



XI legislatura

Año 2026

**Parlamento
de Canarias**

Número 81

9 de marzo

BOLETÍN OFICIAL

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección: <http://www.parcn.es>

SUMARIO

PROYECTOS DE LEY

NOMBRAMIENTO DE PONENCIA

ENMIENDAS AL ARTICULADO

11L/PL-0013 Para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (procedente del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril) Página 2

Del **Grupo Parlamentario VOX** Página 3

Del **Grupo Parlamentario Nueva Canarias-Bloque Canarista (NC-BC)** Página 4

De los **grupos parlamentarios Agrupación Socialista Gomera (ASG) y Mixto** Página 20

Del **Grupo Parlamentario Socialista Canario** Página 23

De los **grupos parlamentarios Nacionalista Canario (CCa), Popular, Agrupación Socialista Gomera (ASG) y Mixto** Página 32

Del **Grupo Parlamentario Agrupación Socialista Gomera (ASG)** Página 61

De los **grupos parlamentarios Nacionalista Canario (CCa) y Popular** Página 65



PROYECTO DE LEY

NOMBRAMIENTO DE PONENCIA

ENMIENDAS AL ARTICULADO

11L/PL-0013 Para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (procedente del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril)

(Publicación: BOPC núm. 38, de 9/2/2026)

Presidencia

La Mesa de la Comisión de Obras Públicas, Transportes y Vivienda en reunión celebrada el 3 de marzo de 2026, adoptó el acuerdo que se indica respecto al asunto de referencia:

1. PROYECTOS DE LEY

1.1. Para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (procedente del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril)

1.1.1. Nombramiento de ponencia

En relación con el proyecto de ley de referencia, habiéndose presentado propuestas de ponentes por los grupos parlamentarios, la Mesa de la Comisión Obras Públicas, Transportes y Vivienda, acuerda por unanimidad:

Primero. De conformidad con el artículo 132.1 del Reglamento de la Cámara, nombrar a la ponencia, que queda integrada por los siguientes miembros:

DEL GP SOCIALISTA CANARIO:

- Titular: D.^a Patricia Hernández Gutiérrez.
- Titular: D.^a Nayra Alemán Ojeda.
- Suplente: D. Gustavo Adolfo Santana Martel.

DEL GP NACIONALISTA CANARIO (CCA):

- Titular: D.^a Socorro Beato Castellano.
- Titular: D.^a Jana María González Alonso.
- Suplente: D. José Miguel Barragán Cabrera.

DEL GP POPULAR:

- Titular: D.^a Luz Reverón González.
- Titular: D. David Morales Déniz.
- Suplente: D. Juan Manuel García Casañas.

DEL GP NUEVA CANARIAS-BLOQUE CANARISTA (NC-BC):

- Titular: D.^a Carmen Rosa Hernández Jorge.
- Titular: D.^a Esther González González.
- Suplente: D. Luis Alberto Campos Jiménez.

DEL GP VOX:

- Titular: D.^a Paula Jover Linares.
- Suplente: D. Nicasio Jesús Galván Sasía.

DEL GP AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG):

- Titular: D.^a Melodie Mendoza Rodríguez.
- Titular: D. Jesús Ramón Ramos China.
- Suplente: D. Casimiro Curbelo Curbelo.

DEL GP MIXTO:

- Titular: D. Raúl Acosta Armas.

Segundo. Ordenar la publicación del nombramiento de la Ponencia en el Boletín Oficial del Parlamento de Canarias.

1.1.2. Enmiendas al articulado

Vistas las enmiendas al articulado presentadas al proyecto de ley de referencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 130.2 y 132.3 del Reglamento de la Cámara, la Mesa de la Comisión de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, tras deliberar, acuerda por unanimidad:

Primero. Calificar y admitir a trámite las siguientes enmiendas al articulado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 130.2 y 132.3 del Reglamento de la Cámara:

- CUATRO, del GP VOX, RE núm. 202510000011521, de 17 de octubre de 2025, numeradas 1 a 4.
- VEINTICUATRO, del GP Nueva Canarias-Bloque Canarista (NC-bc), RE núm. 202610000001516, de 4 de febrero de 2026, numeradas 5 a 28.
- Una, de los GP Agrupación Socialista Gomera (ASG) y Mixto, RE núm. 202610000001672, de 6 de febrero de 2026, numerada 29.
- Doce, del GP Socialista Canario, RE núm. 202610000001674, de 6 de febrero de 2026, numeradas 30 a 41.

