

¿QUÉ SE ENTIENDE POR VIVIENDAS AUTOCONSTRUIDAS?

Se entiende por viviendas autoconstruidas las destinadas exclusivamente a domicilio habitual y permanente.

Las viviendas que obtengan la calificación de autoconstruidas tendrán la consideración de viviendas protegidas de nueva construcción de régimen general básico. El régimen legal de protección de estas viviendas durará 15 años, a partir de la calificación definitiva.

REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS DESTINATARIOS

1. Que los ingresos familiares ponderados no pueden ser superiores a **3,5 veces** el IPREM.
2. Que hayan residido en el término municipal de La Laguna durante, al menos, los **cinco años** inmediatamente anteriores a la solicitud.
3. Que sea titular registral de un terreno con las características necesarias para acogerse al servicio, como propietario, o como superficiario por, al menos, **50 años**.
4. Que **ninguno** de los miembros de la unidad familiar sea titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda protegida, ni en cualquier caso sobre una vivienda libre, salvo que se trate de una vivienda en estado ruinoso.
5. Que **ninguno** de los miembros de la unidad familiar sea o haya sido adjudicatario de vivienda protegida, salvo que haya mediado renuncia.
6. Que **ninguno** de los miembros de la unidad familiar sea ocupante, sin título legal para ello, de una vivienda protegida de promoción pública.
7. Que **no** hayan obtenido previamente financiación cualificada, al amparo de planes estatales o canarios de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual de la misma.

REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LAS VIVIENDAS AUTOCONSTRUIDAS

1. **Se han de construir sobre terrenos con una superficie máxima de 250 m²** 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.
2. **La superficie útil de las viviendas no podrá exceder de 90 m²**, salvo en los supuestos de unidades familiares de más de cuatro miembros, en cuyo caso no podrá exceder de 120 m². En el caso de que en la unidad familiar existan personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, se computarán tantos miembros de más como integrantes de la misma se encuentren en dicha situación.
3. Si la vivienda presenta anejos, deberá ajustarse a lo siguiente:
 - **Garajes:** La superficie útil será de 30 m² en viviendas unifamiliares. Tendrán acceso peatonal al interior de la vivienda a través de una zona de distribución.
 - **Trasteros u otros anejos:** La superficie útil superior, conjuntamente, a 8 m².

4. La altura máxima de las viviendas será de tres plantas sobre rasante, siempre y cuando la normativa urbanística lo permita.
5. Excepcionalmente, podrán calificarse como autoconstruidas aquellas viviendas a construir sobre un derecho de vuelo, siempre que la edificación resultante cumpla con la urbanística que le afecte. En este supuesto, el acceso a la nueva vivienda deberá ser independiente del inmueble sobre el que ésta se construya.

PROYECTO

- El presupuesto del proyecto por metro cuadrado útil de la vivienda no podrá exceder del precio máximo, de venta o adjudicación, vigente en el momento de la calificación provisional.
- El coste de ejecución del garaje y demás anejos, estén o no vinculados a la vivienda, y, en su caso, de la planta baja de uso no residencial, no podrá exceder, conjuntamente, del 60 % del referido precio máximo de venta o adjudicación.

PRECIO

El precio a abonar por los beneficiarios del Servicio será el resultado de aplicar una bonificación del 50 % al que resulte de tomar como base los baremos del cálculo de las Cuotas Colegiales publicados por el COAC, Demarcación de Tenerife, con relación al Presupuesto de Ejecución Material y a los metros construidos de la obra de la referencia.

Será de cuenta del beneficiario todos los gastos derivados de los visados del Proyecto en los respectivos Colegios Profesionales (Arquitecto y Aparejador), contratos y liquidaciones a los redactores, seguros de responsabilidad civil. También serán de cuenta del interesado los costes de la Licencia de obras e impuestos municipales.

FORMA DE PAGO

Una vez aprobada la prestación del Servicio se efectuará una liquidación provisional conforme al presupuesto estimado de la obra, que será abonado, mediante ingreso en cuenta corriente de la Sociedad, por el beneficiario a MUVISA de la siguiente forma:

- 60 % previo al inicio de la redacción de proyecto.
- 20% tras finalizar la redacción y previo al visado colegial.
- 15 % antes del inicio de las obras.
- 5 % al final de las obras y previo al Certificado Final.

Conforme a los costes reales y efectivos se girará liquidación definitiva.

DIRECCIÓN DE OBRAS

Se hará por técnicos competentes dependientes de MUVISA, conforme al proyecto. El promotor está obligado a comunicar a esta Sociedad, con la debida antelación y por escrito, tanto el inicio de las obras como cada una de las fases de la misma.

La obra se realizará con estricta adecuación al proyecto de ejecución, con estricto cumplimiento de la normativa aplicable y de la Licencia Municipal de obras.

Se ejecutará dentro del plazo establecido en la Licencia Municipal de obras, y en lo dispuesto por la Dirección General de Vivienda para aquellas viviendas con reconocimiento inicial (36 meses).

BONIFICACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

Para los proyectos redactados, tanto por Muvisa como por profesionales libres.

Constituye el hecho imponible del impuesto la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

Para las viviendas autoconstruidas de primera necesidad social, se podrán conceder bonificaciones del 95%.

El abono se realizará mediante transferencia bancaria, si el interesado está al corriente en el pago de tributos y precios públicos.

CALIFICACIÓN DEFINITIVA

Finalizada la ejecución de una finalizada la ejecución dentro de los plazos previstos, se procederá a la concesión de la calificación definitiva, previa inspección de las obras realizadas por los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, al objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable, así como la adecuación de la obra al proyecto de ejecución.

Con la solicitud de la calificación definitiva se deberá aportar la documentación que se establezca mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda.

La no obtención de la calificación definitiva conllevará la pérdida de la financiación cualificada reconocida, así como el reintegro de las cantidades hechas efectivas en concepto de ayudas y subvenciones, incrementada con los intereses legales desde su percepción.

MEDIDAS DE FINANCIACIÓN

a) Subvención en favor del autoconstructor, en función de sus ingresos familiares, en la cuantía que se establece a continuación:

Ingresos familiares	Importe de la subvención
≤ 2,5 veces IPREM	6.000 euros
> 2,5 y ≤ 3,5 veces IPREM	3.000 euros

Del importe de la subvención por vivienda autoconstruida, 600 euros como máximo corresponderán a los honorarios profesionales por la elaboración del proyecto de edificación.

b) Préstamo cualificado, en su caso, a favor de promotores con ingresos hasta 5,5 veces el IPREM, en los términos que se deriven de los convenios que formalice el Instituto Canario de la Vivienda con las entidades de crédito.

c) Subvención, con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, y de acuerdo con las disponibilidades presupuestadas, a favor de los jóvenes autoconstructores de viviendas, por los importes siguientes:

Ingresos familiares	Importe de la subvención
≤ 2,5 veces IPREM	6.000 euros
> 2,5 y ≤ 3,5 veces IPREM	3.000 euros