

Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda (B.O.C. 114, de 8.6.2007) (1)

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (1), al abordar la regulación de las viviendas protegidas de promoción pública incorpora, en su artículo 42, como nota definitoria de éstas la necesidad de que su adjudicación se lleve a cabo a través de un procedimiento reglado.

Asimismo, la citada Ley recoge en el artículo 47, en orden a garantizar el acceso a las familias más necesitadas, los principios que han de inspirar la adjudicación de las viviendas protegidas de titularidad pública y con esta misma finalidad, las circunstancias que, referidas a la unidad familiar, han de valorarse en el proceso de adjudicación de este tipo de viviendas.

Por lo que se refiere al procedimiento y a los requisitos para la adjudicación, la Ley difiere su establecimiento a lo que disponga el Gobierno de Canarias a través de la adopción de la correspondiente norma reglamentaria, que deberá inspirarse en todo caso en los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad.

Por su parte, el *Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Viviendas de Canarias* (2), crea, en su artículo 15, el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, con la finalidad de contar con los datos precisos para la adjudicación y venta de las viviendas protegidas, tanto en la primera como ulteriores transmisiones.

La inscripción en el citado registro se configura además, como requisito ineludible para acceder, en régimen de venta o alquiler, a una vivienda protegida calificada al amparo del vigente Plan de Vivienda.

De acuerdo con el marco normativo expuesto, este Decreto aborda la regulación integral de la adjudicación de las viviendas protegidas titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, partiendo para ello del concepto novedoso de la figura del demandante de vivienda protegida, condición que viene dada por la efectiva inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Así, la presente disposición, en un intento de adaptar la regulación en la materia a las nuevas necesidades y cambios de carácter socio-económicos sobrevenidos a partir de la adopción del Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, establece los requisitos que, con carácter general, han de cumplirse para resultar adjudicatario de un inmueble protegido de promoción pública. Junto a éstos también, contempla la norma, los requisitos específicos que se configuran como circunstancias especiales cuya concurrencia permite, dentro del principio de igualdad, un trato diferente a aquellos demandantes de vivienda que en razón de tales circunstancias precisan de una atención prioritaria.

A esta finalidad obedece precisamente el establecimiento, de acuerdo con el mandato contenido en los apartados 3 y 4 del artículo 47 de la citada Ley territorial 2/2003 (3), de cupos especiales, que frente al cupo general constituyen reservas de viviendas que en cada promoción a adjudicar se destinan a las unidades familiares en las que se aprecien singulares circunstancias. La norma contempla además, las reglas a observar para la determinación de los cupos así como los órganos competentes para ello.

De la configuración del procedimiento de adjudicación se encarga de forma exhaustiva el capítulo II, en el que se ha previsto, como no podía ser de otra forma, la participación de los Ayuntamientos a través de la posibilidad de suscribir convenios de colaboración con la finalidad de coadyuvar en la tramitación de aquél.

El presente Decreto regula además, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.3 de la Ley territorial 2/2003 (3), el contenido mínimo que han de incorporarse en los correspondientes contratos, en atención al régimen en el que se efectúe la adjudicación de la vivienda protegida.

Merece una especial mención la amplia regulación que efectúa la presente disposición en materia de subrogaciones en la titularidad del contrato, ya sea de alquiler o de compraventa, en la que se ha intentado dar respuesta a los diferentes supuestos que en la práctica administrativa se plantean.

Por último y también atendiendo al mandato recogido en el artículo 50.3 de la Ley territorial 2/2003 (3) se ha completado la regulación en la materia con la incorporación de normas referidas a

(1) El presente Decreto se transcribe con las modificaciones introducidas por Decreto 185/2008, de 29 de julio (B.O.C. 160, de 11 de agosto de 2008); Decreto 135/2009, de 20 de octubre (D135/2009); Decreto 47/2010, de 6 de mayo (D47/2010); Decreto 87/2011, de 15 de abril (D87/2011); Decreto 77/2012, de 30 de agosto (D77/2012); y Decreto

96/2012, de 13 de diciembre (BOC 250, de 24 de diciembre de 2012).

(2) Actualmente las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias está reguladas por el Decreto 135/2009, de 20 de octubre (D135/2009).

(3) La Ley 2/2003 figura como L2/2003.

las Juntas Administradoras y en su caso, de Propietarios de las viviendas protegidas.

En su virtud, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta conjunta de los Consejeros de Infraestructuras, Transportes y Vivienda y de Presidencia y Justicia, previa deliberación del Gobierno en su sesión celebrada el día 24 de mayo de 2007,

DISPONGO:

TÍTULO PRIMERO (1)

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Este Decreto tiene por objeto establecer el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, así como los efectos que se derivan de la misma.

Artículo 2. Beneficiarios y demandantes de viviendas protegidas de promoción pública.

1. A los efectos del presente Decreto tendrán la consideración de beneficiarios, las personas físicas que reuniendo los requisitos establecidos en esta norma, les sea adjudicada, en régimen de arrendamiento o de compraventa, una vivienda protegida de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.

La condición de beneficiario se extiende al titular de la unidad familiar, definido en el artículo 6.3, así como al resto de los miembros que la componen.

2. Excepcionalmente podrán resultar adjudicatarios las personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de este Decreto, resulten beneficiarios de una vivienda protegida de promoción pública con destino a piso tutelado.

3. Se entenderá por demandante de vivienda, las personas físicas que se hallen inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias (2), en los términos y con las condiciones que se establezcan en la normativa reguladora del citado registro.

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 ostente 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 hallen 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 sea 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 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 solo 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, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad (3), o en la norma que lo sustituya.

(1) Por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre, el Capítulo Primero, Disposiciones generales, pasa a denominarse Título Primero, Disposiciones generales (BOC 250, de 24.12.2012)

(2) Téngase en cuenta Orden de 24 de septiembre de 2009, que regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estruc-

tura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, modificada por Órdenes de 7 de junio de 2010 y 8 de noviembre de 2010 (B.O.C. 198, de 8.10.2009; BOC 121, de 22.6.2010; y BOC 228, de 19.11.2010, respectivamente).

(3) El Decreto 117/2006 figura como D117/2006.

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	6	7	8 o más
Superficie útil en m ²	25	35	45	55	65	75	85

4. Ocupar una vivienda en alquiler cuya renta anual sea igual o superior al 12% de los ingresos anuales 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) Haber 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. Este requisito no será de aplicación a los emigrantes retornados, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 9.2.b) de este Decreto.

h) Que el titular de la unidad familiar resida o trabaje 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 este requisito cuando estemos ante 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 (1).

Artículo 4. Requisitos específicos.

Además del cumplimiento de los requisitos generales establecidos en el artículo anterior serán exigibles, en razón de los cupos especiales que conforme al artículo 9 de este Decreto se establezcan para cada promoción de viviendas protegidas, los requisitos específicos que para cada uno de los citados cupos se determinan en el referido artículo.

Artículo 5. Acreditación del cumplimiento de los requisitos.

1. La documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos generales y, en su caso, específicos requeridos para ser beneficiario de una vivienda protegida, se determinará mediante orden del titular del departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, competente en materia de vivienda.

2. El anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, indicará, en cada caso, el momento al que habrán de venir referidos el cumplimiento de los diferentes requisitos.

