, una prórroga de hasta 12 meses.

- Se tienen que calificar por **promociones completas y sin terminar**, (sin certificado final de obras); se exceptúan las viviendas entregadas en permuta que no se califican.
- La **financiación cualificada se debe obtener en el plazo de un año** desde el otorgamiento de la Calificación Provisional; en caso contrario, se tendrá ésta por caducada, salvo renuncia expresa a obtener la referida financiación por el promotor.
- **La calificación de viviendas protegidas supone:**
 - Estar sujetas al **régimen de protección pública durante 30 años** desde su calificación definitiva, sin posibilidad de descalificación voluntaria.
 - Dedicarse a **residencia habitual y permanente** de sus destinatarios.
 - Los destinatarios, (compradores o inquilinos), deben estar **inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias**, a partir del 1 de mayo de 2011.
- **La superficie útil máxima** de la vivienda está en función del número de sus ocupantes;

Nº ocupantes	Superficie útil mínima en m ² (Decreto 117/2006, de habitabilidad)	Superficie útil máxima en m ² (Ordenanza Provisional 9ª autorizada por RD 3148/78)
3	40	70
4	45	
5	55	90
6	65	
7	75	
8	85	

- Dichas superficies podrán alcanzar hasta **125 m²** en caso de familias numerosas, o integradas por personas con movilidad reducida o dependientes.
- Los **garajes, los aparcamientos de motocicletas y los trasteros**, podrán obtener financiación cuando estén vinculados en proyecto y registralmente a las viviendas; (solo se puede vincular a la vivienda un garaje y un trastero o un aparcamiento de motos y un trastero).
- Las **superficies útiles máximas computables a efectos de financiación y de precios**, aunque sus superficies reales sean mayores, son:
 - Para las viviendas **90 m²**.
 - Para los garajes en sótano o cerrados en superficie **25 m²**, (incluida la parte proporcional de rodadura).
 - Para los garajes abiertos en superficie **20 m²**.
 - Para los aparcamientos de motos en sótano o cerrados en superficie: **5 m²**.
 - Para los aparcamientos de motos abiertos en superficie: **3 m²**.
 - Y para los trasteros **8 m²**.
- Las promociones se pueden calificar con destino a la venta o con destino al arrendamiento.

PROMOCIÓN PARA VENTA

1) CLASES DE VIVIENDAS Y PRECIOS MÁXIMOS.

El Régimen en que se pueden calificar como protegidas las viviendas dependerá de los ingresos de los compradores a quienes van dirigidas y el precio máximo de venta de las mismas.

REGIMEN	Ingresos familiares ponderados para acceso	Precio máximo	Precio máximo venta (€/m ² útil)	Precio máximo ATPMS* (grupo C)
ESPECIAL	Hasta 2,50 veces IPREM* (18.637,85 € sin ponderar)	1,30 x PBC	1.083,94 € (anejos cerrados: 650,36)	1.116,46 €/m² útil (anejos cerrados: 669,87)
GENERAL BASICO	Hasta 4,50 veces IPREM* (33.548,13 € sin ponderar)	1,60 x PBC	1.334,08 € anejos cerrados: 800,45	1.374,10 €/m² útil anejos cerrados: 824,46
GENERAL MEDIO	Hasta 6,50 veces IPREM* (48.458,41 € sin ponderar)	1,80 x PBC	1.500,84 € anejos cerrados: 900,50	1.575,88 €/m² útil anejos cerrados: 945,53

