



## AYUDAS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PARA USO PROPIO

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 PARA OBTENER LAS AYUDAS

### 1.-CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

El otorgamiento de la **Calificación Provisional** estará condicionado a **tener la Licencia Municipal de Obras**. El plazo para finalizar la construcción de la vivienda y solicitar la **Calificación Definitiva** es de **36 meses** desde la Calificación Provisional. Se puede solicitar una prórroga de hasta 14 meses más por causas debidamente justificadas.

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

**a)** La vivienda **se califica** como **Vivienda Protegida, (V.P.O.)**, por la Comunidad Autónoma de Canarias. Ello supone que:

- Tendrá la consideración de **vivienda protegida** (sin posibilidad de descalificación voluntaria) durante **30 años**, desde su calificación definitiva.

- **No podrá venderse** ni ceder su uso durante el plazo mínimo de **10 años** desde su adquisición; (salvo excepciones).
- **En caso de venta** (en segundas y posteriores transmisiones) **existe un derecho de tanteo y retracto a favor del Instituto Canario de la Vivienda.**
- Deben destinarse a **domicilio habitual y permanente** del promotor para uso propio y **ocuparse** en el plazo **máximo de 3 meses** a partir de la calificación definitiva.

**Estas limitaciones se harán constar en la escritura de obra nueva y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.**

**b) La superficie útil máxima** de la vivienda está en función del número de sus ocupantes:

- Hasta 4 ocupantes: **70m<sup>2</sup>**.
- Con 5 ó más ocupantes: **90 m<sup>2</sup>**.
- Se podrá incrementar hasta **125 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**.

para los garajes en sótano o cerrados en superficie **25 m<sup>2</sup>**, (incluida la parte proporcional de rodadura.

para los garajes abiertos en superficie **20 m<sup>2</sup>**.

para los aparcamientos de motos en sótano o cerrados en superficie: **5 m<sup>2</sup>**.

para los aparcamientos de motos abiertos en superficie: **3 m<sup>2</sup>**.

y para los trasteros **8 m<sup>2</sup>**..

c) El valor de la edificación sumado al valor del suelo que figure en la Escritura de Declaración de Obra Nueva tendrán los siguientes límites, por m<sup>2</sup> de superficie útil computable a efectos de financiación, según el régimen de calificación de la vivienda y el municipio donde se ubique.

Régimen	Precio máximo	Valor máximo	Valor máximo ATPMS* (grupo C)
ESPECIAL	1,30 x PBC	<b>1.083,94 €</b> (anejos cerrados: 650,36 €)	<b>1.116,46 €</b> (anejos cerrados: 669,87 €)
GENERAL BASICO	1,60 x PBC	<b>1.334,08 €</b> (anejos cerrados: 800,45 €)	<b>1.374,10 €</b> (anejos cerrados: 824,46 €)
GENERAL MEDIO	1,80 x PBC	<b>1.500,84 €</b> (anejos cerrados: 900,50 €)	<b>1.575,88 €</b> (anejos cerrados: 945,53 €)

- Los valores máximos son por m<sup>2</sup> 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 el préstamo convenido.
- **PBC: Precio Básico Canario vigente : 833,80 €/ m<sup>2</sup> superf. útil.**
- 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.
- **\* ATPMS (grupo C): Municipios de Precio Máximo Superior:**

En estos municipios los precios máximos de venta se incrementan en un 3% para el R.Especial y R. G. Básico y en un 5% para el R. G. Medio.

Estos municipios :se relacionan en anexo final.

## **2.- REQUISITOS DEL PROMOTOR INDIVIDUAL.**

El promotor individual de la vivienda protegida debe cumplir unas condiciones generales para poder acceder a la vivienda protegida y a la financiación, y otros requisitos específicos, para obtener las ayudas de primer acceso a una vivienda en propiedad.