3. Al momento de tramitar la inscripción como demandante de vivienda protegida y a efectos de concurrir a los procedimientos de adjudicación de las mismas, se recabará el consentimiento expreso de los interesados para solicitar de las diferentes ad-

(1) El artículo 3 se transcribe con la nueva redacción dada por Decreto 77/2012, de 30 de agosto (D77/2012).

ministraciones públicas, de acuerdo con lo que se establezca en la normativa que rija en materia de protección de datos de carácter personal, la información necesaria para la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Artículo 6. Unidad familiar.

1. A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de unidad familiar:

a) La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, en su caso los hijos, descendientes, ascendientes y menores acogidos que convivan con ellos.

b) En los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y, en su caso, los hijos, descendientes, ascendientes y menores acogidos que convivan con ellos.

c) La integrada por las parejas de hecho, en los términos previstos en la Ley 5/2003, de 6 de marzo, para la regulación de las parejas de hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias (1) y, en su caso, los hijos que tuviera en común la pareja o cualquiera de sus integrantes, que convivan con la misma, así como sus ascendientes, descendientes y menores acogidos que convivan con ellos.

d) La constituida por una sola persona.

2. A los efectos de ser adjudicatario de una vivienda protegida no se podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

3. El titular de la unidad familiar es la persona que, en nombre de ésta, demanda la adjudicación de una vivienda protegida, a favor de la que se efectúa la adjudicación y que formaliza el correspondiente contrato de compraventa o alquiler. Podrá asumir la condición de titular de la unidad familiar:

a) En el supuesto previsto en el apartado 1.a) de este artículo, cualquiera de los cónyuges.

b) En el supuesto previsto en el apartado 1.b) de este artículo, el padre o la madre.

c) En el supuesto previsto en el apartado 1.c) de este artículo, cualquiera de los integrantes de la pareja de hecho.

d) En el supuesto previsto en el apartado 1.d) de este artículo, la persona que constituya la unidad familiar.

Artículo 7. Ingresos familiares.

1. Para la determinación de los ingresos familiares se deberán computar la totalidad de las cantidades percibidas por cualquier concepto por cada uno de los miembros que componen la unidad familiar, pudiendo acreditarse por cualquier medio (2).

2. Los ingresos a considerar vendrán referidos a la unidad familiar, conforme a la definición contenida en el artículo anterior de la presente norma.

Artículo 8. Cupos.

1. Constituyen los cupos, las reservas de viviendas que dentro de cada promoción de viviendas protegidas de promoción pública, se realizan con el fin de proceder a su adjudicación, atendiendo a las circunstancias generales y, en su caso, particulares de los demandantes de viviendas.

2. Dentro de cada promoción de viviendas protegidas se establecerá un cupo general y los cupos especiales a los que se refiere el artículo siguiente. El cupo general irá destinado a los demandantes de viviendas en los que no concurra ninguna de las circunstancias específicas que se requieren para integrar los cupos especiales.

3. La determinación de los demandantes de viviendas que, de acuerdo a las circunstancias generales y específicas concurrentes, hayan de integrar cada cupo se llevará a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda en función de lo que resulte más beneficioso para aquéllos, sin perjuicio de la posibilidad de formular oposición con ocasión del trámite de alegaciones al que se refiere el artículo 16.1 de este Decreto.

4. Si efectuada la integración en los diferentes cupos se formulara oposición por parte de un demandante de vivienda que, en razón de las circunstancias específicas concurrentes, sea susceptible de ser integrado en más de un cupo, se procederá a su reasignación, aun cuando a juicio de la Administración ésta resulte menos beneficiosa.

Artículo 9. Cupos especiales.

1. Los cupos especiales irán destinados a aquellos demandantes de vivienda en los que, además de los requisitos generales establecidos en el artículo 3, concurren las circunstancias específicas que se establecen en este artículo.

2. En cada procedimiento de adjudicación se constituirán los siguientes cupos especiales:

a) Cupo de limitación, movilidad o comunicación reducida: previsto para demandantes de vivienda que acrediten que alguno de los miembros de su unidad familiar se halla en situación de limitación, movilidad o comunicación reducida en los términos del artículo 10 de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación (3), o en la norma que la sustituya.

(1) La Ley 5/2003 figura como L5/2003.

(2) El apartado 1 del artículo 7 se transcribe con la nueva redacción dada por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre (BOC 250, de 24.12.2012).

(3) La Ley 8/1995 figura como L8/1995.

b) Cupo para emigrantes retornados: previsto para aquellos solicitantes que acrediten esta condición. A los efectos de este Decreto, se considerarán emigrantes retornados los demandantes que, habiéndose trasladado a cualquier país extranjero, cumplan los siguientes requisitos:

- Que la última residencia en territorio español antes de producirse el traslado por motivos laborales se hallase fijada en Canarias.

- Que la permanencia en el extranjero se haya prolongado por un período de al menos tres años.

- Que al momento de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas no haya transcurrido más de un año desde su retorno a Canarias y que resida o trabaje en el municipio donde radica la vivienda protegida.

c) Cupo para jóvenes:

Previsto para aquellos demandantes que tengan una edad no superior a treinta y cinco años.

d) Cupo para mayores: previsto para aquellos demandantes que cuenten con sesenta y cinco años o más.

e) Cupo para mujeres víctimas de malos tratos: previsto para aquellas solicitantes de vivienda protegida que hayan presentado demanda por violencia de género y esta haya sido admitida a trámite y se hallen, como consecuencia de ello, sujetas a un programa de acogida (1).

3. Asimismo, se podrán establecer además, los siguientes cupos especiales:

a) Cupo para familias de composición reducida: previsto para aquellos demandantes cuya unidad familiar se halle integrada como máximo por dos miembros.

b) Cupo para situaciones excepcionales: previsto para atender demandas de vivienda derivadas de situaciones de carácter excepcional y de interés público que conlleve medidas tales como la demolición o inutilización de viviendas y el realojo de sus ocupantes u otras de análoga naturaleza. En estos supuestos no será exigible el requisito previsto en el artículo 3.b) de este Decreto.

Artículo 10. Número de viviendas por cupo.

1. En cada promoción se asignará, como mínimo, el 50% del total de las viviendas a adjudicar, al cupo general.

2. El resto de las viviendas será distribuido entre los distintos cupos especiales respetando, en

todo caso, los siguientes porcentajes máximos y mínimos:

- Para el cupo de limitación por movilidad o comunicación reducida, un mínimo del 10%, distribuido de la siguiente forma:

a) Para demandantes con movilidad reducida con necesidad de sillas de ruedas, un mínimo del 5%.

b) Para demandantes con limitación por movilidad o comunicación reducida, que no precisen sillas de ruedas, un mínimo del 5%.

- Para el cupo para emigrantes retornados, un máximo del 5%.

- Para el cupo para familias de composición reducida, un mínimo del 10%.

- Para el cupo para situaciones excepcionales, un máximo del 5%.

- Para el cupo para jóvenes, un máximo del 5%.

- Para el cupo para mayores, un máximo del 5%.

- Para el cupo para mujeres víctimas de malos tratos, un mínimo del 5%.

3. En cualquier caso y sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las reglas contenidas en el apartado anterior, a cada cupo especial que se establezca le será asignado como mínimo una vivienda.