- Cincuenta, de los GP Nacionalista Canario (CCa), Popular, Agrupación Socialista Gomera (ASG) y Mixto, recibidas a las 14:01 horas del día 6 de febrero de 2026, asiento con RE núm. 202610000001675, de 9 de febrero de 2026, numeradas 42 a 91.

- Una, del GP Agrupación Socialista Gomera (ASG), recibidas a las 14:35 del día 6 de febrero de 2026, asiento con RE núm. 202610000001678, de 9 de febrero de 2026, numerada 92.

- Una, de los GP Nacionalista Canario (CCa) y Popular, recibida a las 18:26 horas del día 6 de febrero de 2026, asiento con RE núm. 202610000001684, de 9 de febrero de 2026, numerada 93.

Segundo. Ordenar su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento de Canarias.

Este acuerdo se tendrá por comunicado, surtiendo efectos de notificación, desde su publicación en el *Boletín Oficial del Parlamento de Canarias*, según lo establecido en el acuerdo de la Mesa del Parlamento de Canarias, de 20 de julio de 2020.

En ejecución de dicho acuerdo y de conformidad con lo establecido en el artículo 112 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 4 de marzo de 2026. EL SECRETARIO GENERAL (*P. D. de la presidenta, Resolución de 30 de junio de 2023, BOPC núm. 8, de 3/7/2023*), Salvador Iglesias Machado.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO VOX

(Registro de entrada núm. 202510000011521, de 17/10/2025)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario VOX, a instancia de doña Paula Jover Linares, al amparo de lo dispuesto los artículos 109 y 130 del Reglamento de la Cámara, y dentro del plazo establecido para su formulación, presenta las siguientes enmiendas al texto articulado del proyecto de ley “Para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas” (procedente del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril) (11L/PL-0013), numeradas de la 1 a la 4 ambas inclusive:

En el Parlamento de Canarias, a 17 de octubre de 2025. EL DIPUTADO DEL GRUPO PARLAMENTARIO VOX, Nicasio Galván Sasía.

ENMIENDA NÚM. 1

Enmienda n.º 1

Objeto: Artículo 5.4. Aportación de informe técnico por la persona interesada

“4. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, podrán los ayuntamientos rechazar, por acuerdo plenario, la eficacia, en el ámbito de la respectiva Administración actuante, de informes técnicos emitidos en régimen de colaboración y aportados a instancia directa del interesado, en cuyo supuesto se mantendrá el carácter preceptivo de los informes técnicos a emitir por los órganos municipales respecto a los procedimientos que se inicien con posterioridad a la fecha de adopción de dicho acuerdo plenario, y sin perjuicio de que el ayuntamiento ejercite la potestad de recabar por sí mismo tales informes técnicos en régimen de colaboración, conforme al artículo 6.1. c) del presente decreto ley y con los efectos previstos en el artículo 7”.

Tipo: Supresión apartado cuarto.

JUSTIFICACIÓN: Este proyecto de ley a través del artículo 7 incorpora la habilitación de informes técnicos en régimen de colaboración. Sin embargo, el artículo 5.4. introduce rigidez a la norma, siendo esto contrario al propósito de la misma. Faculta a los ayuntamientos para rechazar informes técnicos emitidos en régimen de colaboración. Esta competencia otorgada a las entidades locales introduce un régimen dispar según el municipio en cuestión, generando un escenario de tramitación heterogénea entre Administraciones que compromete la seguridad jurídica de los promotores e introduce incertidumbre sobre la aplicabilidad de la norma.

ENMIENDA NÚM. 2

Enmienda n.º 2

Objeto: Artículo 7.3.b) Contenido y eficacia de los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración.

“3. b) La emisión, con carácter facultativo y a petición expresa y motivada del órgano municipal competente para resolver el procedimiento de otorgamiento de licencias, de informes técnicos respecto a los extremos ya informados de conformidad por el informe emitido en régimen de colaboración, y sin perjuicio de la facultad de recabar de la entidad colaboradora que lo haya emitido su subsanación o complemento.

Tipo: Supresión apartado tercero letra b)”.

JUSTIFICACIÓN: El artículo 7.3. b) faculta a los órganos municipales a emitir nuevos informes sobre aspectos ya informados favorablemente por la entidad colaboradora. Mantener esta opción supone una duplicidad innecesaria de valoraciones técnicas que contradice la finalidad de la norma, ralentiza el procedimiento y vacía de contenido la utilidad de los informes de colaboración.

