

I. Disposiciones generales

Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda

- 304** *DECRETO 1/2023, de 19 de enero, por el que se establecen las medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas y se regula el procedimiento para su calificación.*

ÍNDICE

Capítulo I. Disposiciones generales.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Capítulo II. Medidas para el acceso a la propiedad de la vivienda protegida de promoción pública.

Artículo 2. Requisitos de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de promoción pública.

Artículo 3. Procedimiento de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de promoción pública.

Artículo 4. Bonificación del precio de venta de las viviendas protegidas de promoción pública.

Capítulo III. Medidas en materia de acceso a la propiedad de la vivienda protegida de titularidad de la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN).

Artículo 5. Acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la entidad pública promotora de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias del Segundo Plan de Vivienda de Canarias 1992-1995.

Capítulo IV. Medidas para el acceso a la propiedad de la vivienda protegida de promoción privada y de autoconstrucción.

Artículo 6. Segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta y primeras o posteriores transmisiones de viviendas de autoconstrucción.

Artículo 7. Transmisión de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de arrendamiento.

Artículo 8. Permutas de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta.

Artículo 9. Gestión y enajenación de viviendas protegidas de promoción privada destinadas al arrendamiento o a la cesión de uso.

Capítulo V. Autoconstrucción de viviendas protegidas.

Artículo 10. Objeto.

Artículo 11. Condiciones generales.

Artículo 12. Requisitos de las personas autoconstructoras.

Artículo 13. Requisitos de las viviendas autoconstruidas.

Capítulo VI. Procedimiento de calificación de las viviendas protegidas.

Artículo 14. La calificación de viviendas protegidas.

Artículo 15. Solicitud de calificación provisional.

Artículo 16. Contenido mínimo de la resolución de calificación provisional.

Artículo 17. Plazos relativos a la calificación definitiva.

Artículo 18. Resolución de calificación definitiva.

Artículo 19. Modificación del proyecto de ejecución y/o de la calificación provisional.

Disposición adicional primera. Descalificación voluntaria de viviendas protegidas de promoción privada.

Disposición adicional segunda. Plazo de resolución de los procedimientos de desahucio administrativo.

Disposición adicional tercera. Ponderación de los ingresos de la unidad de convivencia.

Disposición adicional cuarta. Límites temporales a la concesión de financiación con cargo al Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 y del objeto y alcance de las actividades financiadas.

Disposición adicional quinta. Régimen general de la autopromoción por asociaciones sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso.

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio sobre precios de venta.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de calificación de viviendas protegidas y de visados de contratos, autorizaciones de arrendamiento o cesión en precario.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición final única. Entrada en vigor.

PREÁMBULO

El derecho a la vivienda digna y adecuada es un derecho social recogido en el artículo 47 de la Constitución Española que, a su vez, se configura como un mandato a los poderes públicos, quienes deberán definir y ejecutar las políticas necesarias para hacerlo efectivo.

Ello está en sintonía con el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y el reconocimiento, como derecho fundamental, expresado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en Sentencia de 10 de septiembre de 2014.

En virtud de la citada previsión constitucional, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía de Canarias, modificado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, ordena a los poderes públicos canarios que garanticen el derecho de todas las personas a una vivienda digna y a regular su función social, así como al uso racional del suelo.

Siguiendo la estela del anterior Estatuto de Autonomía, el artículo 143 del nuevo texto estatutario atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de vivienda, que comprende, entre otros aspectos, la ordenación, planificación, gestión y protección en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales; así como la regulación de la función social y habitacional de la vivienda.

En cumplimiento de la previsión establecida en la disposición adicional segunda de la entonces vigente Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, el Gobierno autonómico, a través de la aprobación de los Decretos 34/1995, de 24 de febrero; 12/1996, de 26 de enero, y 114/1999, de 25 de mayo, posibilitó que accedieran a su propiedad las personas adjudicatarias de determinados grupos de viviendas protegidas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler. Con esta finalidad, los citados Decretos instauraron la concesión de una subvención para aquellas personas adjudicatarias que, cumpliendo determinados requisitos, solicitaran el acceso a la titularidad de las viviendas; contemplando cada uno de los tres Decretos citados un determinado plazo al efecto. Aún cuando dichos plazos fueron objeto de sucesivas ampliaciones, desde el año 2013 expiró la fecha límite para la presentación de las solicitudes previstas en los referidos Decretos.

Concluidos los referidos plazos, surge nuevamente la necesidad de permitir que los adjudicatarios de las viviendas que continúan en régimen de alquiler -bien por tratarse de segundas o posteriores transmisiones, bien por no haberlo solicitado o por hacerlo de forma extemporánea-, puedan optar a la propiedad de sus viviendas. Para ello, resulta conveniente y oportuno unificar en un solo procedimiento simplificado los recogidos en los citados Decretos.

Además, el artículo 48.5 de la vigente Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, continuando con la línea marcada por la ley sectorial anterior, insta al Gobierno de Canarias a favorecer el acceso a la propiedad de las personas arrendatarias de viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En la actualidad se cuenta con el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, aprobado por Acuerdo del Gobierno de Canarias adoptado en la sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOC nº 3, de 7.1.2021). Este Plan, a la vez que tiene como finalidad combatir la emergencia habitacional que sufre el Archipiélago Canario, impulsa la reactivación económica de Canarias.

Ante la urgente necesidad de poner en marcha las acciones y medidas contempladas en el nuevo Plan de Vivienda de Canarias, se aprobó el Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias. Sin embargo, resulta

imprescindible disponer de una batería de medidas que desarrollen la Ley de Vivienda de Canarias y el citado Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, favoreciendo así la adecuada implantación del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025. Dichas medidas, contenidas en el presente Decreto, están destinadas, principalmente, a la transmisión de la vivienda protegida, tanto de promoción pública como de promoción privada, con una referencia especial a las viviendas de titularidad de la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN).