4. Si una vez efectuada, de acuerdo con las reglas expuestas, la distribución de viviendas entre los diferentes cupos especiales resultaran excedentes, las viviendas sobrantes pasarán a integrar el cupo general, con la salvedad de aquellas destinadas a personas con limitación, movilidad o capacidad reducida, que serán adjudicadas de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 23.2 de este Decreto.

5. Cuando el reducido número de viviendas que integran la promoción, no permita cumplir con las reglas dispuestas en los apartados anteriores, la distribución de viviendas por cupo se llevará a cabo conforme al siguiente orden:

- En primer lugar se asignará una vivienda para cada una de las modalidades que integran el cupo de limitación por movilidad o comunicación reducida.

- En segundo lugar se reservará una vivienda para el cupo destinado a mujeres víctimas de malos tratos.

- A continuación se reservará una vivienda para los cupos de edad previstos en el apartado 2 de este artículo.

- Por último se asignará una vivienda para el cupo de emigrantes retornados.

- El resto de las viviendas, si las hubiera, conformarán el cupo general.

(1) La letra e) del apartado 2 del artículo 9 se transcribe con las modificaciones introducidas por Decreto 77/2012, de 30 de agosto (D77/2012).

Artículo 11. Reserva de viviendas para atender a situaciones de extrema necesidad.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo que precede, con anterioridad a la determinación de los cupos se podrán reservar viviendas para atender a situaciones que demanden una inmediata intervención pública a fin de proporcionar alojamiento a colectivos de afectados o a individuos que se hallen en grave situación personal, económica o social, siempre que la totalidad de los ingresos de la unidad familiar sea inferior a 0,5 veces el IPREM (1).

2. Dicha reserva será declarada por el Director del Instituto Canario de la Vivienda, previo informe de la Comisión de Vivienda, mediante resolución motivada que deberá publicarse en el Boletín Oficial de Canarias (2), en la que se consignarán expresamente las razones que justifican la reserva con referencia a la situación extrema que soportan sus destinatarios.

3. Esta reserva podrá ser propuesta por los servicios sociales municipales o autonómicos en los términos previstos en el artículo 37.2 de la Ley de Vivienda de Canarias.

4. En estos casos los adjudicatarios de las viviendas deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 3 de este Decreto, sin perjuicio de que no sea exigido el período de antigüedad en la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

Artículo 12. Régimen de adjudicación de las viviendas protegidas.

1. Las viviendas protegidas de promoción pública, promovidas por el Instituto Canario de la Vivienda, podrán adjudicarse en régimen de arrendamiento o de compraventa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34 de este Decreto para los pisos tutelados.

En ningún caso estas viviendas podrán ser objeto de cesión de uso por parte de sus adjudicatarios (3).

2. Cualquiera que sea el régimen en el que se efectúe la adjudicación, las viviendas protegidas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente. Se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando la misma no permanezca desocupada más de tres meses continuados al año o cuatro meses de forma discontinuada,

salvo que por mediar justa causa, que deberá acreditarse documentalmente, haya sido autorizada su desocupación:

Se entenderá que existe justa causa para desocupar temporalmente la vivienda cuando, por razones de enfermedad, violencia de género, por ser víctimas de actos delictivos o movilidad laboral fuera de la isla donde se encuentra la vivienda u otras circunstancias de análoga naturaleza, resulte necesario su desplazamiento a otra residencia.

La autorización de desocupación de la vivienda se otorgará por un plazo máximo de 2 años prorrogables por el mismo período, siempre que se mantengan las circunstancias que motivan el otorgamiento de la autorización de desocupación temporal.

TÍTULO II (1)

DE LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA (1)

CAPÍTULO PRIMERO (1)

Procedimientos de adjudicación (1)

Sección 1ª

De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción. Normas generales

Artículo 13. Tramitación (1).

1. El procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción podrá ser tramitado por el Instituto Canario de la Vivienda en su totalidad o bien convenir, en los términos previstos en los apartados siguientes, con los correspondientes Ayuntamientos la realización de determinados trámites.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, el Instituto Canario de la Vivienda celebrará, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional tercera de este Decreto, convenios con los ayuntamientos, en los que se establecerá el régimen para la colaboración en la tramitación del proceso de adjudicación de viviendas protegidas radicadas en su término municipal.

(1) Por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre, se modifica el contenido del apartado 1 del artículo 11 y el Capítulo II pasa a denominarse Título II, "De la adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública" y el artículo 13 cambia de denominación (BOC 250, de 24.12.2012).

(2) Véase Decreto 160/2009, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Boletín Oficial de Canarias (BOC) (D160/2009).

(3) El segundo párrafo del artículo 12 ha sido añadido por Decreto 135/2009, de 2 de noviembre de 2009, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias (D135/2009).

3. La colaboración de los ayuntamientos se concretará, como mínimo, en la realización de los siguientes trámites:

- Recepción de documentación, examen y verificación de la idoneidad de la misma y en su caso, subsanación.

- Emisión de informes de carácter técnico, arquitectónico o social, cuando se requieran por parte del Instituto Canario de la Vivienda.

- Práctica de notificaciones.

Artículo 14. Anuncio de promociones de viviendas.

1. A efectos de iniciar el procedimiento, el Instituto Canario de la Vivienda anunciará las promociones de viviendas protegidas que vayan a ser objeto de adjudicación. Dicho anuncio será publicado en el Boletín Oficial de Canarias, (1) en un periódico de la provincia con mayor tirada y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del término municipal en el que radiquen las viviendas. El anuncio de inicio indicará expresamente:

a) El término municipal en el que se va a ubicar la promoción y número de viviendas que la integran con el correspondiente número de dormitorios.

b) El régimen de adjudicación de las viviendas.

c) La fecha prevista para la finalización de las obras.

d) La fecha límite de inscripción, la cual determinará los demandantes que, estando inscritos a dicha fecha, podrán participar en el proceso de adjudicación.

e) El importe del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, los coeficientes de ponderación a aplicar a los ingresos, así como el valor máximo de venta de una vivienda protegida a la que hacen referencia los apartados c) y f) del artículo 3 del presente Decreto, que resulten de aplicación a la promoción.

f) La fecha, momento o período al que han de venir referidos la acreditación del cumplimiento de los requisitos generales y específicos requeridos para resultar adjudicatario.

g) La indicación de los órganos competentes para la tramitación del procedimiento, con expres-

sión, en su caso, de la existencia de convenio de colaboración con el ayuntamiento en cuyo término municipal radique la promoción, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior.

h) Indicación del medio o lugar en los que se llevará a cabo la publicación de los restantes actos que se produzcan en el procedimiento de adjudicación y que, en todo caso, incluirá la inserción en el tablón de anuncios del correspondiente Ayuntamiento (2).

2. En aquellos supuestos en los que por razones sobrevenidas se produzca un retraso en la fecha prevista para la finalización de las obras de construcción, el Instituto Canario de la Vivienda podrá publicar nuevo anuncio en el que se modifique, a efectos de su actualización y de acuerdo con las nuevas previsiones, el período al que han de venir referidos el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Decreto.