ENMIENDA NÚM. 3

Enmienda n.º 3

Objeto: Artículo 7.3 Contenido y eficacia de los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración

“b) La calificación como subsanables o insubsanables de los reparos formulados por los servicios técnicos municipales, así como la solicitud, en su caso, de subsanaciones o complementos directamente al promotor, que deberá comunicarlo a la entidad colaboradora o colegio profesional que haya emitido el informe técnico, cuando existan omisiones, errores o falta de claridad en los extremos informados”.

Tipo: Adición. Nuevo apartado 3 b).

JUSTIFICACIÓN: Reducir cargas administrativas que volverían innecesariamente redundante el sistema.

ENMIENDA NÚM. 4

Enmienda n.º 4

Objeto: Disposiciones finales

Primera. Modificación de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*

Se modifica la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en los siguientes términos:

“(…)

Seis. 6. El transcurso del plazo, inicial o prorrogado, de vigencia de una licencia sin que el interesado haya comenzado o, en su caso, concluido la actuación habilitada facultará a la Administración para incoar expediente de caducidad de la licencia, en el que se dará audiencia al interesado.

No obstante, no podrá declararse la caducidad de la licencia cuando el incumplimiento de los plazos establecidos se deba a causas justificadas no imputables a la persona promotora o interesada, tales como la necesidad de obtención de autorizaciones sectoriales, la inactividad de la propia Administración, situaciones de fuerza mayor o cualesquiera otras circunstancias sobrevenidas que imposibiliten el inicio o conclusión de las actuaciones.

Tampoco procederá la caducidad cuando concurren modificaciones normativas posteriores que incidan sustancialmente en el desarrollo del proyecto autorizado.

En ningún caso tales modificaciones podrán producir efectos retroactivos que alteren las condiciones sustanciales de la autorización previamente concedida. La Administración decretará la caducidad de la licencia únicamente cuando se acredite la inactividad injustificada del promotor y no concurren las circunstancias excepcionales previstas en este apartado. En otro caso podrá conceder de oficio una nueva prórroga de la misma por un plazo equivalente al establecido inicialmente”.

Tipo: Adición nuevo apartado.

JUSTIFICACIÓN: Mejora de la seguridad jurídica, la protección frente a efectos retroactivos y la eficacia administrativa; es importante considerar que un marco normativo que exponga a los promotores a la caducidad automática de los proyectos por causas ajenas a su voluntad disuade la inversión privada, pues el desarrollo de infraestructuras urbanísticas requiere seguridad en plazos y condiciones. A todo ello se añade que los proyectos urbanísticos no dependen exclusivamente de la voluntad del promotor y requieren coordinación con otras infraestructuras como redes de transporte, energía, agua, etc. El actual artículo 347.6 desconoce esa realidad y aplica un esquema rígido que desincroniza los tiempos de la Administración con los tiempos de la inversión y la obra. Además, en muchos casos, los interesados/promotores acuden a la vía contencioso-administrativa para defender proyectos paralizados por causas externas a su voluntad.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO NUEVA CANARIAS-BLOQUE CANARISTA (NC-BC)

(Registro de entrada núm. 202610000001516, de 4/2/2026)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Nueva Canarias-Bloque Canarista, al amparo de lo establecido en el artículo 109 y 130 del Reglamento del Parlamento de Canarias, en relación con el 11L/PL-0013 para la agilización de la tramitación

de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (procedente del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril) presenta las siguientes enmiendas enumeradas de la 1 a la 24, ambas inclusive.

En Canarias, a 4 de febrero de 2026. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO NUEVA CANARIAS-BLOQUE CANARISTA, Luis Alberto Campos Jiménez.

ENMIENDA NÚM. 5

Enmienda n.º 1. Supresión.

Exposición de motivos, apartado II:

Se propone eliminar lo marcado del apartado II:

II. Contenido de las medias que pretenden adoptarse y su congruencia y relación directa con la situación planteada.

Redacción actual del tercer párrafo del punto 1.):

“Constituye, por tanto, el objeto del presente decreto ley la articulación de mecanismos que habiliten, a los ayuntamientos y gerencias que vienen padeciendo el retraso expuesto en el otorgamiento de licencias y ejercicio de potestades de restablecimiento a la legalidad urbanística, para disponer de los medios necesarios que permitan agilizar tales procedimientos, centrándose el decreto ley en los medios dirigidos a la elaboración y emisión del informe técnico que ha de concurrir en todo procedimiento de otorgamiento de licencias –por ser la demora en la emisión de dicho informe técnico el motivo más relevante de retraso en la tramitación de solicitudes de licencia– o para verificar la adecuación a la legalidad urbanística de las comunicaciones previstas presentadas y de la ejecución material de actuaciones urbanísticas”.

