

I. Disposiciones generales

Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad

2666 *DECRETO 123/2026, de 20 de julio, por el que se regula el Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda de Canarias.*

ÍNDICE

PREÁMBULO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto.

Artículo 2.- Financiación del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Artículo 3.- Requisitos de la vivienda objeto de financiación hipotecaria.

CAPÍTULO II. PERSONAS DESTINATARIAS DEL PROGRAMA HIPOTECA JOVEN-MI PRIMERA VIVIENDA.

Artículo 4.- Requisitos para acceder a los créditos hipotecarios del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Artículo 5.- Documentación a aportar ante las entidades financieras colaboradoras.

Artículo 6.- Obligaciones de las personas beneficiarias del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

CAPÍTULO III. ENTIDADES FINANCIERAS COLABORADORAS DEL PROGRAMA HIPOTECA JOVEN-MI PRIMERA VIVIENDA.

Artículo 7.- Condición de entidad financiera colaboradora.

Artículo 8.- Requisitos de las entidades financieras colaboradoras del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Artículo 9.- Procedimiento de adhesión de las entidades financieras al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Artículo 10.- Obligaciones de las entidades financieras colaboradoras.

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL PROGRAMA HIPOTECA JOVEN-MI PRIMERA VIVIENDA.

Artículo 11.- Distribución del crédito del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Artículo 12.- Eficacia y novación de los préstamos garantizados en el Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Artículo 13.- Plazo de duración de la línea de garantías.

Artículo 14.- Participación inicial en el Programa y recuperación de fondos en caso de baja ejecución o insuficiente difusión.

Artículo 15.- Reparto de fondos en caso de ejecución hipotecaria.

CAPÍTULO V. FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS.

Artículo 16.- Funciones del Instituto Canario de la Vivienda en el Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Disposición adicional primera.- Gestión de las cuentas bancarias.

Disposición adicional segunda.- Publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

Disposición final primera.- Atribución de facultades ejecutivas.

Disposición final segunda.- Actualización del importe del precio máximo de la vivienda a adquirir.

Disposición final tercera.- Entrada en vigor.

PREÁMBULO

El artículo 47 de la Constitución Española dispone que los poderes públicos deben promover las condiciones para garantizar a la ciudadanía una vivienda digna y adecuada, estableciendo las normas pertinentes respecto de dicha finalidad.

Por su parte, el artículo 143.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, en todo caso la ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales, de equilibrio territorial y de sostenibilidad. Además, los poderes públicos canarios asumen, entre otros, como principio rector de su política la protección jurídica, económica y social de la familia y de las personas menores garantizando los cuidados necesarios para su bienestar, al amparo de lo dispuesto en el artículo 37.21 del mencionado Estatuto; correspondiendo a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de promoción de las familias y de la infancia, que, en todo caso, incluye las medidas de protección social y su ejecución, conforme a lo contemplado en el artículo 147.4 del antedicho Estatuto.

Asimismo, a la Comunidad Autónoma de Canarias le corresponde la competencia en materia de régimen jurídico y procedimiento de las administraciones públicas canarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución. Esta competencia incluye, en todo caso, la aprobación de las normas de procedimiento administrativo que deriven de las particularidades del derecho sustantivo de Canarias o de las especialidades de la organización de la Administración Pública canaria, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 106.1.c) del referido Estatuto de Autonomía de Canarias.

Conforme al artículo 14 del indicado Estatuto, las Administraciones deben promover políticas públicas que favorezcan la emancipación de la población joven, facilitándoles el acceso a la vivienda para que puedan desarrollar su propio proyecto de vida y participar en igualdad de derechos y deberes en la vida social y cultural, en los términos que establezcan las leyes.

Así, el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, aprobado mediante Acuerdo del Gobierno de Canarias de 18 de diciembre de 2020 (BOC n.º 3, de 7.1.2021), pone de manifiesto que las precarias condiciones laborales de las personas jóvenes al incorporarse al mundo laboral (temporalidad, bajas rentas salariales, etc.), les dificulta el acceso a un crédito financiero para la compra de una primera vivienda. Igualmente, la situación de emergencia habitacional en Canarias, declarada de interés general excepcional en el artículo 2 del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, evidencia la necesidad de políticas que faciliten el acceso a la vivienda, especialmente para el colectivo juvenil. De hecho, el significativo retraso en la edad de emancipación de la población joven está directamente relacionado con sus dificultades para acceder a una primera vivienda en propiedad, debido a la insuficiencia inicial de ahorro para obtener un crédito hipotecario de las entidades financieras.