En este sentido, hemos de tener en cuenta que desde 2013 han expirado los plazos para acceder a la titularidad de las viviendas protegidas. Dado el tiempo transcurrido desde entonces, surge de nuevo la necesidad de permitir que las personas adjudicatarias de viviendas en régimen de alquiler, calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda (1988-1991), se oferten en compra; así como que se favorezca las condiciones de venta de las viviendas en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991) que no hubieran amortizado la totalidad de su precio, puesto que en estas viviendas se produjo un incremento en las cuotas de amortización, debido a diversas circunstancias producidas durante la ejecución de las obras de edificación.

En cuanto a la estructura del Decreto, el Capítulo I recoge las Disposiciones Generales, mientras que en el Capítulo II se prevé el acceso a la propiedad de las adjudicaciones en régimen de alquiler de viviendas protegidas de promoción pública, calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda (1996-1999), y en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991). En el Capítulo III se establecen medidas de acceso a la propiedad de la vivienda protegida de titularidad de VISOCAN, en similares condiciones que los adjudicatarios de las viviendas protegidas de promoción pública. El Capítulo IV regula la autorización del Instituto Canario de Vivienda para determinadas transmisiones de viviendas protegidas de promoción privada, así como define los requisitos de cesión de la gestión de las viviendas destinadas a arrendamiento y a la cesión de uso. El Capítulo V establece las condiciones que deberán concurrir en las personas autoconstructoras y en las viviendas que promuevan para su consideración como viviendas protegidas. En los Capítulos IV y V, se tiene en cuenta el mayor desarrollo de fórmulas de acceso a la vivienda, como la cesión de uso y la autoconstrucción, ambas recogidas en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. De esta manera, se atiende a las nuevas tendencias y necesidades de la población canaria en relación a la construcción de viviendas protegidas y la tenencia de estas. El Capítulo VI regula el procedimiento de obtención de la calificación de viviendas protegidas, tanto su calificación provisional como su calificación definitiva. Por su parte, en las disposiciones adicionales se fijan las condiciones para la descalificación voluntaria de las viviendas protegidas de promoción privada, debiéndose subrayar la prohibición de descalificar voluntariamente las viviendas calificadas desde el Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 y siguientes. Por otro lado, se fija en seis meses el plazo de resolución y notificación de los procedimientos de desahucio administrativo. Como medida transversal, se ponderan los ingresos de las unidades de convivencia con el fin de equipararlas en atención al número de sus miembros y, en su caso, a situaciones de discapacidad de aquellos. Además, se establecen la duración del objeto y alcance de las actividades financiadas en el marco del actual Plan de Vivienda de Canarias. Asimismo, la presente norma reglamentaria cuenta con dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

Por lo que respecta a la igualdad de género y a la expresión de género, cabe resaltar que se ha dado cumplimiento, respectivamente, a la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de

Igualdad entre Mujeres y Hombres, y a la Ley 2/2021, de 7 de junio, de igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales. Este Decreto no contempla condiciones discriminatorias que supongan impacto negativo alguno en la igualdad de género, ni afecta negativamente a la igualdad y no discriminación por razón de la identidad y expresión de género o de las características sexuales, por lo que dichos impactos en las personas destinatarias de la norma son totalmente positivos.

Finalmente, el presente Decreto se adecúa a los principios de buena regulación establecidos en el apartado 1 del artículo 129 de la mencionada Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así pues, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, el presente Decreto se justifica por una razón de interés general, cual es incentivar el acceso a la propiedad de las adjudicaciones en régimen de alquiler de viviendas protegidas de promoción pública, calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda (1996-1999) y en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991) e identifica claramente los fines perseguidos; siendo el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. Conforme al principio de proporcionalidad, este Decreto contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir. Por otra parte, y para garantizar el principio de seguridad jurídica, la disposición de carácter general se ha redactado de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico vigente, para facilitar así su conocimiento y comprensión por los destinatarios de la norma. Además, en aplicación del principio de transparencia, se posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración, a través del Portal de Transparencia del Gobierno de Canarias y, finalmente, de acuerdo con el principio de eficiencia, el presente Decreto evita la imposición de cargas administrativas innecesarias o accesorias para sus destinatarios.

En su virtud, cumplidos los trámites de consulta pública previa, audiencia a los interesados e información pública, de acuerdo con el Dictamen nº 503, de 22 de diciembre de 2022, del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 19 de enero de 2023,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. El presente Decreto tiene por objeto facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas protegidas a las personas adjudicatarias en régimen de alquiler de viviendas protegidas de promoción pública calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda, así como a las personas adjudicatarias en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda.

Además, este Decreto regula el procedimiento detallado para la calificación de las viviendas protegidas, tanto la calificación provisional como la calificación definitiva.

2. El ámbito de aplicación de este Decreto abarca las viviendas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda y las de titularidad de la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN). Incluye, también, las viviendas de promoción privada, aun cuando estas sean autoconstruidas.

CAPÍTULO II

MEDIDAS PARA EL ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA

Artículo 2. Requisitos de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de promoción pública.

1. Las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias adjudicadas en régimen de alquiler, calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda (1996-1999) y en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991), se ofrecerán en venta, al precio de referencia que tuvieran en el momento de la adjudicación, a las personas arrendatarias o sus causahabientes, que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Venir ocupando de forma habitual y permanente la vivienda de la que es adjudicataria.
- b) Que ninguno de los miembros de la unidad de convivencia sean propietarios ni titulares de derechos de uso o disfrute de ninguna otra vivienda.
- c) Estar al corriente en la cuota aprobada por la Junta Administradora relativa a los gastos comunes del edificio.
- d) Que la vivienda se encuentre asegurada, como mínimo, contra incendios y riesgos catastróficos.
- e) Acreditar haber satisfecho, al menos, el 35% de las cuotas facturadas correspondientes al alquiler de la vivienda o el 50% del precio de venta de la misma.
- f) No haber obtenido con anterioridad una bonificación por este mismo concepto.

2. Cuando la vivienda haya cambiado de titularidad por transmisión mortis causa o, en su caso, por los supuestos de subrogación previstos en la normativa de arrendamientos urbanos, los nuevos titulares tendrán la condición de adjudicatarios a los efectos de este Decreto.