## 2.A) CONDICIONES GENERALES DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA Y FINANCIACIÓN:

a) **Estar inscrito en el Registro Público de Demandantes** de Vivienda Protegida de Canarias, a partir del 1 mayo de 2011.

b) **Ser residente** en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias.

c) **No ser titular** del pleno dominio o derecho real de uso y disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de **protección pública** en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida..

d) **No ser titular** de una **vivienda libre**, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando su valor, determinado de acuerdo con la normativa del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del **40%** del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida; o del **60%**, en caso de personas mayores de 65 años, mujeres víctimas de la violencia de género o terrorismo, de familias numerosas, familias monoparentales con hijos, personas dependientes o con discapacidad y personas separadas o divorciadas al corriente del pago de pensiones alimenticias y compensatorias.

e) Contar con **Ingresos familiares ponderados** que no superen los importes, según el Régimen:

Régimen Especial..... 2,50 veces el IPREM \* (18.637,85 € sin ponderar)

Régimen general Básico..... 4,50 veces el IPREM \* (33.548,13 € sin ponderar)

Régimen General Medio..... 6,50 veces el IPREM \* (48.458,41 € sin ponderar).

f) Contar con **Ingresos familiares ponderados** que no excedan de **6,50 veces** el IPREM, para acceder al préstamo convenido.

- **IPREM 2010: 7.455,14 € anuales.**

- La cifra a tener en cuenta para el cálculo de los ingresos es la cuantía de la **base imponible general y del ahorro** de las declaraciones del IRPF, (casillas 455 y 465 de la Renta) de cada miembro de la unidad familiar del último periodo impositivo. En el caso de no estar obligado a presentar declaración, la reflejada en la certificación negativa.

- La **ponderación de ingresos** supone una disminución de los acreditados según el número de miembros de la unidad familiar. (1= 0,83; 2= 0,81; 3= 0,78; 4= 0,74 y 5 ó más = 0,70).

**g) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido** para compra de vivienda protegida durante los **diez años anteriores** a la solicitud actual; (excepto por cambios de residencia, familias numerosas para adquirir una vivienda de mayor superficie, necesidad de una vivienda adaptada para discapacitados, cuando se cumpla los supuestos de no disposición de los derechos de uso o disfrute de la vivienda o de valor de la misma, a que se refiere el artículo 8 de este Decreto, pérdida de la titularidad por causas ajenas a la voluntad del solicitante y por extinción del condominio).

## **2.B) REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA OBTENER LAS AYUDAS DE PRIMER ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD.**

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

**b) No haber tenido nunca** una vivienda en propiedad **o haber sido privado de su uso** por causas no imputables a los interesados, o el **valor** de la vivienda, o el derecho sobre la misma, **no exceda del 25% del precio máximo** total de venta de la que se pretende adquirir.

**c) No haber obtenido ayudas financieras ni préstamo convenido** para compra de vivienda protegida durante los **diez años anteriores** a la solicitud actual; (excepto en casos de mujeres víctimas de la violencia de género o terrorismo y personas dependientes o con discapacidad, siempre que el préstamo convenido se hubiera cancelado).

# **AYUDAS PÚBLICAS**

## **1. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONVENIDOS**

- Concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito **convenio** con el Ministerio de Fomento.
- **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.
- **Cuantía Máxima: 80%** del valor máximo de la vivienda fijado en la Calificación Provisional. Podrá incrementarse hasta el 80% del valor máximo del garaje o aparcamiento de motos o trastero vinculados a la vivienda.
- Tipo de **interés efectivo** podrá ser **variable**, (euribor a 12 meses más horquilla entre

25 y 125 puntos básicos; revisable cada año) o **fijo**, (se determina en los convenios del Ministerio con las entidades de crédito).

- Plazo **mínimo** de **Amortización** : **25 años**. Podrá ampliarse previo acuerdo con la entidad de crédito.
- Precedido de un **período de carencia** que finalizará dando inicio al período de amortización en la fecha de la Calificación Definitiva y, como máximo, a los 4 años de la formalización del préstamo.
- Pueden ser objeto de **amortización anticipada total o parcial** con acuerdo de la entidad de crédito..
- Las disposiciones podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad de crédito.