Redacción propuesta para tercer párrafo del punto 1.): *“Constituye, por tanto, el objeto del presente decreto ley la articulación de mecanismos que habiliten, a los ayuntamientos y gerencias que vienen padeciendo el retraso expuesto en el otorgamiento de licencias y ejercicio de potestades de restablecimiento a la legalidad urbanística, para disponer de los medios necesarios que permitan agilizar tales procedimientos, centrándose el decreto ley en los medios dirigidos a la elaboración y emisión del informe técnico que ha de concurrir en todo procedimiento de otorgamiento de licencias”.*

JUSTIFICACIÓN: Indicar que ser la demora en la emisión de dicho informe técnico el motivo más relevante de retraso en la tramitación de solicitudes de licencia no está avalado en ningún dato objetivo o estudio. Basta con abrir un debate con las oficinas técnicas municipales para que se evidencie que se olvida de la incidencia más relevante que tiene los sucesivos incumplimientos en los proyectos presentados, o el retraso en los informes sectoriales.

ENMIENDA NÚM. 6

Enmienda n.º 2: Modificación.

Exposición de motivos, apartado II: Punto 2 y 3

Redacción del actual punto 2 y 3: *“2. En consecuencia, ante la eventualidad de que los medios materiales y personales propios, no personificados, de la Administración actuante, o las fórmulas de cooperación y asistencia interadministrativas, no resulten suficientes para la elaboración y emisión de dichos informes técnicos dentro del plazo legalmente exigible o razonable, el presente decreto ley prevé que el régimen de preceptividad del informe técnico previsto en el artículo 342.3 de la Ley del Suelo, quede exonerado en aquellos extremos que se haya emitido un informe técnico de conformidad por alguno de los mecanismos de colaboración que habilita el presente decreto ley, esto es, por colegio profesional, por medio propio personificado o por entidad colaboradora con la que la Administración urbanística actuante haya convenido, encargado o contratado tal prestación o por colegio profesional o entidad colaboradora a la que el interesado solicite directamente dicho informe.*

3. Respecto a los colegios profesionales y medios propios, se trata de instituciones jurídicas ya existentes y reguladas expresamente por nuestro ordenamiento jurídico, por lo que el decreto ley se limita a su remisión. Por lo que respecta a las entidades urbanísticas de colaboración, nos hallamos ante una figura innovadora –ya introducida en otras legislaciones autonómicas con dicha finalidad de agilizar el ejercicio de las funciones de intervención urbanística y que se contempla de forma escasa y a la espera de un desarrollo reglamentario nunca producido, en la disposición final decimocuarta de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial del Canarias–.

En función a dicho efecto innovador, el decreto ley regula, con la provisionalidad consustancial a su naturaleza normativa, los requisitos mínimos que debe cumplir una entidad jurídica para configurarse como tal entidad colaboradora, previendo el régimen de comunicación previa como título habilitante para su actuación y su registro de efectos meramente declarativos”.

Redacción propuesta para el punto 2 y 3: *“2. En consecuencia, ante la eventualidad de que los medios materiales y personales propios, no personificados, de la Administración actuante, o las fórmulas de cooperación y asistencia interadministrativas, no resulten suficientes para la elaboración y emisión de dichos informes técnicos dentro del plazo legalmente exigible o razonable, el presente decreto ley prevé que el régimen de preceptividad del*

informe técnico previsto en el artículo 342.3 de la Ley del Suelo, quede exonerado en aquellos extremos que se haya emitido un informe técnico de conformidad por el mecanismo de colaboración que habilita el presente decreto ley, esto es, por medio propio personificado o por las nuevas fórmulas de colaboración interadministrativas y sin perjuicio de su posterior ratificación en su caso”.

JUSTIFICACIÓN: Con esta y otras enmiendas se evita que sujetos privados (colegios profesionales y entidades privadas denominadas colaboradoras) puedan ejercer funciones públicas. Esta sustitución de funciones públicas por agentes externos vulneraría de forma directa el artículo 103 de la Constitución Española, que establece que la Administración debe actuar con objetividad, eficacia y sometimiento pleno a la ley y al Derecho. Esta disposición constitucional no es retórica: se concreta jurídicamente en normas que reservan al personal de la Administración pública el ejercicio de potestades públicas precisamente para garantizar imparcialidad, independencia y defensa del interés general.