3. Asimismo, dicho anuncio podrá ser igualmente modificado en aquellos casos en los que el número de viviendas correspondientes a la promoción a adjudicar sea superior a los demandantes de vivienda que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 3.b) de este Decreto, pueden concurrir al procedimiento de adjudicación.

Artículo 15. Requerimiento y aportación de la documentación.

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 (3) (4).

2. La no presentación en tiempo por parte del interesado de la documentación requerida dará lu-

(1) Véase Decreto 160/2009, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Boletín Oficial de Canarias (BOC) (D160/2009).

(2) El apartado 1 del artículo 14 se transcribe con la nueva redacción dada por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre (BOC 250, de 24 de diciembre).

(3) El apartado 1 del artículo 15, se transcribe con las modificaciones introducidas por Decreto 87/2011, de 15 de abril (D87/2011).

(4) Téngase en cuenta Orden de 24 de septiembre de 2009, que regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, modificada por Orden de 7 de junio de 2010 (BOC 198, de 8.10.2009 y BOC 121, de 22.6.2010, respectivamente); y Resolución de 28 de diciembre de 2009, del Director del Instituto Canario de la Vivienda, por la que se determinan los puntos de información del citado Registro (BOC 6, de 12.1.2010).

gar a que se le tenga por decaído en su derecho al trámite, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, quedando, en su caso, el demandante excluido del proceso de adjudicación.

3. El órgano encargado de la tramitación del procedimiento procederá al estudio y comprobación de la documentación presentada con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos generales, y en su caso específicos, requeridos en este Decreto.

Artículo 16. Relación provisional de admitidos y excluidos por cupos.

1. Valorada la documentación presentada y en base a las circunstancias generales y específicas de los demandantes de vivienda que concurren a la promoción, por resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, previo informe de la Comisión, se procederá a la determinación de los cupos, a la elaboración de la relación provisional de los demandantes admitidos y excluidos por cada cupo y a la distribución del número de viviendas entre los mismos.

Frente a esta resolución podrán los interesados formular alegaciones en el plazo de 10 días, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la misma.

2. Los demandantes que figuren en las relaciones provisionales y definitivas de admitidos y excluidos del cupo para personas maltratadas serán identificadas, al objeto de preservar su intimidad, mediante el código que les haya sido asignado en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Canarias.

Artículo 17. Relación definitiva de admitidos y excluidos.

1. Una vez estudiadas y valoradas las alegaciones presentadas, el Director del Instituto Canario de la Vivienda aprobará, mediante resolución que será publicada en el Boletín Oficial de Canarias (1), la relación definitiva de demandantes admitidos y excluidos en el proceso de adjudicación de las viviendas y su distribución entre los distintos cupos.

(1) Véase Decreto 160/2009, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Boletín Oficial de Canarias (BOC) (D160/2009).

(2) Por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre, se introduce una Sección 2ª en el Capítulo I del Título II, denominada "Modalidades de adjudicación", que engloba los artículos 18 a 24; y se modifica la redacción de los artículos 18 y 19 (BOC 250, de 24.12.2012).

2. Contra la citada resolución se podrá interponer recurso de alzada ante el Presidente del Instituto Canario de la Vivienda, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al de su publicación. En estos casos, la cumplimentación del trámite de audiencia a los interesados al que se refiere el artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se practicará a través de la publicación en el Boletín Oficial de Canarias (1).

Sección 2ª (2)

Modalidades de adjudicación (2)

Artículo 18. Normas generales.

1. Resueltas las impugnaciones que, en su caso, hubiesen sido deducidas, y una vez devenida firme en vía administrativa la relación definitiva de los demandantes admitidos y excluidos, se procederá a la adjudicación de las viviendas que integran la promoción mediante cualquiera de las formas previstas en esta sección.

2. En los supuestos en los que la adjudicación de la vivienda protegida se lleve a cabo de forma directa y en todo lo no previsto expresamente en este Decreto, regirán las normas de competencia y de procedimiento previstas para la adjudicación mediante sorteo, salvo en aquellos aspectos que por ser específicas de dicha modalidad, no resulten aplicables a la adjudicación directa (2).

Artículo 19. Adjudicación mediante sorteo.

1. En el supuesto de que el número de viviendas asignadas a cada cupo resulte inferior al número de demandantes que concurren al mismo, la adjudicación de las viviendas se llevará a cabo mediante sorteo.

2. El Director del Instituto Canario de la Vivienda anunciará mediante Resolución, que será publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del término municipal donde se ubique la promoción, la elección de la modalidad del sorteo para llevar a cabo la adjudicación de la promoción de viviendas de que se trate. Dicho anuncio concretará además el día, lugar y la hora en el que tendrá lugar la celebración del sorteo, así como el orden conforme al que se va a desarrollar éste de acuerdo a los cupos establecidos (2).

Artículo 19 bis. Formalidades del 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

curará invitación al alcalde del municipio o municipios en cuyo término municipal 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 (1).

Artículo 19 ter. Desarrollo del sorteo (1).

1. Iniciada la sesión, se sortearán en primer lugar, las viviendas asignadas a los cupos especiales que no sean objeto de adjudicación directa, y dentro de aquellas, se sortearán en último término las que integran el cupo de familias de composición reducida.

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 en 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. Si también coincide el segundo apellido, la asignación del correspondiente número se llevará a cabo atendiendo al código numérico de solicitud otorgado al demandante de vivienda en el momento de su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, ordenado por orden cronológico.

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.

2. 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 primer 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. Si también coincide el segundo apellido, la asignación del correspondiente número se llevará a cabo atendiendo al código numérico de solicitud otorgado al demandante de vivienda en el momento de su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, ordenado por orden cronológico.

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.

3. 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 dos o más 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. Si también coincide el segundo apellido, la asignación del correspondiente número se llevará a cabo atendiendo al código numérico de solicitud otorgado al demandante de vivienda en el momento de su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, ordenado por orden cronológico.

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 cupo.

(1) Los artículos 19 bis y 19 ter han sido añadidos por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre (BOC 250, de 24.12.2012).

4. En todo caso, y con el objeto de confeccionar la correspondiente lista de reserva, tras la celebración del sorteo de viviendas correspondiente a cada cupo, se extraerán números hasta un máximo del 20% del total de las viviendas que hubiesen sido asignadas a aquellos, con un mínimo de uno por cada cupo.

En el caso de que alguno de los demandantes que integren la lista de reserva de cualquiera de los cupos especiales, resultara posteriormente adjudicatario de una vivienda del cupo general, causará baja en la correspondiente lista de reserva.

Los demandantes que integren la lista de reserva de alguno de los cupos específicos no podrán integrar la lista de reserva del cupo general.

La lista de reserva tendrá una vigencia de un año, contado a partir de la fecha de adopción de la resolución de adjudicación de las viviendas a la que se refiere el artículo siguiente.

Finalizado el sorteo, se cerrará la sesión por el Director del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 19 quater. Publicidad y adjudicación (1).

1. Mediante anuncio del Director del Instituto Canario de la Vivienda se publicará en el Boletín Oficial de Canarias la relación de adjudicatarios y la lista de reserva.

2. Previa propuesta del jefe de la unidad al que se le encomienden las funciones correspondientes a la gestión y/o adjudicación de las viviendas de promoción pública, el Director del Instituto Canario de la Vivienda dictará resolución, asignando a cada uno de los adjudicatarios una de las viviendas que integran la promoción.