## **2. AYUDAS PARA EL PRIMER ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD**

### **2.1. SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMOS CONVENIDOS**

**Sólo para promoción de viviendas de Régimen Especial o de Régimen General Básico.**

- Descuento de una **cuantía fija** de las cuotas de amortización (capital e intereses), en función de la cuantía del préstamo y del nivel de ingresos familiares.
- La cuantía se cifra en un número de euros anuales **por cada 10.000 € de préstamo** y se prorratea para cada vencimiento del préstamo en función del número de vencimientos de cada anualidad.
- **Duración: 5 años**, y podrá renovarse por otros dos periodos de igual duración y por la cuantía que corresponda. (La ampliación exige que el beneficiario lo solicite durante el quinto año del periodo, inicial o renovado por primera vez, y que acredite que sigue reuniendo las condiciones requeridas).
- **Efectividad**: cuando se inicie la amortización del préstamo y previo reconocimiento del derecho por el Instituto Canario de la Vivienda.

**Cuantía de la Subsidiación (€/ año por cada 10.000 de préstamo):**

<b>Ingresos Familiares (nº veces el IPREM)</b>	<b>Cuantía General</b>	<b>Con Ingresos no superen 2,5 IPREM Familias numerosas Familias monoparentales con hijos Personas dependientes o discapacitados</b>
Menor ó igual a 2,50.	100 5 primeros años	155 los 5 primeros años y 100 los restantes
Entre 2,50 y 3,50.	80 5 primeros años	113 los 5 primeros años y 80 los restantes
Mayor de 3,50 y menor o igual a 4,50	60 5 primeros años	93 los 5 primeros años y 60 los restantes

## **2.2. AYUDAS AUTONÓMICAS AL PROMOTOR PARA USO PROPIO**

**Para promociones de viviendas de los tres Régimenes: Especial, G. Básico y G. Medio.**

Además de los requisitos establecidos para el **primer acceso a una vivienda**, el promotor debe acreditar su **residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias al menos durante los cinco años anteriores** a la solicitud de subvención, salvo en el caso de emigrantes retornados o de quienes acrediten haber residido en Canarias durante al menos 15 años.

Consiste en el **abono en un único pago** de una **cuantía fija** en euros según el nivel de ingresos.

Serán concedida y abonada cuando el promotor obtenga la Calificación Definitiva, y atendiendo a las disponibilidades presupuestarias.

### **Cuantías (en euros)**

<b>Ingresos Familiares (nº veces el IPREM)</b>	<b>Cuantía General</b>	<b>Jóvenes entre 18 y 35 años (ambos inclusive) *</b>
Menor o igual a 2,5	6.400	12.800
Entre 2,5 y 3,5	3.000	6.000

**\* Para acogerse a las ayudas de jóvenes se tendrá en cuenta la edad del que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.**

### **3. SUBVENCIÓN AUTONÓMICA PARA PROMOCIÓN Y FOMENTO DEL SUELO**

**Sólo para promoción de viviendas de Régimen Especial.**

**La construcción de la vivienda no puede estar comenzada antes de la obtención de la Calificación Provisional.**

**Importe máximo:**

- **6.000 €vvda.**, como cuantía general.
- Incremento del 5%, (**6.300 € vvda**), 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 para la elaboración del proyecto y el resto con la Calificación Definitiva.
- **La suma de todas las ayudas financieras estatales, autonómicas y de otros organismos públicos, (no se incluye el préstamo convenido), nunca puede superar el precio total de la vivienda.**
- **El cobro de cualquier subvención debe declararse en el IRPF.** Para cualquier duda al respecto consúltelo en la Agencia Estatal Tributaria correspondiente.

## ANEXO

- **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, Teguiise, 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