- **IPREM 2010: 7.455,14 € anuales.**
- **PBC: Precio Básico Canario vigente: 833,80 €/ m2 superficie útil.**
- **ATPMS (grupo C): Municipios de Precio Máximo Superior** (incrementado en un 3% para el R. Especial y R. G. Básico y en un 5% para el R. G. Medio): :se relacionan en anexo final.
- Los garajes y aparcamientos de motos en sótano o cerrados en superficie y los trasteros (vinculados o no a la vivienda): 60% del Precio Máximo de la vivienda.
- Los garajes y aparcamientos de motos abiertos en superficie (vinculados o no a la vivienda): 50% del Precio Máximo de la vivienda.
- El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un garaje o aparcamiento de motos y el de un trastero.
- Los locales comerciales no son objeto de financiación.
- Los precios máximos son por **m² útil computable a efectos de financiación.**
- Figurarán en la **calificación provisional y no podrán modificarse**, ni en ésta ni en la definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Fomento, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado.(Salvo cambios en las superficies por modificaciones de proyecto y si la vivienda no se vendiera en el plazo máximo de 1 año desde la calificación definitiva).
- El precio máximo por metro cuadrado útil en el caso de Derecho de Superficie, será el 80% del precio máximo establecido para venta de una vivienda del mismo régimen, cuando tenga un periodo de duración de 75 años para suelos públicos o de 99 años en otros casos. El porcentaje se reducirá en proporción a los años que resten hasta la extinción del derecho de superficie y se aplicará sobre el mencionado precio máximo actualizado en función de la evolución del IPC desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.

- Se podrán **recalificar** a viviendas protegidas para **alquiler**, por promociones completas o parte de dichas promociones, incluso las de planes anteriores, con la asunción de las obligaciones y financiación correspondientes a este régimen de uso. (Art. 2 RD. 196/2009).

2. MEDIDAS DE FINANCIACIÓN.

2.1. PRESTAMOS HIPOTECARIOS CONVENIDOS

- Concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito **convenio** con el Ministerio de Fomento.
- **Cuantía Máxima:** **80%** del precio máximo total de venta de la vivienda (calculado a efectos de financiación y fijado en la Calificación Provisional). Podrá incrementarse hasta el 80% del precio de venta del garaje o aparcamiento de motos o trastero vinculados a la vivienda. (Los locales comerciales no son objeto de ayudas financieras).
- Tipo de **interés efectivo** podrá ser **variable**, (euribor a 12 meses más un diferencial entre 25 y 250 puntos básicos; revisable cada año) o **fijo**, (se determina en los convenios del Ministerio con las entidades de crédito).
- **Plazo de Amortización:** 25 años como mínimo.
- **Periodo de carencia:** finalizará en la fecha de la calificación definitiva, y, como máximo a los 4 años desde la formalización del préstamo; (se podrá prorrogar hasta un total de 10 años, si a juicio del Instituto Canario de Vivienda y con el acuerdo de la entidad de crédito, lo aconsejen).
- Las **disposiciones** podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad de crédito.
- **Se debe obtener en el plazo de un año desde el otorgamiento de la Calificación Provisional;** en caso contrario, se tendrá ésta por caducada, salvo renuncia expresa por el promotor.

2.2. AYUDAS A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Para Proyectos que obtengan una **calificación energética de la clase A, B o C**, según lo establecido en el RD. 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la certificación de eficiencia energética.
- **Importes de la subvención (en € vivienda):**

Niveles calificación energética	Subvención Ministerio	Subvención CAC
A	3.500	3.500
B	2.800	2.800
C	2.000	2.000

- **Incompatibles** con las del Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el periodo 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, (IDEA).

2.3. SUBVENCIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CANARIA

- **Objeto:** Promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción en **REGIMEN ESPECIAL**.

- El suelo debe estar clasificado como **urbano o urbanizable**.
- El suelo debe ser destinado **exclusivamente a la construcción de viviendas protegidas**. (se exceptúan las viviendas en permuta).
- La construcción de las viviendas no puede estar comenzada antes de la obtención de la Calificación Provisional.
- **Importe máximo: 6.000 €/vda.**, como cuantía general.
Incremento del 5%, (**6.300 €/vda**), en Municipios de preferente localización
Incremento del 10% en Islas no capitalinas: El Hierro, Fuerteventura, La Gomera, Lanzarote y La Palma.
- En ningún caso el importe de la subvención podrá superar el valor del suelo.
- **Abono** : 600 € con la Calificación Provisional, en concepto de honorarios profesionales El resto, con la Calificación Definitiva. Se puede pedir un anticipo de hasta el 50%, una vez iniciadas las obras de las viviendas y supeditado a las disponibilidades presupuestarias.