Dicha resolución será objeto de notificación personal a cada uno de los adjudicatarios, para que en el plazo de quince días comuniquen su aceptación o renuncia.

Si transcurrido el citado plazo no hubiesen aceptado de forma expresa la adjudicación, la misma quedará sin efecto, y se procederá a efectuar en los mismos términos una nueva adjudicación a favor del demandante que figurara en primer lugar en la correspondiente lista de reserva.

Además de su aceptación, la eficacia de la adjudicación quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Suscripción por parte del adjudicatario del

correspondiente contrato, en el plazo que a tales efectos establezca el Instituto Canario de la Vivienda.

b) Entrega de las cantidades que, en concepto de fianza o de aportación inicial del precio de la vivienda, venga obligado a satisfacer el adjudicatario.

c) Efectiva ocupación de la vivienda adjudicada en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves.

El incumplimiento de algunas de las condiciones relacionadas en el párrafo anterior determinará que se deje sin efecto la correspondiente resolución de adjudicación, procediéndose a efectuar una nueva adjudicación, con las mismas condiciones que las establecidas en este artículo, a favor del demandante que proceda según el orden de la lista de reserva.

En aquellos supuestos en los que la adjudicación de una vivienda recaiga sobre un demandante que se hallara ocupando una vivienda o cueva que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto (2), o norma que lo sustituya, o sobre la que hubiese recaído declaración de ruina, el ayuntamiento correspondiente habrá de proceder, bien a la demolición o inhabilitación de la infravivienda, bien a la retirada de la cédula de habitabilidad, y/o a tramitar ante las correspondientes compañías suministradoras la retirada de energía eléctrica y agua de abasto, con el objeto de que aquéllas no vuelvan a ser ocupadas. En ningún caso una nueva ocupación podrá ser tenida en cuenta a efectos de futuras adjudicaciones."

Artículo 20. Adjudicación directa (1).

1. En el supuesto de que el número de viviendas asignadas a cada cupo resulte igual o superior al número de demandantes que concurren al mismo, la adjudicación de las viviendas se hará de forma directa. En todo caso, serán objeto de adjudicación directa las viviendas reservadas al cupo para situaciones excepcionales.

2. El Director del Instituto Canario de la Vivienda dictará Resolución acordando la adjudicación de la promoción de viviendas mediante la modalidad de adjudicación directa. Este anuncio se podrá practicar conjuntamente con el anuncio que indique las viviendas que serán objeto de sorteo en la misma promoción.

3. Previa propuesta del jefe de la unidad al que se le encomienden las funciones correspondientes a la gestión y/o adjudicación de las viviendas de promoción pública, el Director del Instituto Canario de la Vivienda dictará resolución, en la que se consignen los demandantes que hubiesen resultado adjudicatarios de forma directa, la asignación a cada

(1) Por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre, se añade el artículo 19 quater y se da una nueva redacción al artículo 20 (BOC 250, de 24.12.2012).

(2) El Decreto 117/2006 figura como D117/2006).

uno de los adjudicatarios de una de las viviendas que integran la promoción y la lista de reserva.

Dicha resolución será objeto de notificación personal a cada uno de los adjudicatarios, para que en el plazo de quince días comunique su aceptación o renuncia.

4. En cuanto a la aceptación del adjudicatario para la modalidad de adjudicación directa, le será de aplicación lo establecido para la modalidad de sorteo en el apartado dos del artículo 19 quater.

Artículo 21. Segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas vacantes una vez agotada la vigencia de la lista de reserva.

1. Las viviendas protegidas de Promoción Pública que hubieran quedado vacantes, serán adjudicadas por sorteo, en segunda o posteriores adjudicaciones, teniendo en cuenta los siguientes extremos:

a) Para ser adjudicatario de una vivienda en segunda o posterior adjudicación, se deberá estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, y la unidad familiar que pretenda optar a la segunda o posterior adjudicación, no podrá contar con ingresos superiores a 0,75 veces el IPREM.

b) Se tendrán en cuenta las circunstancias físicas de la vivienda que quede vacante, principalmente, el número de dormitorios y su adaptación o no a personas con discapacidad.

2. Se conformará una lista de unidades familiares susceptibles de ser adjudicatarias, que se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la vivienda a adjudicar y en los Puntos de Información del Gobierno de Canarias. Dicho sorteo se realizará en las dependencias del Instituto Canario de la Vivienda, en presencia de, al menos, dos técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, uno de los cuales deberá ser el titular de la jefatura técnica de adjudicación, o quien lo sustituya, y se cursará invitación al Ayuntamiento, que podrá enviar hasta dos técnicos municipales para presenciar dicho acto.

3. Una vez efectuado el sorteo en los términos señalados en el apartado anterior, se determinará

una lista numerada de posibles adjudicatarios para viviendas vacantes que se vayan produciendo en el término municipal y tendrá una vigencia de 1 año.

4. Excepcionalmente, una vivienda vacante podrá ser adjudicada, directamente a una familia, cuando exista una situación de perentoria o extrema necesidad acreditada mediante informe social tanto de los técnicos del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la vivienda como de los técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, siempre que los ingresos de la unidad familiar sean inferiores a 0,5 veces el IPREM (1).

Artículo 21.bis. Adjudicación en reposición.

1. Si, con motivo de una actuación de reposición de viviendas protegidas se llevara a cabo la construcción de una nueva edificación, los adjudicatarios de las viviendas que sean objeto de reposición pasarán a ser adjudicatarios de las nuevas viviendas en las mismas condiciones jurídicas que lo venían siendo en las viviendas que se deban reponer.

2. Si existieran viviendas vacantes derivadas de la actuación de reposición, y existe en el término municipal una promoción de viviendas protegidas, se acumularán a la misma. De no existir promoción en el término municipal, las viviendas vacantes se adjudicarán según lo previsto en el artículo precedente (1).

Sección 3ª (1)

De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública, previa adquisición

Artículo 22. Adjudicación de viviendas adquiridas por el Instituto Canario de la Vivienda.

1. Además de la promoción de viviendas de nueva construcción, el Instituto Canario de la Vivienda, a efectos de su posterior adjudicación, podrá adquirir viviendas que serán calificadas como viviendas protegidas de promoción pública. Dicha adquisición podrá efectuarse a través de cualquiera de las formas previstas en la normativa en materia patrimonial y podrá tener por objeto:

a) Viviendas de nueva construcción en fase de proyecto aprobado, en construcción o bien terminadas, estas últimas cuando no hayan sido ocupadas en el plazo de un año desde la fecha del certificado final de obras (2).

b) Viviendas usadas para su rehabilitación o reposición.

c) Viviendas adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, de tanteo y retracto reconocidos a favor del Instituto Canario de la Vivienda, por la Ley de Vivienda de Canarias.

(1) Por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre, se modifica el artículo 21; se añade el artículo 21.bis; y la Sección 2ª del Capítulo II, denominada "De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública, previa adquisición", pasa a ser la Sección 3ª del Capítulo I, del Título II (BOC 250, de 24.12.2012).

(2) La letra a) del apartado 1 del artículo 22 se transcribe con las modificaciones introducidas por Decreto 185/2008, de 29 de julio (B.O.C. 160, de 11.8.2008).