En efecto, el acceso a la primera vivienda en régimen de propiedad está vinculado en gran medida a la obtención de un crédito hipotecario que permita satisfacer el importe de la compraventa. Estos créditos cuentan con limitaciones normativas y económicas que dificultan su acceso a un colectivo relevante de personas que siendo solventes, no cuentan con ahorros suficientes para cubrir el importe no financiado. Así, conforme a lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, las entidades financieras no pueden ofrecer financiación susceptible de titulización a través de préstamos hipotecarios de más del 80 por ciento del precio de la vivienda adquirida, sin perjuicio de las excepciones previstas en el citado precepto.

Dadas las circunstancias descritas, en cuanto al colectivo de personas jóvenes susceptibles de resultar beneficiarias de las garantías, la determinación de la edad hasta los cuarenta años no debe ser considerada un concepto de remisión legal al de “joven”, contemplado en el artículo 2.1 de la Ley 2/2023, de 1 de marzo, de Políticas de Juventud de Canarias (persona con edad comprendida entre los 12 y los 30 años, ambos inclusive), sino como un concepto sociológico de amplio espectro, ante el contexto socioeconómico actual, que, como se ha indicado, deriva en una tardía emancipación por la dificultad de acceso a la vivienda del referido colectivo.

A tenor de la problemática expuesta, resulta imprescindible implementar un desarrollo reglamentario destinado a solventar las referidas dificultades para el acceso a su primera vivienda del colectivo de población de hasta cuarenta años inclusive y, sin límite de edad, a las familias con menores a su cargo. Respecto al colectivo de familias, engloba la diversidad de las familias actuales, tanto las biparentales como las monoparentales, ya que las niñas y niños deben encontrarse igualmente protegidos con independencia del tipo de familia en el que crezcan, exigencia que deriva del artículo 14 de la Constitución. Si bien es claro que la vivienda en propiedad favorece el arraigo al lugar de residencia, el Gobierno de Canarias es consciente de la prioridad de las familias a la hora de cubrir las necesidades básicas de la infancia y la adolescencia, lo que conlleva que el margen para ahorrar sea insuficiente, dificultando la estabilidad financiera a medio y largo plazo.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, contempla entre sus objetivos facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades, prestando especial atención, entre otros colectivos, a la población joven. Por otro lado, el Preámbulo de la Ley 9/2025, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2026, contempla que, con una tipología diferente a los avales, se podrán conceder por la Comunidad Autónoma de Canarias garantías para las operaciones de crédito exterior o interior que se concreten con las entidades financieras, hasta un importe máximo de 3.000.000 de euros, destinadas a las personas que resulten beneficiarias del programa que regule la concesión de la Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda de Canarias. En este sentido, así se recoge en el artículo 67.a) de la antedicha Ley 9/2025, de 23 de diciembre. Además, la disposición final décima séptima de la citada ley autoriza al Gobierno para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de dicha ley.

En desarrollo de tal previsión legal, el presente Decreto define los requisitos para la concesión de préstamos hipotecarios preferenciales por las entidades financieras que se adhieran al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda, facilitando así el acceso al crédito a las personas físicas mayores de edad de hasta cuarenta años, inclusive, para la adquisición, en régimen de propiedad, de su primera vivienda y, sin límite de edad, a las familias con menores a su cargo.

La garantía de la Comunidad Autónoma de Canarias se otorgará a través de entidades financieras colaboradoras, sobre préstamos hipotecarios para la financiación de la adquisición de la primera vivienda por el citado colectivo, en los términos previstos en el presente Decreto y en el correspondiente convenio a suscribir con las citadas entidades financieras. Mediante la formalización de los referidos convenios, la Comunidad Autónoma realizará un depósito en una cuenta bancaria abierta para tal fin en dichas entidades y, por su parte, las entidades financieras concederán a la persona compradora de la vivienda una financiación que pueda superar el 80 por ciento del valor del inmueble, hasta un máximo de financiación del 95 por ciento de ese valor.

Respecto a los referidos convenios, procede aclarar que su duración será de 10 años, considerando que se trata del acceso a la primera vivienda en régimen de propiedad, en aras de la estabilidad y arraigo de las familias. Por ese motivo, se amplía el plazo de 4 años previsto en el artículo 49.h).1.º de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, conforme al cual los convenios deberán tener una duración determinada, que puede superar los 4 años si normativamente se prevé un plazo superior.

Por lo demás, este Decreto se adecúa a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo previsto en el artículo 66 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias.