La suma de las ayudas financieras estatales, (no se incluye el préstamo), autonómicas o de otras Administraciones u organismos públicos, no podrá superar el precio total de venta.

PROMOCIÓN PARA ARRENDAMIENTO

1) CLASES DE VIVIENDAS Y RENTAS MÁXIMAS.

El Régimen en que se pueden calificar como protegidas las viviendas dependerá de los ingresos de los inquilinos a los que van dirigidas, del precio máximo legal de referencia y de las rentas máximas del arrendamiento.

El precio máximo legal de referencia sirve de referencia para fijar las rentas máximas del arrendamiento y la cuantía máxima del préstamo convenido.

RÉGIMEN	Ingresos familiares ponderados de los inquilinos	Prec. Máximo Legal de Referencia	Precio máximo referencia (€/m ² útil)	Precio máximo referencia ATPMS* (grupo C)
ESPECIAL	Hasta 2,50 veces IPREM* (18.637,85 € sin ponderar)	1,50 PBC	1.250,70 € anejos cerrados: 750,42	1.288,22 €/m² útil anejos cerrados: 772,93
GENERAL RENTA BASICA	Hasta 4,50 veces IPREM* (33.548,13 € sin ponderar)	1,60 PBC	1.334,08 € anejos cerrados: 800,45	1.374,10 €/m² útil anejos cerrados: 824,46
GENERAL RENTA MEDIA	Hasta 6,50 veces IPREM* (48.458,41 € sin ponderar)	1,80 PBC	1.500,84 € anejos cerrados: 900,50	1.575,88 €/m² útil anejos cerrados: 945,53

- **IPREM 2010: 7.455,14 € anuales.**
- **PBC: Precio Básico Canario vigente: 833,80 €/ m² superficie útil.**

- **ATPMS (grupo C): Municipios de Precio Máximo Superior** (incrementado en un 3% para el R. Especial y R. G. Renta Básica y en un 5% para el R. G. Renta Media): :se relacionan al final.

- Los garajes y aparcamientos de motos en sótano o cerrados en superficie y los trasteros (vinculados o no a la vivienda): 60% del Precio Máximo de la vivienda.
- Los garajes y aparcamientos de motos abiertos en superficie (vinculados o no a la vivienda): 50% del Precio Máximo de la vivienda.
- El precio máximo total de venta incluirá, en su caso, el de un garaje o aparcamiento de motos y el de un trastero.
- Los locales comerciales no son objeto de financiación.

- Los precios máximos son por **m² útil computable a efectos de financiación**.
- Figurarán en la **calificación provisional** y **no podrán modificarse**, ni en ésta ni en la definitiva, una vez obtenido por el promotor el préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado. (Salvo cambios en las superficies por modificaciones de proyecto).

- Se podrán **recalificar por promociones completas y antes de su calificación definitiva**, a viviendas protegidas para **venta**, con la asunción de las obligaciones y financiación correspondientes a este régimen de uso y la interrupción de las ayudas financieras y la devolución de las recibidas.

- La **duración mínima del régimen de arrendamiento será de 10 ó de 25 años**, desde la calificación definitiva.

- La **Renta Máxima Anual** es un % del precio de referencia vigente en la fecha del contrato de arrendamiento y está en función del plazo mínimo del régimen de arrendamiento.