Artículo 3. Procedimiento de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de promoción pública.

1. Mediante Resolución de la persona titular de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, publicada en el Boletín Oficial de Canarias, se ofertará la venta de los grupos de viviendas o unidades de ellas que procedan.

La referida Resolución deberá contener, al menos:

- a) Promociones o viviendas afectadas.
- b) Plazo de presentación de solicitudes, que no será inferior a 12 meses desde el día siguiente a la publicación de dicha resolución.
- c) Relación de documentos que han de presentar las personas solicitantes.

2. El Instituto Canario de la Vivienda calculará la liquidación pendiente de abonar en los supuestos contemplados en el artículo siguiente, una vez deducido del precio inicial de la vivienda el importe acumulado por el pago de las cuotas satisfechas en concepto de rentas de alquiler, así como la bonificación que corresponda. La persona solicitante, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la liquidación, deberá prestar su conformidad con dicha liquidación y, asimismo, comunicar la forma de pago de las cantidades pendientes, mediante escrito dirigido a dicho Instituto. En el caso que la persona solicitante no estuviera conforme con la liquidación podrá presentar alegaciones durante el plazo de quince días desde su recepción.

Concluido el plazo de un mes desde la recepción de la liquidación, sin que la persona interesada haya presentado alegaciones o su conformidad y la definición de la forma de pago, se entenderá que renuncia a comprar la vivienda.

3. El plazo máximo en el que la Administración debe notificar la resolución del procedimiento se establece en seis meses, a contar a partir de la fecha de solicitud. Transcurrido el citado plazo, dicha solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo.

4. Las cantidades pendientes podrán abonarse en alguna de las modalidades siguientes:

a) Al contado, habiéndose realizado el pago antes o de forma simultánea en el momento de la firma de la escritura pública correspondiente.

b) En cinco, diez, quince, veinte o veinticinco años; con un interés anual igual al interés legal del dinero, desde el momento que se practique la liquidación para su venta, y sin que este sea superior al 5%. El importe podrá abonarse en cuotas mensuales constantes o en cuotas mensuales crecientes en una tasa anual del 4%.

En ningún caso el importe de la cuota mensual determinada por el adquirente podrá resultar superior al 30% de la cuantía mensual de 1,5 veces el Indicador público de renta de efectos múltiples (en adelante, IPREM) vigente en el año de practicarse la liquidación; dentro de los plazos de financiación que se señalan en la letra b) de este apartado.

5. Una vez cumplimentado por las personas interesadas lo dispuesto en el apartado anterior, el Instituto Canario de la Vivienda les requerirá para la formalización de la escritura pública de compraventa de la vivienda. Si transcurridos dos meses desde la notificación del requerimiento no se hubiere procedido a dicha formalización por causas no justificadas imputables a la persona interesada, se entenderá que esta renuncia a comprar la vivienda.

En la escritura pública figurará como valor de adquisición de la vivienda el de referencia en el momento de la adjudicación. Asimismo, consignará expresamente las cantidades efectivamente satisfechas por la persona interesada; el importe de la bonificación del precio de venta, que estará condicionado a lo previsto en el artículo 4 de este Decreto, en concreto, que la bonificación quedará condicionada a que se proceda a la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses y al pago de las cuotas devengadas desde el momento de la firma de la escritura en concepto de hipoteca. También se contemplará cualquier otra bonificación que por ley le corresponda.

Si se desatiende el pago de las cuotas de amortización de tres mensualidades sin causa debidamente justificada y apreciada por la Administración, se producirá la pérdida de los beneficios de la bonificación al precio de venta previstos en el artículo 4 de este Decreto. Se entenderá por causa justificada aquella en la que la falta de pago traiga causa de sucesos imprevisibles o que, previstos, fueran inevitables.

Serán por cuenta de las personas adquirentes los gastos de otorgamiento de la escritura de compraventa, así como cualquier otro coste que se derive de la transmisión. En las escrituras de préstamos hipotecarios el Instituto Canario de la Vivienda asumirá el coste de los aranceles notariales y los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

6. El adquirente no podrá transmitir la vivienda inter vivos hasta que esté totalmente amortizada la hipoteca. Esta cláusula se hará constar en la escritura pública de compraventa como condición resolutoria.

7. Si la persona adquirente de la vivienda optase al pago de la totalidad de las cantidades aplazadas de manera anticipada, se otorgará carta de pago para la cancelación de la hipoteca y, además, se procederá a resolver el acuerdo de levantamiento de las correspondientes cargas o gravámenes de la vivienda afectada reflejadas en el Registro de la Propiedad. De igual manera, se procederá al vencimiento del plazo de amortización, si se han abonado en su totalidad las cantidades aplazadas.

Artículo 4. Bonificación del precio de venta de las viviendas protegidas de promoción pública.

1. La persona titular de la Presidencia del Instituto Canario de la Vivienda bonificará el precio de venta de las viviendas protegidas a las personas adjudicatarias de viviendas anteriores al III Plan Canario de Vivienda (1996-1999); así como a las personas adjudicatarias o sus causahabientes de las viviendas calificadas con anterioridad al I Plan de Viviendas de Canarias (1988-1991) cedidas en régimen de compraventa, siempre que no hayan accedido a una bonificación del precio de venta de dichas viviendas. La modulación a aplicar es la siguiente:

a) Viviendas en arrendamiento en segundas o posteriores adjudicaciones cuyos contratos de arrendamiento fueron formalizados con arreglo a la normativa anterior al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial: en la transmisión de las viviendas se aplicará una bonificación igual a cero.

b) Viviendas iniciadas antes del 26 de enero de 1979 y cuyo precio fue calculado según el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda; siempre que se trate de los primeros adjudicatarios de viviendas en alquiler o en primera transmisión de viviendas cedidas en compraventa, y que no hayan amortizado la totalidad de su precio: el importe de la bonificación será la diferencia entre el precio de la vivienda calculado en la primera adjudicación conforme a lo previsto en el artículo 51 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y el que resulte de aplicar el artículo 127 del Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, atendiendo a la fecha de inicio de las obras.

c) Viviendas iniciadas a partir del 26 de enero de 1979 y promovidas con anterioridad al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991) o viviendas anteriores adjudicadas en segundas y posteriores adjudicaciones, cuyo precio se ha calculado conforme al citado Real Decreto 3148/1978: la bonificación será del 50% del citado precio calculado en la adjudicación de referencia.