2. La adjudicación de estas viviendas se regirá, en el caso de viviendas aisladas, por el procedimiento establecido en el artículo 23, y si se trata de promociones completas de viviendas, el procedimiento establecido en el artículo 19 o en el artículo 22 (1).

Sección 4ª (2)

Cesión de uso de pisos tutelados

Artículo 23. Cesión de uso de pisos tutelados.

1. Las viviendas protegidas de promoción pública podrán cederse en precario a personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro para su uso como pisos tutelados. Dicha cesión se efectuará de acuerdo con las previsiones contenidas en la normativa sectorial de aplicación.

2. Es preceptiva la reserva de, como mínimo, un piso tutelado en aquellas promociones de más de veinte viviendas. En promociones con número de viviendas inferior a veinte, la reserva de piso tutelado será potestativa.

Excepcionalmente, el Instituto Canario de la Vivienda podrá reservar más de un piso tutelado atendiendo a las necesidades sociales de la población donde se ubique la promoción de viviendas.

3. La cesión será acordada por el Director del Instituto Canario de la Vivienda en la Resolución en la que se acuerde la adjudicación de pisos a los demandantes de vivienda que hayan resultado adjudicatarios.

4. Construida una promoción pública de viviendas y otorgada la correspondiente calificación definitiva, las viviendas que vayan a destinarse a pisos tutelados quedarán a disposición del Instituto Canario de la Vivienda, para su cesión en precario, que será propuesta por la Consejería competente en materia de vivienda (2).

CAPÍTULO II (3)

De la formalización de las adjudicaciones

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, constata el incumplimiento de los requisitos que, de acuerdo con lo dispuesto en este Decreto, han de concurrir para resultar adjudicatario de una vivienda protegida (4).

Sección 1ª

Del arrendamiento

Artículo 25. Contenido del contrato de arrendamiento.

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 (4).

2. El contrato de arrendamiento contendrá como mínimo las siguientes menciones:

- Identificación de las partes suscribientes, lugar y fecha de su celebración.
- Datos identificativos de la vivienda, con indicación de su ubicación y características físicas.
- Calificación de la misma como vivienda protegida de promoción pública en régimen de alquiler, fecha en la que fue calificada y duración del régimen de protección.

(1) El apartado 2 del artículo 22 se transcribe con la nueva redacción dada por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre (BOC 250, de 24.12.2012).

(2) La Sección 4ª, del Capítulo I, del Título II, cuyo contenido es el artículo 23 ha sido creada por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre (BOC 250, de 24.12.2012).

(3) Por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre, se crea el Capítulo II del Título II, denominándose "De la formalización de

las adjudicaciones", con el contenido recogido en el anterior Capítulo III del presente Decreto (BOC 250, de 24.12.2012).

(4) El artículo 24 y el apartado 1 del artículo 25 se transcriben con la nueva redacción dada por Decreto 135/2009, de 2 de noviembre de 2009, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias (D135/2009).

- Que la efectividad del contrato queda sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda en el plazo de un mes a partir de la fecha en la que tenga lugar la entrega de las llaves.
- Obligación del arrendatario de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- Renta inicial y forma de pago.
- Deberes del arrendatario en relación al uso y conservación de la vivienda.
- Tiempo de duración del contrato y régimen de prórroga.

Artículo 26. Duración y prórroga del contrato de arrendamiento.

1. La duración inicial del contrato de arrendamiento de las viviendas protegidas de promoción pública será de cinco años, sin perjuicio de que el mismo podrá ser prorrogado sucesivamente por períodos de tres años, siempre que llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cada una de las prórrogas otorgadas, ninguna de las partes hubiese comunicado, con al menos un mes de antelación, la intención de no renovarlo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Instituto Canario de la Vivienda podrá requerir al adjudicatario de la vivienda, con una antelación mínima de seis meses antes del vencimiento del plazo de duración inicial o de cualquiera de sus prórrogas, para que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en los apartados c), d), e) y f) del artículo 3 de este Decreto, así como que destina la vivienda a domicilio habitual y permanente. La acreditación del cumplimiento de tales requisitos vendrá referida al momento en que se efectúe el citado requerimiento, salvo el relativo a los ingresos ponderados de la unidad familiar, que vendrá referido al año natural inmediato.

3. Si el adjudicatario no acreditase el cumplimiento de los requisitos anteriormente indicados del artículo 3, se acordará, previa audiencia, la no renovación del contrato de arrendamiento, concediéndole el plazo de un mes a partir de la notificación de la correspondiente resolución para que proceda a la entrega de las llaves de la vivienda, bajo apercibimiento de desahucio administrativo.

Artículo 27. Extinción del contrato de arrendamiento.

1. Además de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior, no procederá la renovación o pró-

rroga del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que se constate la concurrencia de alguna de las causas determinantes del desahucio administrativo, previstas en la Ley de Vivienda de Canarias.

2. Asimismo y sin perjuicio de la apreciación de alguna de las infracciones o causas determinantes de desahucio administrativo contempladas en la Ley de Vivienda de Canarias, el contrato de arrendamiento de vivienda protegida podrá ser resuelto, además de por las causas previstas en la legislación sobre arrendamientos urbanos, por cualquiera de las siguientes causas:

a) El subarriendo de la totalidad o parte de la vivienda adjudicada, así como la cesión de la misma por el adjudicatario, incluso a título gratuito.

b) No destinar la vivienda, sin la previa autorización administrativa, a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar.

c) Transcurso del plazo máximo al que se refiere el artículo 12.2 para autorizar la desocupación temporal de las viviendas.

Artículo 28. Desistimiento del contrato de arrendamiento.

1. En los casos en los que el titular de la unidad familiar que haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento renuncie de forma expresa a continuar con el mismo o bien de forma tácita mediante el abandono de la vivienda, 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.

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 (1).

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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 mane-

(1) El apartado 2 del artículo 28 ha sido modificado por Decreto 135/2009, de 2 de noviembre de 2009, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias (D135/2009),

ra 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 (1), 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 (2).

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 pre-adoptivo 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 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (2).

Artículo 29. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del titular del contrato.

En los casos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio, el cónyuge al que formando parte de la unidad familiar beneficiaria, le hubiese sido atribuido por sentencia judicial el uso y disfrute de la vivienda, podrá solicitar del Instituto Canario de la Vivienda el cambio de titularidad en el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de que en virtud de posterior resolución judicial se modifiquen las medidas adoptadas.

Si no ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación podrá solicitar igualmente el cam-

bio de titularidad, previa acreditación de los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

Artículo 30. Muerte del arrendatario.

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 del 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 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (2).

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 del 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 (1), siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 26.2 (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, po-

(1) Ley 5/2003, de 6 de marzo, para la regulación de las parejas de hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias (L5/2003).

(2) Por Decreto 135/2009, de 2 de noviembre de 2009, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, se modifica el apartado 3 del artículo 28; se añade el apartado 4 del artículo 28; y se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 30 (D135/2009).

drá, 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 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que para el caso de la concurrencia de dos o más acogidos preadoptivos se resolverá a favor de todos ellos (1).

Artículo 31. Extinción del arrendamiento por nueva adjudicación.