Duración Mínima del Régimen de Arrendamiento (en años))	Renta Máxima Anual (€/m ² útil)
10	5,5% del Precio Máximo Referencia
25	4,5% del Precio Máximo Referencia

2) CONDICIONES DE GESTIÓN Y ENAJENACIÓN, PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA Y CONTRATO CON OPCIÓN DE COMPRA:

- Se podrá **ceder su gestión** a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento de viviendas. (Los gestores se deben atener a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas).
- Se podrán **enajenar**:
 - en cualquier momento,
 - sin sujeción a los precios máximos de referencia,
 - previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda.
- **por promociones completas** a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento de viviendas.
- **viviendas aisladas** a organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

- Los nuevos propietarios deberán cumplir las obligaciones inherentes y subrogarse en los derechos y obligaciones de los transmitentes.
- Las promociones en **alquiler a 25 años**, una vez transcurridos 25 años desde la calificación definitiva:
 - las viviendas continúan siendo protegidas hasta los 30 años,
 - se pueden vender 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.
- Las promociones en **alquiler a 10 años**, una vez transcurridos 10 años desde la calificación definitiva:
 - las viviendas continúan siendo protegidas hasta los 30 años,
 - se pueden vender a un precio de hasta 1,5 veces el precio máximo de referencia fijado en la calificación provisional, previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del IPC desde el año siguiente al de la Calificación Definitiva.
- **Arrendamiento con opción de compra:**
 - Sólo para arrendamiento a 10 años.
 - Quién la puede ejercer: el inquilino que haya estado como tal al menos 5 años.
 - Cuándo se puede comprar: una vez transcurridos los 10 años en arrendamiento desde su Calificación Definitiva..
 - Precio de adquisición: máximo 1,7 veces el precio máximo de referencia fijado en la calificación provisional previamente actualizado mediante la aplicación de la variación porcentual del IPC desde el año siguiente al de la Calificación Definitiva.
 - Del precio de venta se deducirá como mínimo el 30% de los alquileres satisfechos.
 - Si el inquilino no ejerce el derecho de opción de compra, el titular puede mantener la vivienda en arrendamiento o venderla al precio máximo establecido.

3) MEDIDAS DE FINANCIACIÓN

3.1. PRESTAMO CONVENIDO.

- Concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito **convenio** con el Ministerio de Vivienda.
- **Cuantía máxima** : **80%** del precio máximo total de referencia.(calculado a efectos de financiación y fijado en la Calificación Provisional). Podrá incrementarse hasta el 80% del precio del garaje o aparcamiento de motos o trastero vinculados a la vivienda. (Los locales comerciales no son objeto de ayudas financieras).
- Tipo de **interés efectivo** podrá ser **variable**, (euribor a 12 meses más un diferencial entre 25 y 250 puntos básicos; revisable cada año) o **fijo**, (se determina en los convenios del Ministerio con las entidades de crédito).
- Plazo de **amortización** : mínimo de 10 ó 25 años.
- **Periodo de carencia**: finalizará en la fecha de la calificación definitiva, y, como **máximo a los 4 años** desde la formalización del préstamo; (se podrá prorrogar hasta un total de 10 años, si a juicio del Instituto Canario de Vivienda y con el acuerdo de la entidad de crédito, lo aconsejen).
- **Se debe obtener en el plazo de un año desde el otorgamiento de la Calificación Provisional**; en caso contrario, se tendrá ésta por caducada, salvo renuncia expresa por el promotor.

3.2. SUBSIDIACIÓN DEL PRÉSTAMO

- **Cuantía:** número de euros anuales por cada 10.000 € de préstamo. **(ver cuadro).**
- La cuantía de la subsidiación correspondiente a cada cuota no podrá superar en ningún caso la cuantía de la cuota a satisfacer.
- **Duración:** máxima total de 10 ó 25 años. (comenzará en el periodo de carencia y continuará en el de amortización).

3.3. SUBVENCIÓN DEL MINISTERIO DE FOMENTO

- Sólo para viviendas en **R. Especial y R. General Renta Básica** que **hayan obtenido préstamo convenido.**
- **Cuantía:** euros por m2 de superficie útil computable de vivienda. **(ver cuadro).** incrementada en 10 €/m2 útil en los ATPMS grupo C.
- **Abono :** con la Calificación Definitiva.
- **Anticipos:** hasta el **50%** de la subvención , previa certificación del inicio de obras.
Hasta el **100%**, si se compromete a reducir la renta a percibir durante los primeros cinco años en 1 punto porcentual menos que las establecidas.
Las cantidades aplazadas deberán estar avaladas.
Los anticipos estarán supeditados a las disponibilidades presupuestarias del Ministerio de Fomento.