Así pues, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, este Decreto se justifica por una razón de interés general, como es facilitar al colectivo de población de hasta cuarenta años inclusive y sin límite de edad, a las familias con menores a su cargo, el acceso a los créditos hipotecarios para la adquisición en régimen de propiedad de su primera vivienda. La presente iniciativa normativa se considera el instrumento más eficaz para garantizar la consecución de dicha ayuda, toda vez que es de aplicación inmediata y la participación de las entidades financieras colaboradoras agiliza su aplicación, realizando el estudio de las condiciones económicas de las personas solicitantes de los préstamos hipotecarios, sin generar carga de trabajo adicional al Instituto Canario de la Vivienda.

Conforme al principio de proporcionalidad, el presente Decreto contempla la regulación imprescindible de la necesidad a cubrir. Los aspectos procedimentales que no se regulan se regirán por la legislación del procedimiento administrativo común. Por otra parte, y para garantizar el principio de seguridad jurídica, el Decreto se ha redactado de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico vigente. 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.

Finalmente, en aplicación del principio de eficiencia, este Decreto evita la imposición a sus personas destinatarias de cargas administrativas innecesarias o accesorias. La norma pretende incidir favorablemente en el acceso a la vivienda en propiedad de un colectivo que, aún con capacidad de pago de las cuotas hipotecarias mensuales, dispone de una capacidad de ahorro insuficiente.

En su virtud y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.3 del citado Estatuto de Autonomía de Canarias, en relación con lo previsto en los artículos 20, 28.d), 65 y 76.1 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, y demás disposiciones de general aplicación; cumplidos los trámites de consulta pública previa, audiencia a las personas interesadas e información pública; oídos la Comisión de Vivienda y el Instituto Canario de la Vivienda, de acuerdo con el dictamen n.º 253/2026, de 26 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad y previa deliberación del Gobierno, en su reunión celebrada el día 20 de julio de 2026,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

1. El presente Decreto tiene por objeto facilitar en la Comunidad Autónoma de Canarias el acceso a la primera vivienda en régimen de propiedad a las personas de edad igual o inferior a cuarenta años y, sin límite de edad, a familias con menores a su cargo; a través de la regulación de una línea de garantías denominada Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

2. La finalidad de dicha ayuda es ofrecer una cobertura temporal y parcial sobre la financiación que necesiten las personas destinatarias del citado Programa.

3. El cauce de colaboración con las entidades financieras que soliciten adherirse al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda se formalizará a través del correspondiente convenio.

Artículo 2.- Financiación del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

1. La Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda dedicará al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda el importe global máximo que, anualmente, se consigne en la aplicación presupuestaria 1102 261A 84003 (depósitos a largo plazo) de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. La garantía se otorgará hasta un máximo del 15 por ciento sobre nuevos préstamos hipotecarios para la financiación de la adquisición de viviendas (incluidos, en su caso, los anejos vinculados) cuyo importe sea superior al 80 por ciento y hasta un máximo del 95 por ciento del menor de los siguientes valores: precio de compra o valor de tasación.

Artículo 3.- Requisitos de la vivienda objeto de financiación hipotecaria.

Las viviendas que se adquieran en el marco del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. El precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, será igual o inferior a 250.000 euros, sin perjuicio de lo previsto en la disposición final segunda de este Decreto. Dicho precio de adquisición deberá incluir las plazas de aparcamiento, trastero o cualquier otro anexo que la vivienda lleve aparejado.

3. Las viviendas pueden ser: de nueva construcción o viviendas de segunda o posterior transmisión, libres o protegidas de promoción privada, o de autoconstrucción. En todos los casos, su superficie útil no puede superar los 120 m², excluidos los anejos.

4. Quedan excluidas del citado Programa las siguientes viviendas:

a) Las viviendas protegidas de promoción pública, a excepción de aquellas en segunda o posterior transmisión que cuenten con la correspondiente autorización de venta emitida por el Instituto Canario de la Vivienda.

b) Aquellas viviendas sobre las que se hubiera constituido con anterioridad garantía hipotecaria por otra entidad financiera, en virtud del mismo título de transmisión.