1. En los casos en los que, alguno de los miembros de la unidad familiar del arrendatario de vivienda protegida de promoción pública, se viese afectado por una minusvalía sobrevenida, que precise la eliminación de barreras arquitectónicas de imposible realización en su vivienda, o fuera víctima de la violencia de género, o de otros actos delictivos que pusiesen en peligro su integridad física al residir en la vivienda adjudicada, o por movilidad laboral que obligue a fijar la residencia en otra isla del archipiélago canario, o por acuerdo de permuta con otra unidad familiar adjudicataria, se podrá autorizar por el Instituto Canario de la Vivienda la extinción del contrato de arrendamiento, al objeto de que, por su parte, se proceda a una nueva adjudicación en el mismo régimen (2).

2. En cualquier caso serán requisitos indispensables:

a) La aportación de la documentación acreditativa de la causa en la que se fundamenta su pretensión.

b) Encontrarse al corriente en el pago de las rentas y de las obligaciones con la Junta de Administración del inmueble.

3. En estos casos el interesado podrá, en orden a facilitar la resolución del expediente, poner en conocimiento del Instituto Canario de la Vivienda la existencia de otro adjudicatario en el mismo régimen cuya vivienda sea idónea para la solución del problema planteado.

4. Una vez valorada la documentación presentada y sin que sea necesaria la previa devolución de la vivienda a la que se refiere el artículo 3.d) del presente Decreto, mediante resolución del

Director del Instituto Canario de la Vivienda se procederá a la aceptación de la renuncia de la adjudicación y a las respectivas nuevas adjudicaciones. Notificada la anterior resolución a los interesados, éstos dispondrán de un plazo improrrogable de treinta días naturales para llevar a cabo el traslado a los nuevos domicilios, transcurrido el cual sin que se haya formalizado el mismo se entenderá que se desiste de lo solicitado.

5. Acogido un adjudicatario al procedimiento anteriormente señalado y dictada resolución por parte del Director del Instituto, no se podrá dirigir por el mismo nueva solicitud fundamentada en la misma causa ya acreditada, salvo circunstancias excepcionales, que se valorarán mediante el oportuno informe social.

Sección 2ª

Del contrato de compraventa

Artículo 32. Contenido y formalización.

1. En el caso de que las viviendas protegidas de promoción pública se hayan adjudicado en régimen de compraventa, una vez practicada la recepción provisional de las obras, en el caso de que éstas se hayan producido y otorgada la calificación definitiva, y siempre que las viviendas sean susceptibles de ocupación, el Instituto Canario de la Vivienda comunicará dicha circunstancia a cada uno de los adjudicatarios de las viviendas, y les anunciará el lugar y fecha en la que se va proceder a la formalización del contrato de compraventa y a la entrega de las llaves.

2. El contrato de compraventa entre el Instituto Canario de la Vivienda y la persona que haya resultado adjudicataria se formalizará directamente en escritura pública, haciendo referencia, como mínimo a los siguientes extremos:

- Lugar, fecha y efectos del contrato.
- Partes contratantes.
- Datos identificativos de la vivienda.
- Calificación de la vivienda como vivienda protegida de promoción pública en régimen de compraventa y fecha de la calificación definitiva.
- Obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del adjudicatario y de su unidad familiar.
- Precio de venta de la vivienda.
- Duración legal del régimen de protección.
- Prohibición legal de transmisión y de cesión de uso.
- Derecho de tanteo y retracto sobre dicha vivienda a favor del Instituto Canario de la Vivienda, así como las causas resolutorias.

(1) El apartado 3 del artículo 30 ha sido añadido por Decreto 135/2009, de 2 de noviembre de 2009, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias (D135/2009)

(2) El apartado 1 del artículo 31 se transcribe con la nueva redacción dada por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre (BOC 250, de 24.12.2012).

3. En el supuesto de que no se hubiese practicado la división material del inmueble en el que se ubique la vivienda objeto del contrato o que del título constitutivo otorgado se derivase la imposibilidad del otorgamiento de escritura sin la previa rectificación, se formalizará documento privado en el que, además de hacer referencia a lo previsto en el párrafo anterior, se autorizará al Instituto Canario de la Vivienda para que practique la división material del inmueble y cuantas escrituras y actos sean necesarios para la constitución del régimen de propiedad horizontal a efectos registrales o, en su caso, las rectificaciones del título que sean precisas.

Artículo 33. Condiciones de pago.

1. El Instituto Canario de la Vivienda podrá exigir una aportación inicial a cuenta del precio, en el momento que se determine en las correspondientes normas de adjudicación, o aplazar la totalidad del precio.

2. La parte del precio aplazada tendrá la consideración de préstamo con interés, con un plazo máximo de amortización de treinta anualidades, cuyas cuotas serán constantes o crecientes, según se determine en la correspondiente orden departamental por la que se regulen las condiciones de los préstamos.

3. En aseguramiento de la obligación de pago de la parte del precio aplazado, se constituirá garantía hipotecaria sobre la finca vendida y se establecerá como condición resolutoria del contrato la falta de pago de alguna de las cantidades en el vencimiento convenido. El Instituto Canario de la Vivienda podrá hacer uso, para hacer efectivas las cantidades no abonadas por los compradores de sus viviendas, del procedimiento de apremio.

4. El incumplimiento respecto a las viviendas protegidas de promoción pública en régimen de compraventa de alguna de las condiciones o limitaciones establecidas en la Ley 2/2003 (1), podrá dar lugar a la comisión de alguna de las infracciones previstas en dicha ley y, en su caso, aparte de la sanción que corresponda y como medida complementaria, a la expropiación de la vivienda por incumplimiento de la función social de la propiedad.

(1) La Ley 2/2003 figura como L2/2003.

(2) El artículo 33 bis ha sido añadido por Decreto 135/2009, de 2 de noviembre de 2009, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias (D135/2009).

(3) El Decreto 96/2012, de 13 de diciembre deja sin contenido el artículo 34 y el Capítulo IV del presente Decreto pasa a ser el Título III (BOC 250, de 24.12.2012).

Artículo 33 bis. Transmisión (2).

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 o ostenten derecho real sobre otra vivienda.

Sección 3ª

Otras formas de adjudicación

Artículo 34. Cesión de uso a entidades sin ánimo de lucro (3)

TÍTULO III (3)

JUNTAS ADMINISTRADORAS

Artículo 35. Acuerdo de constitución de las juntas administradoras.

1. A efectos de proceder a la administración y conservación de las viviendas de promoción pública de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Director del Instituto Canario de la Vivienda acordará, mediante resolución, que los adjudicatarios de una promoción en régimen de alquiler se constituyan en juntas administradoras.

2. Cuando la adjudicación se efectúe en régimen de compraventa, los adjudicatarios se constituirán en comunidad de propietarios, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

3. Atendiendo a las características, distribución, configuración o magnitud de la promoción, para su gestión se podrá constituir más de una junta administradora; en estos casos, los presidentes de las distintas juntas deberán nombrar, de entre ellos, a un representante de la promoción.

Artículo 36. Constitución.

1. La junta administradora deberá constituirse con anterioridad a la entrega de llaves a los adjudicatarios de las viviendas; a tales efectos, el Instituto Canario de la Vivienda procederá a convocar a los adjudicatarios con indicación de la fecha, hora y lugar de la celebración del acto constitutivo.