Así lo establece expresamente el artículo 9.2 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público (Real Decreto Legislativo 5/2015), que reserva a los funcionarios las funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de potestades públicas. Del mismo modo, el artículo 17 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, prohíbe que se contraten servicios que supongan ejercicio de autoridad o potestades públicas. Y en el ámbito local, el artículo 92.3 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), establece que dichas funciones corresponden exclusivamente a funcionarios de carrera.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido también categórica. En la STS 1160/2020, de 14 de septiembre, se afirma que los procedimientos administrativos, como vía principal de ejercicio del poder público, deben ser tramitados por empleados públicos. No puede externalizarse la esencia misma del procedimiento administrativo: la valoración técnica y la toma de decisiones que afectan derechos, intereses y deberes de particulares y administraciones.

Además, la STS 2024/2024, de 19 de diciembre, refuerza esta línea doctrinal: *“En las actuaciones administrativas que supongan ejercicio de potestades públicas han de intervenir funcionarios públicos [...] bajo ningún concepto pueden excluirse de esa regla aquellas funciones que afecten, directa o indirectamente, a las potestades públicas o a la protección de los intereses generales”.*

La actual redacción no se limita la intervención de estas entidades a labores de apoyo técnico, sino que les atribuye una capacidad de verificación y certificación con valor jurídico directo en el procedimiento, desplazando al personal de la Administración pública, diluyendo la responsabilidad pública y debilitando la garantía institucional de imparcialidad.

Este tipo de prácticas institucionalizaría una “huida del Derecho Administrativo”, en palabras del propio Tribunal Supremo, y convierte el urbanismo en un espacio mercantilizado donde prevalece la lógica privada sobre el interés general. Esta deriva, especialmente preocupante en territorios sometidos a alta presión urbanística como Canarias, pone en riesgo la calidad del control público sobre el uso del suelo.

Entendemos que esta norma en la actual redacción pone en riesgo principios básicos del orden constitucional, erosiona la función pública como garantía democrática y sienta un precedente inaceptable de privatización encubierta del urbanismo. La pretendida “agilización” de licencias no puede justificar el vaciamiento de la Administración pública de sus competencias sustantivas, ni la subordinación del interés público a los ritmos del mercado inmobiliario.

ENMIENDA NÚM. 7

Enmienda n.º 3. Supresión

Exposición de motivos-apartado II: punto 5

Redacción actual del punto (5): *“5. Finalmente, si bien las medidas que se proyectan tienden a mitigar los riesgos de responsabilidad patrimonial de la Administración actuante por demora, ello no es óbice para que tales responsabilidades puedan producirse, tanto si se opta por alguna de las fórmulas colaborativas como si se prescinde de las mismas.*

Sobre dicho régimen de responsabilidad, no es propósito ni materia de este decreto ley incidir en el mismo, sin perjuicio de que se establezcan medidas de mero complemento como son:

La articulación de mecanismos para hacer efectivo el derecho del interesado a conocer el parecer de la Administración sobre la responsabilidad imputable a personas o entidades intervinientes en el procedimiento en los supuestos de anulación de licencias por defectos no advertidos en el informe técnico que se haya emitido o por demora en la emisión de dicho informe técnico, de forma similar a como se contempla en la Ley de Contratos del Sector Público.

El derecho de la Administración a repetir frente a las personas o entidades responsables de la anulación o demora en el otorgamiento de licencias, para el supuesto de que la Administración se haya visto obligada a satisfacer una obligación indemnizatoria frente a terceros, y siempre que concurran los requisitos legales para tal acción de repetición.

La exigencia a las entidades que colaboren con la Administración en la función de elaboración y emisión de informes técnicos de constitución de la correspondiente garantía que cubra las eventuales responsabilidades frente a la Administración.

La eventual exigencia de responsabilidad, ya disciplinaria ya patrimonial del personal y de la propia Administración urbanística actuante, si se produjeran situaciones injustificadas de demora en el deber de resolver y no haya optado la Administración actuante por las distintas opciones colaborativas puestas a su disposición por este decreto ley para eliminar o atenuar tales situaciones de demora”.

JUSTIFICACIÓN: Con la enmienda se trata de evitar una invasión de competencias estatales al regular la materia de la responsabilidad patrimonial. El artículo 149.1.18.^a de la Constitución establece como competencias exclusivas del Estado “el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas”. Esta materia ya dispone de su propia y detallada regulación en la Ley 39/2015, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

ENMIENDA NÚM. 8

Enmienda n.º 4: Eliminación

Exposición de motivos-apartado III: apartado 5.