Si el precio de la vivienda se hubiese calculado conforme a la disposición adicional primera, apartado 1, 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, la bonificación será del 50% del citado precio.

d) Viviendas acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I (1988-1991) y II (1992-1995) entregadas a personas adjudicatarias en régimen de alquiler: el importe de la bonificación será del 50% del precio de referencia conforme al cual se hubiera calculado la renta inicial que figura en el contrato de alquiler.

2. La bonificación se concederá conforme a los requisitos y el procedimiento previstos en los artículos 2 y 3 del presente Decreto.

3. Para que esta bonificación se haga efectiva, la persona beneficiaria deberá acreditar la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, en el plazo de tres meses desde la firma de la escritura; así como el pago de las cuotas devengadas hasta ese momento que se hubieran aplazado en concepto de hipoteca, según lo previsto en el artículo 3.4 de este Decreto. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones conlleva la pérdida del derecho a la bonificación del precio de la adquisición y, por tanto, la obligación del pago de dicho importe al Instituto Canario de la Vivienda como parte del precio de la vivienda.

4. El importe de la bonificación, así como el importe acumulado por el pago de las cuotas satisfechas en concepto de rentas de alquiler, se deducirán del precio inicial de la vivienda, sin que en ningún caso sean computables a efectos de la deducción las cantidades ingresadas como retribución de gastos o servicios. Igualmente, se deducirá el importe de cualquier ayuda para la compra de una vivienda prevista en la normativa vigente.

No se computará como amortización la diferencia de más que pudiera existir entre las cantidades a deducir y el valor de la vivienda, la cual, en ningún caso, podrá ser objeto de devolución o reintegro a los beneficiarios.

CAPÍTULO III

MEDIDAS EN MATERIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE TITULARIDAD DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PÚBLICA VIVIENDAS SOCIALES E INFRAESTRUCTURAS DE CANARIAS, S.A.U. (VISOCAN)

Artículo 5. Acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la entidad pública promotora de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias del II Plan de Vivienda de Canarias 1992-1995.

1. Las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de promoción privada, de régimen especial en arrendamiento del II Plan Canario de Vivienda y de titularidad de

la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN), podrán instar el acceso a la propiedad de aquellas, en las mismas condiciones que las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de promoción pública en régimen de alquiler acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I (1988-1991) y II (1992-1995). El Instituto Canario de la Vivienda financiará a la mencionada sociedad mercantil pública el importe de las bonificaciones practicadas conforme al presente Decreto, condicionado a la existencia de disponibilidades presupuestarias.

2. En ningún caso la aplicación de este precepto podrá suponer un detrimento presupuestario o patrimonial para VISOCAN. A tal fin, el Instituto Canario de la Vivienda promoverá los instrumentos de colaboración pertinentes con la citada sociedad mercantil pública.

3. Los requisitos y el procedimiento de acceso a la propiedad de las viviendas a realizar por VISOCAN son los establecidos, respectivamente, en los artículos 2 y 3 del presente Decreto.

CAPÍTULO IV

MEDIDAS PARA EL ACCESO A LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA PROTEGIDA DE PROMOCIÓN PRIVADA Y DE AUTOCONSTRUCCIÓN

Artículo 6. Segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta y primeras o posteriores transmisiones de viviendas de autoconstrucción.

1. Las viviendas protegidas de promoción privada y autoconstruidas solo podrán ser objeto de transmisión inter vivos con la previa autorización de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, una vez hayan transcurridos diez años desde la fecha de la calificación definitiva.

Quedan exceptuados de dicha autorización los supuestos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial o extrajudicial.

2. La incoación de un procedimiento sancionador por la ausencia de autorización en la transmisión inter vivos de una vivienda protegida o de autoconstrucción, dará lugar a la suspensión del procedimiento de autorización de transmisión inter vivos de la vivienda de la que se trate, en tanto no recaiga resolución definitiva en el procedimiento sancionador o este hubiera caducado o hubiera prescrito la infracción por el transcurso del tiempo.

3. La autorización conjunta para transmitir la vivienda y acceder a una vivienda protegida será otorgada a las partes interesadas cuando se realice de conformidad con los siguientes requisitos:

a) Precio máximo de la transmisión. El precio máximo de transmisión de las viviendas de protección oficial o protegidas, calificadas al amparo de planes o regímenes anteriores al Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, será el que las partes libremente acuerden que, en ningún caso, podrá superar el de venta de la vivienda protegida de nueva construcción, en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable y ubicación o, de no existir equiparación posible, con el vigente para las viviendas de régimen general,

salvo las eximidas de esta obligación por el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada, cuyo precio será el que libremente acuerden las partes.

b) Ingresos familiares. Los ingresos ponderados de la unidad de convivencia que adquiera la vivienda no podrán superar el número de veces el IPREM establecido para el régimen general vigente, en relación al último ejercicio fiscal disponible.

c) Derechos patrimoniales y de uso sobre otro alojamiento de la persona adquirente. Ni la persona adquirente ni ninguno de los miembros de su unidad de convivencia podrán ser, en el momento de la solicitud, titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra vivienda protegida; ni tampoco de una vivienda libre cuando su valor exceda del 40% del precio de venta de la vivienda que se pretende adquirir, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, salvo que hubiese sido privado de su uso por causas no imputables a la persona interesada.

d) Residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias e inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias de la persona adquirente. Al tiempo de la solicitud, la persona adquirente deberá estar empadronada en algún municipio canario e inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

4. En el supuesto de que no hayan transcurrido diez años desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, además de los requisitos anteriores, la persona transmitente deberá acreditar la existencia de justa causa que motive la transmisión. Previamente, deberá devolver las ayudas y beneficios fiscales percibidos por la vivienda, con sus intereses legales.