CAPÍTULO II

PERSONAS DESTINATARIAS DEL PROGRAMA HIPOTECA JOVEN-MI PRIMERA VIVIENDA

Artículo 4.- Requisitos para acceder a los créditos hipotecarios del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

1. Podrán acceder a esta línea de garantías las personas solicitantes que vayan a adquirir su primera vivienda mediante la suscripción de un préstamo con garantía hipotecaria, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que las personas solicitantes, así como las que integren la unidad de convivencia, posean la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o contar con residencia legal en España si se tratara de personas extranjeras provenientes de países fuera de la Unión Europea.

b) Que las personas solicitantes se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

i. Sean mayores de edad y tengan una edad igual o inferior a cuarenta años en el momento de la solicitud de la financiación. En el caso de más de una persona adquirente, este requisito deberá cumplirse por cada una de manera individual.

ii. Familias con menores a su cargo en el año natural en que se formalice la solicitud.

c) Que no sean titulares de un derecho de propiedad o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda. En el caso de más de una persona adquirente, este requisito deberá cumplirse por cada una de manera individual. No obstante, podrán acceder al Programa las personas titulares de un derecho de propiedad o de un derecho real de uso o disfrute en los siguientes supuestos:

i. Si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda, que no sea igual o superior al 50 por ciento.

ii. Si como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio, no se ha adjudicado a la persona solicitante el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

d) Que las personas solicitantes tengan y acrediten su residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias continuada e ininterrumpida, durante los 2 años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud de garantía. Dicho plazo se exceptúa en aquellas personas que por motivos laborales, de realización de estudios o por cuidado familiar, acrediten el retorno a Canarias en el año anterior a la solicitud de su participación en el Programa.

e) Que el límite del patrimonio neto de la persona solicitante, o de cada una de ellas, no supere el importe de 150.000 euros.

f) Que los ingresos de las personas solicitantes no superen en 5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) computado en 14 pagas. En el caso de adquisición por 2 personas solicitantes del Programa, sus ingresos, en conjunto, no podrán superar la suma del límite establecido para cada una. Dicha suma se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada menor a su cargo.

En el caso de familia monoparental, el límite de ingresos anterior se incrementará en un 70 por ciento.

2. A los efectos del presente Decreto se entenderá por unidad de convivencia la compuesta por el conjunto de personas que vayan a habitar de forma habitual y permanente la vivienda para cuya financiación se obtiene la garantía, con independencia de la relación existente entre ellas.

Artículo 5.- Documentación a aportar ante las entidades financieras colaboradoras.

Las personas solicitantes del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda deberán aportar ante la entidad financiera colaboradora la siguiente documentación:

a) Documento Nacional de Identidad o Tarjeta de Identidad de Extranjero acompañada del pasaporte, en el supuesto de que la persona solicitante sea extranjero residente en territorio español.

b) Certificado de empadronamiento acreditativo de la antigüedad de la residencia de las personas solicitantes en el término municipal que corresponda.

c) Certificado negativo del Registro de la Propiedad de las personas solicitantes de la vivienda y certificado negativo catastral, al efecto de acreditar que cumplen el requisito de no tener en propiedad algún inmueble destinado a vivienda, con las excepciones previstas en el apartado 1.c) del artículo 4 del presente Decreto.

d) Declaración responsable de las personas solicitantes manifestando su compromiso y el de los miembros de la unidad de convivencia, de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, como mínimo, durante todo el periodo en que esté vigente la garantía; sin perjuicio de los supuestos excepcionales contemplados en el apartado 1.a) del artículo 6 del presente Decreto.

e) Declaración responsable de que el patrimonio neto de la persona solicitante o el de cada una de ellas, no supera el límite de 150.000 euros; conforme al modelo que se apruebe mediante orden de la persona titular de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

f) Certificado de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de renta o de imputaciones relativas al ejercicio fiscal cerrado, correspondientes al último periodo impositivo con plazo vencido en el momento de la presentación de la solicitud.

g) Certificaciones expedidas por el Registro Civil comprensivas del registro individual de la persona o personas solicitantes y de las que integren la unidad de convivencia o, alternativamente, copia del Libro de Familia o, en su caso, el título oficial de familia numerosa.

En el supuesto de familia monoparental, se aportará la documentación citada en el párrafo anterior o, en su caso, la resolución judicial que acredite dicha monoparentalidad.

Artículo 6.- Obligaciones de las personas beneficiarias del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

1. Las personas beneficiarias de dicho Programa estarán obligadas a:

a) Destinar la vivienda adquirida a residencia habitual y permanente, al menos, durante el plazo que dure la garantía. No obstante, la vivienda podrá ser arrendada cuando concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como: celebración de matrimonio, constitución o extinción de pareja de hecho, separación matrimonial, divorcio, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso.

b) Comunicar al Instituto Canario de la Vivienda en el plazo de 10 días hábiles:

- La obtención de otras ayudas que financien la adquisición de la vivienda. En caso de obtención de ayudas a la compra de la vivienda deberán destinarlas íntegramente a la amortización total o parcial del préstamo hipotecario de financiación garantizado. El incumplimiento de dicha condición dará lugar al inicio del correspondiente procedimiento de reintegro.