2. Para proceder a la constitución de la junta administradora es necesario que estén presentes, en primera convocatoria en el lugar, fecha y hora indicados previamente, la totalidad de los adju-

catarios o, en su caso, las personas que los representen. En segunda convocatoria bastará con la asistencia de la mayoría de los adjudicatarios.

3. La junta administradora quedará constituida por el voto favorable de la mayoría simple de los adjudicatarios asistentes que deberán nombrar, en su primera sesión al presidente, secretario y administrador.

Artículo 37. Funcionamiento.

El régimen de funcionamiento de las juntas administradoras se regirá por sus estatutos, cuyo contenido será aprobado mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, que se publicará en el Boletín Oficial de Canarias (1).

Artículo 38. Participación de los adjudicatarios en régimen de alquiler en las juntas de propietarios.

1. En aquellos supuestos en los que en una misma promoción de viviendas coexistan viviendas en régimen de propiedad y en régimen de alquiler, los adjudicatarios de estas últimas asistirán a las sesiones de la comunidad de propietarios, en representación del Instituto Canario de la Vivienda, subrogándose en la posición de éste en su condición de propietario, en lo que a la adopción de acuerdos se refiere.

2. En estos casos, la exigencia del cumplimiento de los acuerdos adoptados en la junta de propietarios se sujetará a la normativa que rige en materia de viviendas protegidas de promoción pública.

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.

(1) Véase Decreto 160/2009, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Boletín Oficial de Canarias (BOC) (D160/2009).

(2) Las Disposiciones Adicionales Primera, Segunda y Tercera se transcriben con la redacción dada por Decreto 135/2009, de 2 de noviembre de 2009, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias (D135/2009).

(3) La Ley 2/2003 figura como L2/2003.

(4) El Decreto 1/2004 figura como D1/2004.

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 (2) (3).

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 (2).

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 (2).

Disposición Adicional Cuarta. 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 la disposición adicional primera 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 (4), mediante la adición de un nuevo párrafo a cada uno de los apartados 1 y 2.b) con la siguiente redacción:

“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.”

Disposición Adicional Quinta. Plazo de resolución de los procedimientos.

El plazo de resolución de los procedimientos a los que se refiere este Decreto será de seis meses, transcurrido el mismo sin que se haya dictado o notificado la correspondiente resolución se entenderá desestimada la solicitud.

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 (1).

Disposición Adicional Séptima. Titulares de viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad.

Los cesionarios de viviendas y locales adjudicados en régimen de acceso diferido a la propiedad traspasados por el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda a la Comunidad Autónoma de Canarias en virtud del Real Decreto 1626/1984, de 1 de agosto, en los que no se hubiese otorgado escritura pública de compraventa, estarán obligados

al pago de los gastos de administración, conservación, servicios comunes, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad y el uso de las viviendas y locales, con la excepción de que las Juntas Administradoras constituidas por todos los cesionarios de locales y viviendas de los edificios en que se ubiquen tales inmuebles, hubiesen ya procedido al abono de los mismos (2).

Disposición Adicional Octava. Viviendas modulares prefabricadas (3).

1. Las viviendas modulares adquiridas por la Comunidad Autónoma de Canarias e instaladas sobre suelo que, como consecuencia de las normas urbanísticas o territoriales de planeamiento vigentes, no tengan el carácter de residencial, y consiguientemente no se pueda realizar sobre dicho suelo ninguna actuación de reposición o rehabilitación, serán objeto de demolición, siempre que exista crédito adecuado y suficiente, según vayan siendo desocupadas, no pudiendo ser objeto de una segunda adjudicación.

2. Dada la imposibilidad de rehabilitar o reponer las viviendas a las que se refiere el apartado anterior y para favorecer, en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 48 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (4), el acceso a la propiedad, por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, se podrá eximir del abono del alquiler a aquellas unidades familiares que, siendo adjudicatarias de las mismas, acrediten no contar con ingresos anuales superiores a 1,5 veces el IPREM.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, los adjudicatarios de las viviendas modulares prefabricadas, si existiese promoción de viviendas públicas en el municipio en cuyo término municipal se ubiquen las mismas, se incorporarán en el cupo especial de situaciones excepcionales para poder ser adjudicatario de una nueva vivienda, siempre que reúnan los requisitos para ser adjudicatario, sin que sea de aplicación el límite máximo del 5% establecido para dicho cupo en el artículo 10.2.b) del presente Decreto.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, si la Corporación Local en cuyo término municipal se ubiquen las viviendas modulares prefabricadas cediese suelo al Instituto Canario de la Vivienda para realizar viviendas protegidas, se llevará a cabo una actuación singular, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del presente Decreto.

5. Los adjudicatarios de estas viviendas podrán ser inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida sin que les sea de aplicación la prohibición contenida en el artículo 3.b) del presente Decreto.

(1) La Disposición Adicional Sexta ha sido añadida por Decreto 87/2011, de 15 de abril (D87/2011).

(2) La Disposición Adicional Séptima ha sido añadida por Decreto 77/2012, de 30 de agosto (D77/2012).

(3) La Disposición Adicional Octava ha sido añadida por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre (BOC 250, de 24.12.2012).

Disposición Adicional Novena. 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 (1).

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, 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, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda (2).

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.

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 (3), 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 (4).

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 (4).

Disposición Transitoria Tercera (1)

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 (5).

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. 1. Queda derogado el Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango contradigan lo dispuesto en el presente Decreto y, especialmente, los artículos 6 y 7 del Decreto 230/1998, de 18 de diciembre, por el que se regulan los pisos tutelados.

(1) Por Decreto 96/2012, de 13 de diciembre, la Disposición Transitoria Tercera pasa a ser la Disposición Adicional Novena con el texto de la antigua disposición (BOC 250, de 24.12.2012).

(2) El Decreto 152/2008 figura como D152/2008.

(3) Téngase en cuenta Orden de 24 de septiembre de 2009, que regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, modificada por Órdenes de 7 de junio de 2010 y 8 de

noviembre de 2010 (B.O.C. 198, de 8.10.2009; BOC 121, de 22.6.2010; y BOC 228, de 19.11.2010, respectivamente).

(4) Por Decreto 135/2009, de 2 de noviembre de 2009, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, la Disposición Transitoria Única pasa a numerarse como Primera, y se añade la Disposición Transitoria Segunda (D135/2009).

(5) La Disposición Transitoria Cuarta ha sido añadida por Decreto 47/2010, de 6 de mayo (D47/2010).

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en tanto no se proceda a la adaptación de la normativa en materia de vivienda a lo dispuesto en el presente Decreto, serán de aplicación las previsiones del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, entendiéndose que las referencias contenidas en el primero a este último, se han de considerar efectuadas a esta norma.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo normativo.
Se faculta al titular de la Consejería del Gobier-

no de Canarias competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Segunda. Entrada en vigor.

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 (1).

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las normas que en materia de subrogaciones se establecen en este Decreto a las solicitudes deducidas con anterioridad a su entrada en vigor, siempre que aquéllas resulten más favorables para el interesado.

(1) La redacción del apartado 1 de la Disposición Final Segunda se transcribe con la redacción dada por Decreto 135/2009, de 2 de noviembre de 2009, que regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias (D135/2009).