Se entenderá por justa causa alguna de las circunstancias siguientes:

a) La subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo hipotecario.

b) La separación matrimonial, el divorcio, la extinción de la pareja de hecho u otro supuesto de extinción de condominio.

c) La necesidad de adquirir otra vivienda de tamaño superior por el incremento de los miembros de la unidad de convivencia: por nacimiento de nuevos miembros o por la incorporación de nuevas personas con carácter permanente a la unidad de convivencia.

d) La aportación de la vivienda al régimen de gananciales.

e) El cambio de localidad de residencia de la persona titular de la vivienda.

f) El cambio de domicilio habitual y permanente de personas mayores de 65 años.

g) El cambio de domicilio habitual y permanente de personas con discapacidad.

h) El cambio de domicilio habitual y permanente de las víctimas de violencia de género, siempre que exista acreditación de dicha situación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23 de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género o normativa que la sustituya.

i) El traslado a otra vivienda de menores dimensiones.

No obstante lo anterior, no se exigirá el reintegro de las ayudas y beneficios fiscales recibidos si la transmisión se produce en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un acuerdo judicial o extrajudicial de dación en pago de deudas hipotecarias, siempre y cuando las personas beneficiarias cumplan los requisitos establecidos en el artículo 39.3 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, así como en el artículo 15 del Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre o normativas que los sustituyan, así como en el resto de normativa de aplicación.

Para solicitar la autorización de la dación en pago se requerirá solicitud conjunta, a cursar por la entidad acreedora ante el Instituto Canario de la Vivienda.

5. La autorización de la transmisión de viviendas protegidas para venta entre personas jurídicas queda sometida exclusivamente al precio máximo fijado en el apartado 3, letra a), de este artículo. Cuando la persona jurídica transmita la vivienda a una persona física, además de quedar sometida al precio máximo fijado en el referido apartado, la persona adquirente deberá cumplir los requisitos y condiciones señalados en este precepto.

6. El plazo máximo para conceder y notificar la autorización administrativa prevista en este artículo será de cuatro meses contados a partir de la fecha de solicitud. Este plazo se suspenderá de conformidad con el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa que la sustituya.

La falta de notificación de la autorización expresa en el plazo indicado legitima a la persona interesada a entenderla concedida por silencio administrativo.

7. Las autorizaciones de venta tendrán una eficacia de seis meses contados a partir del día siguiente a su notificación, transcurrido el cual se entenderán caducadas a todos los efectos.

Artículo 7. Transmisión de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de arrendamiento.

1. Las viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de arrendamiento, una vez transcurrido el plazo de diez o veinticinco años, según proceda, podrán transmitirse a las personas arrendatarias o a terceros, con la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda. Para la autorización deberá acreditarse la amortización del préstamo cualificado, en su caso.

2. La incoación de un procedimiento sancionador por la ausencia de autorización en la transmisión inter vivos de una vivienda protegida o de autoconstrucción dará lugar a la suspensión del procedimiento de autorización de transmisión inter vivos de la vivienda de la que se trate, en tanto no recaiga resolución definitiva en el procedimiento sancionador o este hubiera caducado o hubiera prescrito la infracción por el transcurso del tiempo.

3. La autorización conjunta para transmitir la vivienda y acceder a una vivienda protegida será otorgada a las partes interesadas cuando se realice conforme a los siguientes requisitos:

a) Precio máximo de la transmisión. El precio máximo de transmisión de las viviendas de protección oficial o protegidas en régimen de arrendamiento, calificadas al amparo

de planes o regímenes anteriores al vigente Plan de Vivienda, no podrá superar el precio máximo legal de referencia para una vivienda protegida de nueva construcción de similares características y ubicación o, de no existir equiparación posible, con el vigente para las viviendas de régimen general, salvo las eximidas de esta obligación por el citado Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, cuyo precio será el que libremente acuerden las partes.

b) Ingresos familiares. Los ingresos ponderados de la unidad de convivencia que adquiera la vivienda no podrán superar el número de veces el IPREM establecido para el régimen general vigente, en relación al último ejercicio fiscal disponible.

c) Derechos patrimoniales y de uso sobre otro alojamiento de la persona adquirente. Ni la persona adquirente, ni ninguno de los miembros de su unidad de convivencia, al tiempo de la presentación de la solicitud, podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra vivienda protegida; ni tampoco de una vivienda libre cuando su valor exceda del 40% del precio de venta de la vivienda que se pretende adquirir, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, salvo que hubiese sido privado de su uso por causas no imputables a la persona interesada.

d) Residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias e inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias de la persona adquirente. Al momento de la solicitud, la persona adquirente deberá estar empadronada en algún municipio canario e inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias. No será necesario acreditar este requisito cuando la persona adquirente sea la arrendataria en el momento de la solicitud de autorización.

4. Las citadas autorizaciones se otorgarán con el mismo procedimiento y efectos que los previstos en el artículo 6, apartados 6 y 7, del presente Decreto.

Artículo 8. Permutas de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta.

1. La permuta entre viviendas protegidas podrá autorizarse conforme al procedimiento y requisitos establecidos en el artículo 6 de este Decreto para las segundas o posteriores transmisiones.

2. Si existieran diferencias entre los precios máximos de transmisión asignados a cada vivienda en función de la superficie útil, las personas interesadas podrán suscribir acuerdos privados de compensación de las valoraciones, sin superar esta compensación la diferencia entre los precios máximos de transmisión.

3. Cuando las dos viviendas a permutar estén afectadas por el plazo de diez años de limitación de la transmisión, bastará para realizar la permuta que una de las dos unidades familiares se encuentre en alguna de las circunstancias previstas en el apartado 4 del artículo 6 del presente Decreto.

4. El Instituto Canario de la Vivienda podrá denegar la permuta cuando no se den las condiciones previstas en el presente Decreto o en el resto de normativa de aplicación.