- Cualquier modificación de las condiciones que pudiera determinar la pérdida sobrevenida de la garantía o el no acceso a aquella, incluso durante la tramitación de la solicitud ante la entidad financiera colaboradora.

c) Someterse a las actuaciones de comprobación, de verificación y control financiero que puedan realizar los órganos competentes, aportando cuanta información les sea requerida en el ejercicio de dichas actuaciones.

2. La garantía será compatible con cualquier otra ayuda a la adquisición de vivienda siempre que no exceda del 100 por ciento del coste de la operación, y así lo permita la normativa reguladora de las ayudas y el derecho de la Unión Europea.

3. En todo caso, se prohíbe la realización de cualquier tipo de actividad económica en la vivienda durante el tiempo de duración de la garantía.

4. El incumplimiento total o parcial de los requisitos establecidos en el presente Decreto y demás normas aplicables dará lugar a la cancelación de la garantía en el caso que proceda, liberando de sus obligaciones al Instituto Canario de la Vivienda.

CAPÍTULO III

ENTIDADES FINANCIERAS COLABORADORAS DEL PROGRAMA HIPOTECA JOVEN-MI PRIMERA VIVIENDA

Artículo 7.- Condición de entidad financiera colaboradora.

1. Las entidades financieras que deseen adherirse al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda y cumplan los requisitos previstos en los artículos siguientes, deberán suscribir un convenio con la Comunidad Autónoma de Canarias. A tal efecto, se aprobará un modelo mediante orden de la persona titular de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

2. La condición de entidad financiera colaboradora se obtiene con la suscripción del referido convenio.

3. Los convenios suscritos con las entidades colaboradoras surtirán efectos durante el plazo de 10 años desde el día de su formalización, a efectos de la concesión de hipotecas vinculadas al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda. No obstante, expirado dicho plazo, continuarán vigentes las obligaciones vinculadas a las garantías prestadas a las personas beneficiarias.

Artículo 8.- Requisitos de las entidades financieras colaboradoras del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

1. Las entidades financieras deberán cumplir previamente los siguientes requisitos para tener la condición de colaboradoras del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda:

a) Tener reconocida una calificación crediticia mínima de grado de inversión otorgada por una agencia de calificación crediticia de las admitidas en el sistema de evaluación del crédito del Eurosistema, presentada ante la Consejería competente en materia de vivienda y previo informe de validación del órgano superior de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de política financiera.

b) Acreditar ante la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda, mediante la presentación de la correspondiente certificación del Registro de Entidades de Crédito del Banco de España, que disponen de una red de oficinas en la Comunidad Autónoma de Canarias, especialmente en los municipios de menos de 10.000 habitantes.

2. Las entidades financieras colaboradoras no recibirán compensación económica alguna en el desarrollo de sus funciones. En ningún caso se entenderá que prestan servicios a la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda que pudieran ser objeto de contratación pública al amparo de la normativa correspondiente.

Artículo 9.- Procedimiento de adhesión de las entidades financieras al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

1. Las entidades financieras que, cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 8, deseen adherirse al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda, presentarán una solicitud dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, en el plazo de veinte días hábiles a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de Canarias de la orden de convocatoria que, anualmente, podrá dictar la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

2. Las solicitudes serán presentadas a través de la sede electrónica y deberán adjuntar la siguiente documentación:

a) Acreditación de la representación de la persona que presenta la solicitud en nombre de la entidad financiera.

b) Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de calificación crediticia y disposición de red de oficinas establecidos en el artículo anterior.

c) Declaración responsable de compromiso de suscripción del correspondiente convenio con la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda, suscrita por la persona que represente a la entidad financiera, de acuerdo al modelo de convenio que se apruebe mediante orden de la persona titular del antedicho departamento.

3. Corresponde la instrucción del procedimiento a la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda. Recibida la documentación y verificado el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 8, la formalización de la adhesión se llevará a cabo mediante la suscripción del convenio con la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda, en el que se definirán los compromisos y obligaciones de ambas partes.

4. A efectos del seguimiento, vigilancia y control de la ejecución de cada convenio, se constituirá una comisión de seguimiento, cuyo funcionamiento se realizará conforme a lo previsto para los órganos colegiados en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen

Jurídico del Sector Público; y sus funciones se ajustarán a las determinaciones del Decreto 11/2019, de 11 de febrero, por el que se regula la actividad convencional y se crean y regulan el Registro General Electrónico de Convenios del Sector Público de la Comunidad Autónoma y el Registro Electrónico de Órganos de Cooperación de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias; o normas que las complementen, desarrollen o sustituyan.