3.4. SUBVENCIÓN DE COMUNIDAD AUTÓNOMA CANARIA

- **Objeto:** Promoción y construcción de viviendas protegidas de nueva construcción en **REGIMEN ESPECIAL.**
- El suelo debe estar clasificado como **urbano o urbanizable.**
- El suelo debe ser destinado **exclusivamente a la construcción de viviendas protegidas.** (se exceptúan las viviendas en permuta).
- La construcción de las viviendas no puede estar comenzada antes de la obtención de la Calificación Provisional.
- **Importe máximo:** como cuantía general: **7.500 ó 9.500 €/vvd.**., según sea arrendamiento a 10 años o a 25 años.
Incremento del 5%, **en Municipios de preferente localización.**
Incremento del 10% en Islas no capitalinas: El Hierro, Fuerteventura, La Gomera, Lanzarote y La Palma.
En ningún caso el importe de la subvención podrá superar el valor del suelo
- **Abono :** 600 € con la Calificación Provisional , en concepto de honorarios profesionales
El resto, con la Calificación Definitiva.

Se puede pedir un anticipo de hasta el 50%, una vez iniciadas las obras de las viviendas y supeditado a las disponibilidades presupuestarias.

CUADRO RESUMEN DE AYUDAS FINANCIERAS

Régimen	Régimen Alquiler	Subsidiación (€/año/10.000 € préstamo)	Subvención Ministerio Cuantía General (€/m2 útil)	Subvención Ministerio ATPMS (C) (€/m2 útil)	Subvención CAC Cuantía General (€/vivienda)	Subvención CAC Municipios Preferentes (€/vivienda)
ESPECIAL	10 años	350	140	150	7.500	7.875
	25 años	350	230	240	9.500	9.975
GENERAL RENTA BASICA	10 años	250	110	120	NO	NO
	25 años	250	160	170		
GENERAL RENTA MEDIA	10 años	100	NO	NO	NO	NO
	25 años	100				

Las cuantías de la Subvención de la CAC se incrementan en un 10% en las Islas No Capitalinas: El Hierro, Fuerteventura, La Gomera, Lanzarote y La Palma.

3.5. AYUDAS A LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Para Proyectos que obtengan una **calificación energética de la clase A, B o C**, según lo establecido en el RD. 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la certificación de eficiencia energética.
- **Importes de la subvención (en € vivienda):**

Niveles calificación energética	Subvención cargo Ministerio	Subvención con cargo CAC
A	3.500	3.500
B	2.800	2.800
C	2.000	2.000

Incompatibles con las del Plan de Acción de Ahorro y Eficiencia Energética para el periodo 2008-2012, y al Plan de Energías Renovables 2005-2010, del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, (IDEA).

La suma de las ayudas financieras estatales, (no se incluye el préstamo), autonómicas o de otras Administraciones u organismos públicos, no podrá superar el precio total de referencia.

- **ATPMS (grupo C): Municipios de Precio Máximo Superior:**
 - Provincia de Las Palmas: Arrecife, Las Palmas de Gran Canaria, Mogán, Puerto del Rosario, San Bartolomé de Tirajana y Telde.
 - Provincia de Santa Cruz de Tenerife: Adeje, Arona, Granadilla de Abona, San Cristóbal de La Laguna y Santa Cruz de Tenerife.

- **Municipios de preferente localización:**

- Isla de Fuerteventura: Puerto del Rosario, Pájara, Antigua, La Oliva y Tuineje.
- Isla de Lanzarote: Arrecife, Tías, Teguise, San Bartolomé y Yaiza.
- 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.
- 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.
- Isla de La Palma: Santa Cruz de la Palma y Los Llanos de Aridane.
- Isla de La Gomera: San Sebastián de la Gomera.
- Isla del Hierro: Valverde.