Artículo 9. Gestión y enajenación de viviendas protegidas de promoción privada destinadas al arrendamiento o a la cesión de uso.

1. Las personas propietarias de viviendas protegidas para arrendamiento o cesión de uso podrán:

a) Ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento o la cesión de uso de viviendas, siempre que las personas gestoras se atengan a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas.

b) Enajenar promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere la letra anterior. Las personas propietarias de viviendas protegidas para arrendamiento también podrán enajenar viviendas aisladas, cuando las personas adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda, en los términos previstos en el artículo 6, apartados 6 y 7, de este Decreto.

2. La persona titular de la promoción deberá acompañar a la solicitud de enajenación la documentación que se establezca mediante Resolución de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda.

3. Las nuevas personas propietarias deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas; y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en la calificación definitiva, subrogándose en los derechos y obligaciones de las personas transmitentes; con la posibilidad de subrogarse en las ayudas financieras que estas hubieran obtenido.

Las personas vendedoras a que se refiere este artículo podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

4. Formalizada la enajenación, la entidad adquirente deberá presentar ante el Instituto Canario de la Vivienda copia de la escritura pública de compraventa, en el plazo de un mes a partir de la inscripción registral, al objeto de que el citado organismo autónomo haga constar en la calificación, la subrogación en la titularidad de la promoción.

CAPÍTULO V

AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 10. Objeto.

1. En el marco del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, se califican como protegidas de autoconstrucción las viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el presente capítulo.

2. A los efectos de este Decreto, se entiende por autoconstrucción el proceso de edificación en el que, coincidiendo en una misma persona la condición de promotor y constructor, la vivienda se destine a su domicilio habitual y permanente; ello sin perjuicio de la posibilidad de intervención de terceros en el proceso constructivo.

Artículo 11. Condiciones generales.

1. A efectos de determinar su precio máximo inicial, las viviendas de autoconstrucción que obtengan la calificación de protegidas se considerarán viviendas de nueva construcción en régimen general, en los términos del artículo 1.b) del Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre.

2. El régimen legal de protección de estas viviendas tendrá una duración de quince años, a partir de su calificación definitiva.

3. La transmisión de estas viviendas durante la vigencia del plazo de protección se someterá al procedimiento establecido en la normativa vigente para las viviendas protegidas en régimen general.

Artículo 12. Requisitos de las personas autoconstructoras.

En el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional de autoconstrucción, la persona autoconstructora deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Ser titular registral de un terreno con las características establecidas en el artículo 13.1.b) de este Decreto u ostentar un derecho de superficie por, al menos, cincuenta años.

b) Que ninguno de los miembros de la unidad de convivencia sea titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda protegida o libre, salvo que se trate de vivienda en estado ruinoso.

c) Que no haya obtenido previamente financiación pública con el mismo objeto en los diez años anteriores a la solicitud de la calificación provisional para la financiación de la vivienda protegida, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda.

d) Que, una vez ponderados, los ingresos de la unidad de convivencia no excedan de los previstos en el Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, o normativa que lo sustituya.

e) Que esté inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Artículo 13. Requisitos de las viviendas autoconstruidas.

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

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

b) Que se edifiquen sobre terrenos cuya superficie no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados por vivienda, salvo que las determinaciones del planeamiento urbanístico exijan parcelas de superficie superior a la indicada o impidan la segregación de la parcela existente.

c) La superficie útil de las viviendas, sin incluir los anejos, no podrá exceder de noventa metros cuadrados, salvo en los supuestos de familias numerosas o con personas discapacitadas o dependientes a su cargo, en cuyo caso podrá alcanzar hasta ciento veinticinco metros cuadrados.

d) En caso de que la vivienda cuente con anejos, se cumplirán las siguientes reglas:

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

- La superficie útil máxima de los garajes o anejos proyectados en viviendas unifamiliares será de veinticinco metros cuadrados en sótano o cerrados en superficie y veinte metros cuadrados para garajes en superficie de parcela y abiertos.

- La superficie útil de los trasteros no podrá exceder de ocho metros cuadrados útiles.

e) La altura máxima de las viviendas será de tres plantas sobre rasante, siempre y cuando la normativa urbanística lo permita.

2. Excepcionalmente, podrán calificarse como autoconstruidas las viviendas a construir sobre un derecho de vuelo siempre que la edificación resultante cumpla con la normativa urbanística de aplicación. El acceso a la nueva vivienda será independiente del inmueble sobre el que esta se construya.

3. En ningún caso se admitirá la construcción de una vivienda libre sobre una vivienda autoconstruida en régimen de protección.

CAPÍTULO VI

PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 14. La calificación de viviendas protegidas.

1. La calificación es el procedimiento a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para las viviendas protegidas y se procede, en su caso, a su declaración, con los efectos previstos en la normativa aplicable. Se reconocen las siguientes calificaciones:

a) La calificación provisional, otorgada mediante Resolución de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, es el trámite inicial por el que se comprueba que el proyecto cumple las características exigidas a las viviendas protegidas por la normativa vigente.

b) La calificación definitiva se otorga por Resolución de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización y comprobado que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas protegidas.

2. Las personas promotoras de viviendas protegidas vendrán obligadas a entregar las viviendas a las personas adquirentes o arrendatarias en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva.

Excepcionalmente, podrá prorrogarse dicho plazo si se acreditara que no existen personas demandantes o por otra causa debidamente justificada y apreciada por la Administración no imputable al promotor de las viviendas, previa solicitud de la persona promotora.

Artículo 15. Solicitud de calificación provisional.

1. La calificación provisional de las viviendas protegidas según alguno de los regímenes vigentes se solicitará por las personas que las promuevan.

La solicitud se presentará, exclusivamente, a través de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa que la sustituya, acompañada de la documentación prevista en la Resolución que, a tal efecto, dicte la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda.

En el caso de autoconstrucción, la solicitud podrá presentarse por los medios previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa que la sustituya.