Dicha comisión de seguimiento evaluará anualmente el impacto del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda, atendiendo a su carácter transversal.

Artículo 10.- Obligaciones de las entidades financieras colaboradoras.

Las garantías depositadas en las entidades financieras colaboradoras serán finalistas, debiendo dedicarse a respaldar la adquisición por las personas adquirentes de la vivienda habitual y permanente, incluidos, en su caso, sus anejos. Las entidades financieras colaboradoras estarán obligadas a:

1. Verificar la documentación y requisitos de las personas solicitantes, en aras de garantizar el cumplimiento de las condiciones de acceso al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

2. Instrumentar las operaciones de financiación mediante el correspondiente contrato de préstamo hipotecario, concediendo a las personas destinatarias del Programa que cumplan los requisitos, una financiación con garantía hipotecaria sobre la vivienda objeto de adquisición hasta un máximo del 95 por ciento del menor de los siguientes 2 valores al tiempo de formalización de la operación de financiación: el precio de compraventa o el valor de tasación; calculado de conformidad con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, o de cualquier otra norma que la modifique, desarrolle o sustituya.

3. Incorporar, mediante testimonio o anexo a la escritura pública por la que se formalice el crédito hipotecario, las estipulaciones que se definan mediante orden de la persona titular de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda. Con ocasión del otorgamiento del préstamo no se podrá exigir la contratación con la propia entidad financiera de ningún producto o servicio adicional de la vivienda, tal como dispone el artículo 17.1 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con las excepciones previstas en dicho precepto; o cualquier otra norma que la modifique, desarrolle o sustituya.

4. Informar mensualmente al Instituto Canario de la Vivienda sobre el número de solicitudes recibidas, operaciones formalizadas y cualquier variación en las condiciones de los préstamos concedidos; a efectos de que la Comunidad Autónoma de Canarias pueda cumplir las obligaciones previstas en la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; o cualquier otra norma que la modifique, desarrolle o sustituya.

5. Participar activamente en la difusión del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda, utilizando para ello los medios que garanticen su visibilidad entre las personas destinatarias y poniendo a disposición de la ciudadanía toda la documentación necesaria para efectuar la solicitud de financiación y cuanta información se precise sobre el Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

En todo caso, en la difusión del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda deberá plasmarse la identidad corporativa del Instituto Canario de la Vivienda. La entidad financiera colaboradora no podrá repercutir ningún coste por publicidad a dicho organismo autónomo.

6. Cualesquiera otras obligaciones que se contemplen en los convenios suscritos.

CAPÍTULO IV

EJECUCIÓN DEL PROGRAMA HIPOTECA JOVEN-MI PRIMERA VIVIENDA

Artículo 11.- Distribución del crédito del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

1. El crédito existente en cada ejercicio económico se distribuirá anualmente a partes iguales entre todas las entidades financieras colaboradoras, una vez firmados los correspondientes convenios. A tal efecto, la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda depositará la parte asignada del crédito presupuestario disponible a cada entidad financiera adherida al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda, en una cuenta abierta para tal fin en dicha entidad financiera.

2. Las entidades financieras adheridas al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda en un ejercicio anterior y en el inmediato siguiente recibirán la línea de garantías una vez que se haya agotado la totalidad de los fondos del ejercicio anterior; siempre y cuando dicho agotamiento se haya producido antes del 15 de septiembre de cada año.

De no cumplirse lo indicado en el párrafo inmediatamente anterior, los fondos se repartirán a partes iguales entre las restantes entidades financieras firmantes de los convenios.

En el supuesto de que no quedasen entidades financieras restantes, el crédito quedará a disposición de la Comunidad Autónoma de Canarias para la firma de nuevos convenios con terceras entidades financieras.

3. El depósito de los fondos permitirá que la hipoteca concedida supere el 80 por ciento del menor de los siguientes valores: valor de tasación o precio de compraventa de la vivienda, hasta un máximo de 15 puntos porcentuales sobre dicho 80 por ciento.

Artículo 12.- Eficacia y novación de los préstamos garantizados en el Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

1. La garantía hipotecaria sobre la vivienda objeto de la operación de financiación quedará debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente en el plazo máximo de 6 meses desde el otorgamiento de la correspondiente escritura de formalización del préstamo hipotecario.