2. En los casos de promoción de viviendas protegidas para uso propio, así como para autoconstrucción, la calificación de dichas viviendas no procederá si la persona solicitante no cumple las condiciones exigidas para el acceso a aquellas.

3. En los supuestos de viviendas protegidas autopromovidas por sociedades cooperativas y comunidades de bienes, en el momento del visado del correspondiente contrato de adjudicación de la vivienda se comprobará el cumplimiento de los requisitos exigidos para el citado acceso de cada una de las personas socias o comuneras.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la solicitud de calificación provisional será de seis meses.

La falta de notificación de la resolución expresa en el plazo indicado, legitima a la persona interesada a entenderla estimada por silencio administrativo.

Artículo 16. Contenido mínimo de la resolución de calificación provisional.

En la resolución de calificación provisional deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes elementos:

- a) Código de identificación del expediente y Plan de Vivienda al que se acoge la promoción.
- b) Emplazamiento de la promoción.
- c) Identificación de la persona promotora (nombre o razón social, identificación fiscal).
- d) Régimen de las viviendas (especial o general).

e) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y, en su caso, de garajes y trasteros, que serán siempre vinculados a viviendas si su número es inferior o igual al de viviendas, excepto en operaciones de realojo.

Se identificará de forma individual la superficie de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados. Cuando se trate de alojamientos protegidos y aquellas promociones cuyo régimen de tenencia sea la cesión de uso, se incluirá, además, la superficie y el uso de servicios comunes. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad con movilidad reducida.

f) Modos de acceso previstos en el artículo 53 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

g) Precio máximo de venta y renta. En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento o en cesión de uso se señalará la forma de cálculo de la renta máxima o canon de uso, con indicación de que dicha renta o canon de uso podrá actualizarse anualmente conforme al índice de precios de consumo (IPC).

h) Duración del régimen de protección.

Artículo 17. Plazos relativos a la calificación definitiva.

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas dispondrán de un plazo de treinta y seis meses, a contar desde la fecha de notificación de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva.

2. A instancia de la persona promotora, el Instituto Canario de la Vivienda podrá autorizar la ampliación del plazo indicado y hasta un máximo de la mitad del plazo establecido inicialmente. Esta ampliación podrá aplicarse a la totalidad de la promoción o a parte de esta cuando se trate de edificios independientes.

La persona promotora comunicará la citada ampliación a las personas adquirentes en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la autorización de la ampliación del mencionado plazo.

Artículo 18. Resolución de calificación definitiva.

1. Finalizada la construcción de las viviendas dentro de los plazos establecidos y con los requisitos previstos, a solicitud de la persona promotora, el Instituto Canario de la Vivienda procederá a la concesión de la calificación definitiva de vivienda protegida. Con carácter previo, los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda realizarán una inspección de las obras realizadas, al objeto de verificar su adecuación al proyecto de ejecución y el cumplimiento de la normativa aplicable.

En la calificación definitiva constará, al menos, los siguientes elementos:

- a) Número del expediente de la promoción.
- b) Identificación de la persona promotora.
- c) Ubicación de las viviendas, su número, plan y/o programa, superficie y anejos vinculados.

d) Datos de inscripción registral, la fecha de calificación provisional y de terminación de las obras.

e) Limitaciones a que quedan sujetas las viviendas, el plazo de duración y fecha de finalización del régimen de protección, los precios de venta o renta y sus revisiones.

f) Los demás datos o circunstancias que deban constar en aplicación de las normas vigentes.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución de calificación definitiva será de cuatro meses contados desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

La falta de notificación de la resolución en el plazo indicado legitima a la persona interesada a entenderla estimada por silencio administrativo.

3. La persona promotora podrá solicitar la calificación definitiva por fases, siempre que se trate de edificios completos e independientes y estén finalizadas las obras de urbanización precisas.

4. Cuando se trate de obras previamente autorizadas por el Instituto Canario de la Vivienda, otorgada la calificación definitiva solo podrá modificarse cuando la normativa urbanística lo permita y la nueva superficie se encuentre dentro de los límites establecidos por la normativa vigente en materia de vivienda protegida. Esta modificación deberá recogerse en la calificación definitiva, elevarse a escritura pública y proceder a su inscripción registral.

Artículo 19. Modificación del proyecto de ejecución y/o de la calificación provisional.

1. Cuando durante la fase de ejecución haya que introducir cambios a la calificación provisional emitida, dichos cambios requerirán la autorización del Instituto Canario de la Vivienda, que deberá resolver y notificar en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la solicitud ante el órgano competente para su tramitación.

Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la modificación de la calificación provisional se podrá entender otorgada por silencio administrativo.

2. Cuando se hubieran formalizado contratos de compraventa de las viviendas se presentará, junto con la solicitud de modificación, la conformidad de las personas adquirentes. En caso de que por imposibilidad técnica debidamente justificada ajena a la voluntad de la persona promotora, o por exigencias de la normativa de aplicación, no puedan mantenerse las características de las viviendas conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad podrá sustituirse por la comunicación fehaciente de esta circunstancia a las personas adquirentes. Si las personas adquirentes expresaran su disconformidad con los cambios a introducir, podrán optar por la resolución del contrato.

3. La persona promotora titular de una calificación provisional podrá cederla a otra promotora lo que conlleva la transmisión de la promoción completa. Esta transmisión requerirá la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda, procediéndose en los términos del apartado 1 de este artículo. La nueva promotora deberá cumplir con

las obligaciones inherentes a la calificación otorgada y atenerse a las condiciones y compromisos establecidos.

Asimismo, la persona promotora titular de una calificación provisional podrá ceder su titularidad a las personas adquirentes que hayan formalizado el contrato de compraventa, cuando por motivos ajenos a su voluntad no pueda finalizar la construcción de la promoción.

Disposición adicional primera. Descalificación voluntaria de viviendas protegidas de promoción privada.

1. La descalificación voluntaria de viviendas protegidas de promoción privada, antes de finalizar el régimen legal de protección, solo se autorizará previa devolución de las ayudas y beneficios fiscales percibidos, con sus intereses legales.

2. En todo caso, la descalificación de viviendas protegidas se regirá por los siguientes criterios:

a) Viviendas calificadas al amparo de los Planes de Vivienda 2005-2008; 2009-2012 y 2020-2025: no se admite su descalificación voluntaria durante un periodo de treinta años, a contar desde su calificación definitiva.

b) Viviendas calificadas al amparo del Plan de Vivienda 2002-2005 y viviendas calificadas al amparo del Plan de Vivienda 1998-2001 que hubieran obtenido financiación protegida con posterioridad al 11 de febrero de 2001: podrán descalificarse voluntariamente una vez transcurridos quince años desde su calificación definitiva.

c) La descalificación voluntaria de las viviendas protegidas de promoción privada, con calificación definitiva anterior al 11 de febrero de 2001, se realizará previa devolución de las ayudas y beneficios fiscales percibidos, con sus intereses legales.

3. El plazo para resolver y notificar la descalificación será de cuatro meses contados a partir de la fecha de la solicitud. Transcurrido este plazo sin que se haya efectuado la notificación de la autorización expresa dictada por la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, se considerará concedida por silencio administrativo.

Disposición adicional segunda. Plazo de resolución de los procedimientos de desahucio administrativo.

Los procedimientos de desahucio administrativo regulados en el Capítulo II del Título V de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, deberán resolverse y notificarse en el plazo de seis meses desde la fecha de incoación. La falta de notificación de la resolución expresa en el plazo indicado implicará la caducidad del procedimiento de desahucio.

Disposición adicional tercera. Ponderación de los ingresos de la unidad de convivencia.

1. Cuando las beneficiarias sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, se realizará atendiendo a los criterios siguientes:

a) A los efectos de este Decreto, se considera unidad de convivencia el conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

b) Para calcular los ingresos de la unidad de convivencia, se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o normativa que la sustituya, según los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de formalizar la solicitud.

c) Excepcionalmente, ante la no disposición de datos fiscales más recientes disponibles, se podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales de la persona solicitante o de la unidad de convivencia.

d) El importe resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados.

2. En el supuesto de régimen especial al que se hace referencia en el artículo 1 del citado Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, la ponderación del nivel de ingresos obtenido se realizará conforme a los siguientes criterios:

a) Se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación, conforme al número de miembros de la unidad de convivencia:

N.º de miembros de la unidad de convivencia	Coefficiente de ponderación
1	1,00
2	0,95
3	0,89
4	0,84
5	0,78
6 o más	0,73

b) En caso de que en la unidad de convivencia existan personas con discapacidad de alguno de los tipos que se enumeran a continuación, se computarán tantos miembros de más como integrantes de la misma se encuentren en dicha situación:

I) Personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o

II) Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.

Si como resultado de aplicar los factores de ponderación, el número de veces el IPREM de la unidad de convivencia no superara el valor de 2,5, a dicha unidad de convivencia le corresponderá el régimen especial. En caso contrario, el nivel de ingresos de la unidad de convivencia, medido como número de veces el IPREM, se adoptará sin la ponderación de este apartado.

Disposición adicional cuarta. Límites temporales a la concesión de financiación con cargo al Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 y del objeto y alcance de las actividades financiadas.

1. Con posterioridad al 31 de diciembre de 2025, no se concederá financiación alguna con cargo al Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, salvo que este se hubiera prorrogado.

2. El objeto y alcance de los proyectos, actividades o actuaciones programadas y financiadas con cargo al citado Plan de Vivienda concluirá en el límite temporal que establezcan las bases reguladoras, la resolución de concesión o el instrumento jurídico que articule dichas operaciones.

Atendiendo a dicho plazo, la ejecución del gasto será subvencionable o financiable con una contribución del Plan de Vivienda de Canarias, si la persona beneficiaria lo ha realizado y pagado dentro del plazo establecido por el instrumento jurídico que la regule.

Disposición adicional quinta. Régimen general de la autopromoción por asociaciones sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso.

1. Sin perjuicio de otras modalidades de promoción privada y autoconstrucción de viviendas protegidas previstas en el presente Decreto, la autopromoción de un conjunto de viviendas para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, o de sectores de población que tengan una especial dificultad o estén imposibilitados para acceder a una vivienda, podrá realizarse por asociaciones privadas sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso.

En tal caso, la promoción será propiedad de una asociación de las referidas, y sus asociados o destinatarios de las viviendas por su pertenencia a los colectivos vulnerables con especial dificultad de acceso a la vivienda, que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda que les sea adjudicada por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna.

2. Las promociones previstas en esta disposición deberán cumplir las características exigidas para las viviendas protegidas y proceder a su calificación de acuerdo al Capítulo VI de este Decreto y demás normativa de aplicación.

3. Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición podrán ser destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto.

Disposición transitoria primera. Régimen transitorio sobre precios de venta.

No se aplicará lo dispuesto en este Decreto sobre precios de venta en segunda o posteriores transmisiones de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta; primeras o posteriores transmisiones de viviendas protegidas para uso propio y la transmisión de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de arrendamiento, cuando a la fecha de su entrada en vigor, la vivienda hubiera sido objeto de opción de compra o de compraventa, o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio, debidamente acreditadas.

Disposición transitoria segunda. Régimen transitorio de calificación de viviendas protegidas y de visados de contratos, autorizaciones de arrendamiento o cesión en precario.

Los procedimientos de calificación provisional de viviendas protegidas, de visado de contratos, de autorizaciones de arrendamiento o cesión en precario que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán por la normativa anterior.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:

a) Decreto 34/1995, de 24 de febrero, por el que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias iniciadas antes de 1979.

b) Decreto 12/1996, de 26 de enero, por el que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

c) Decreto 114/1999, de 25 de mayo, por el que se fijan las condiciones de venta y se establece la subvención para la adquisición de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I y II, que fueron adjudicadas en régimen de alquiler.

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

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Dado en Canarias, a 19 de enero de 2023.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Ángel Víctor Torres Pérez.

EL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTES Y VIVIENDA,
Sebastián Franquis Vera.