2. El porcentaje garantizado por la Comunidad Autónoma de Canarias tendrá eficacia desde el momento de la formalización del préstamo hipotecario hasta que el principal pendiente de pago sea igual o inferior al 80 por ciento del precio de compra o del valor

de tasación de la vivienda, el menor de ambos valores en el tiempo de formalización de la operación financiera. A medida que se vaya produciendo la amortización de los préstamos hipotecarios, la Comunidad Autónoma de Canarias retirará los fondos depositados en la cuenta bancaria, hasta que no queden préstamos hipotecarios vivos con un importe superior al 80 por ciento del valor de tasación o del precio de compraventa de la vivienda.

3. Cualquier novación del préstamo garantizado deberá ser autorizada previa o simultáneamente por el Instituto Canario de la Vivienda, excepto en los siguientes supuestos:

a) Las novaciones que tengan por objeto la aplicación de cualquier medida dirigida a conceder a las personas prestatarias facilidades crediticias que aligeren o contribuyan a minorar la carga financiera derivada de la financiación, tales como: introducción de periodos de carencia de capital, rebajas temporales del tipo de interés u otras medidas similares.

b) La formalización de cualquier medida contenida en los Códigos de Buenas Prácticas Bancarias previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y/o en el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual; o normas que los modifiquen, desarrollen o sustituyan.

c) Cualesquiera otras medidas o prestaciones de naturaleza análoga.

4. No podrán ser objeto de cesión a terceras personas los préstamos garantizados en virtud del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Artículo 13.- Plazo de duración de la línea de garantías.

1. La garantía tendrá una vigencia de 10 años desde la firma de la operación hipotecaria o hasta que el principal pendiente sea igual o inferior al 80 por ciento del menor valor entre el precio de compra y el valor de tasación, según proceda.

2. La garantía otorgada por la Comunidad Autónoma de Canarias cubrirá, para cada operación, los impagos de cuotas de principal que se produzcan durante los primeros 10 años del préstamo hipotecario que se correspondan con el principal garantizado en cada caso, con independencia, en su caso, de los plazos de carencia que se hayan acordado con las personas prestatarias y de que el plazo de vencimiento del crédito hipotecario fuese mayor a 10 años.

3. En caso de venta o donación de la vivienda financiada con dicho préstamo durante el plazo de duración de la garantía, la persona prestataria deberá amortizar anticipadamente la totalidad del préstamo garantizado, salvo que la venta o donación se produjera a favor de la persona o personas coprestatarias del préstamo garantizado. En todo caso, para estas operaciones de venta o donación corresponderá a la persona prestataria recabar la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 14.- Participación inicial en el Programa y recuperación de fondos en caso de baja ejecución o insuficiente difusión.

1. Aquellas entidades financieras que, transcurridos los primeros 4 meses de vigencia del convenio, no hayan concedido hipotecas respaldadas por, al menos, el 20 por ciento de los fondos depositados por la Comunidad Autónoma de Canarias, serán consideradas entidades con baja ejecución.

2. En estos casos, oída la entidad financiera en la comisión de seguimiento del correspondiente convenio, se procederá, en su caso, a la retirada de los fondos depositados por la Comunidad Autónoma de Canarias que no estén afectos a operaciones hipotecarias vigentes.

Los referidos fondos retirados serán repartidos a partes iguales entre el resto de entidades financieras firmantes de los convenios. En el supuesto de que no quedasen entidades restantes, se retirará por la Comunidad Autónoma de Canarias el importe, quedando este nuevamente a disposición de la firma de nuevos convenios con terceras entidades financieras; a salvo de aquellos fondos afectos al cumplimiento de hasta un máximo de 15 puntos porcentuales indicado en el apartado 3 del artículo 11 de este Decreto.

Artículo 15.- Reparto de fondos en caso de ejecución hipotecaria.

1. En caso de ejecución del inmueble en aplicación de la normativa hipotecaria, para el conjunto de la operación garantizada se seguirá el mismo régimen jurídico de recuperación y cobranza que corresponda a la parte del principal del crédito no garantizada por la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda, de acuerdo con la normativa y prácticas de las entidades financieras.

2. Si la ejecución hipotecaria recupera fondos por encima del 80 por ciento, ese exceso se atribuirá a la Comunidad Autónoma de Canarias hasta cubrir la pérdida que haya sufrido, con el límite que esta garantizaba en el momento del impago. El resto del importe recuperado hasta ese 80 por ciento se atribuirá a la entidad financiera correspondiente.

3. Si la ejecución hipotecaria solo recupera fondos por debajo del 80 por ciento antes referido, el importe total recuperado se atribuirá a la entidad financiera que corresponda.

CAPÍTULO V

FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Artículo 16.- Funciones del Instituto Canario de la Vivienda en el Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Corresponden al Instituto Canario de la Vivienda las funciones siguientes:

1. Instruir el procedimiento conducente a la suscripción de los convenios con las entidades financieras colaboradoras.

2. Distribuir a partes iguales entre todas las entidades financieras colaboradoras el crédito existente en cada ejercicio económico, una vez firmados los correspondientes convenios; así como repartir los fondos retirados en casos de baja ejecución o a disposición de la Comunidad Autónoma en caso de no agotamiento, entre las restantes entidades con convenio vigente o nuevas entidades con las que suscribir convenio. Agotado el importe máximo previsto en cada convocatoria, en el plazo máximo de 1 mes se publicará en el portal de internet del Instituto Canario de la Vivienda la resolución correspondiente respecto al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

3. Efectuar el seguimiento y control de las funciones y obligaciones de las entidades financieras colaboradoras para la correcta implementación y ejecución de los convenios; a tenor de la evaluación que realicen la comisiones de seguimiento de los diversos convenios suscritos.

4. Recibir la información periódica de operaciones formalizadas por las entidades financieras colaboradoras; designando a tal efecto de entre su personal a una persona responsable que ejercerá esta función en coordinación con las comisiones de seguimiento de los diversos convenios celebrados.

5. Cancelar la garantía en los casos de incumplimiento total o parcial por parte de las personas beneficiarias o de las entidades financieras colaboradoras de los requisitos establecidos en el presente Decreto, en los términos previstos en la normativa correspondiente.

6. A través de la Central de Información, aportar los cuestionarios que procedan para su carga en la aplicación de Captura de Información Mensual de la Comunidades Autónomas (CIMCA), con objeto de dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información reguladas en la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que se desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; o norma que la desarrolle, modifique o sustituya.

7. Aportar la información correspondiente a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de Canarias y la Audiencia de Cuentas de Canarias.

8. Cualesquiera otras necesarias para dar cumplimiento a la finalidad del Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda.

Disposición adicional primera.- Gestión de las cuentas bancarias.

La gestión de las cuentas bancarias donde se depositen los fondos se realizará conforme a lo previsto en el presente Decreto y en la Orden de 8 de junio de 2021, de la Consejería de Hacienda, Presupuestos y Asuntos Europeos, por la que se regula la gestión de las cuentas bancarias donde se depositan los fondos integrantes del Tesoro de la Comunidad Autónoma de Canarias; o norma que los complemente, desarrolle o sustituya.

Disposición adicional segunda.- Publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones.

Los préstamos que se garanticen en virtud de esta nueva línea de garantías deberán ser objeto de publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones, en los términos previstos en el Real Decreto 130/2019, de 8 marzo, por el que se regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas, o norma que lo desarrolle, modifique o sustituya.

Disposición final primera.- Atribución de facultades ejecutivas.

Se faculta a la persona titular de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda para dictar cuantos actos sean necesarios para la ejecución del presente Decreto y, en particular, para aprobar mediante orden departamental que se publicará en el Boletín Oficial de Canarias:

a) El modelo de convenio de adhesión de las entidades financieras al Programa Hipoteca Joven-Mi Primera Vivienda, indicado en el apartado 2.c) del artículo 9 de este Decreto.

b) El modelo de declaración responsable de que el patrimonio neto de la persona solicitante, o el de cada una de ellas, no supera el límite de 150.000 euros, previsto en el apartado e) del artículo 5 del presente Reglamento.

c) Las estipulaciones a incorporar en el clausulado de la escritura pública por la que se formalice el crédito hipotecario, indicadas en el apartado 3 del artículo 10 de este Decreto; sin perjuicio de los acuerdos que respecto a su aplicación pueda adoptar la comisión de seguimiento de cada convenio.

Disposición final segunda.- Actualización del importe del precio máximo de la vivienda a adquirir.

Conforme a la evolución de los precios de mercado, el importe del precio máximo de la vivienda a adquirir se actualizará mediante decisión del Consejo de Gobierno; la cual revestirá la forma de Decreto y se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

Disposición final tercera.- Entrada en vigor.

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

Dado en Canarias, a 20 de julio de 2026.

EL PRESIDENTE
DEL GOBIERNO,
Fernando Clavijo Batlle.

EL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y MOVILIDAD,
Pablo Rodríguez Valido.