III. Aspectos técnico-jurídicos

Redacción actual del punto 5: “5. *El presente decreto ley se inspira en el principio de buena regulación, al regular lo estrictamente necesario para resolver la situación descrita y cubrir con ello la eficacia e interés general que debe regir la actuación administrativa, instrumentalizada, en este caso, en el ejercicio de la potestad de intervención urbanística en el otorgamiento de licencias, habilitando mecanismos para su ejercicio más ágil, flexible y tempestivo, ante los graves inconvenientes que viene produciendo su demora, con lo que se garantizan los principios de necesidad, eficacia y, al mismo tiempo, de proporcionalidad, por tratarse de la habilitación, no imposición, de medidas alternativas, basadas en la voluntariedad en su utilización y en la flexibilidad en cuanto al grado de colaboración de colegios profesionales y medios propios.*

(...)

La transparencia queda garantizada, igualmente, en el plano formal, al explicitarse en la presente exposición la motivación que inspira este instrumento normativo y al garantizarse, en su articulado, la transparencia de la intervención de los colegios profesionales, medios propios y entidades urbanísticas de colaboración.

Finalmente, la eficiencia de la norma queda garantizada cuando los mecanismos de habilitación previstos están sujetos, en cuanto a su coste para la Administración, a la voluntariedad de su adopción y a lo que al efecto se establezca por la propia Administración que realiza el encargo, en el ejercicio de su potestad tarifaria, o a lo que libremente convenga con los colegios profesionales y entidades urbanísticas de colaboración, y dicho coste garantizará, en buena medida, la no aplicación o minoración del riesgo de incurrir en responsabilidad patrimonial por la demora en la tramitación de licencias, que es precisamente, tal demora, el defecto de funcionamiento que pretende neutralizarse con la norma, cumpliendo así el principio contenido en el artículo 10.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias”.

Propuesta de redacción del punto 5: “*El presente decreto ley se inspira en el principio de buena regulación, al regular lo estrictamente necesario para resolver la situación descrita y cubrir con ello la eficacia e interés general que debe regir la actuación administrativa, instrumentalizada, en este caso, en el ejercicio de la potestad de intervención urbanística en el otorgamiento de licencias, habilitando mecanismos para su ejercicio más ágil, flexible y tempestivo, ante los graves inconvenientes que viene produciendo su demora, con lo que se garantizan los principios de necesidad, eficacia y, al mismo tiempo, de proporcionalidad, por tratarse de la habilitación, no imposición, de medidas alternativas, basadas en la voluntariedad en su utilización y en la flexibilidad en cuanto al grado de colaboración.*

(...)

La transparencia queda garantizada, igualmente, en el plano formal, al explicitarse en la presente exposición la motivación que inspira este instrumento normativo y al garantizarse, en su articulado, la transparencia de la intervención de los medios propios.

Finalmente, la eficiencia de la norma queda garantizada cuando los mecanismos de habilitación previstos están sujetos, en cuanto a su coste para la Administración, a la voluntariedad de su adopción y a lo que al efecto se establezca por la propia Administración que realiza el encargo, en el ejercicio de su potestad tarifaria y dicho coste garantizará, en buena medida, la no aplicación o minoración del riesgo de incurrir en responsabilidad patrimonial por la demora en la tramitación de licencias, que es precisamente, tal demora, el defecto de funcionamiento que pretende neutralizarse con la norma, cumpliendo así el principio contenido en el artículo 10.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias”.

JUSTIFICACIÓN: Se eliminan las referencias a entidades privadas, ajenas a la Administración pública, como los colegios profesionales o entidades privadas de colaboración, en la actuación de funciones públicas por los motivos ya expuestos. Se trata de evitar así una externalización de funciones públicas en el ámbito del urbanismo sin precedentes en Canarias, que supone una clara amenaza a los principios de intervención urbanística regulados en la legislación estatal como en la propia legislación canaria sobre la materia. Además, se trata así de evitar la vulneración

de la ya citada doctrina del Tribunal Supremo sobre la intervención de personas ajenas a la Administración en los procedimientos administrativos (STS 1160/2020 de 14 de septiembre, STS 1265/2020, de 7 de octubre, y STS 2024/2024 de 19 de diciembre).

Aplicando el razonamiento de la STS 1160/2020 al presente caso, se busca una alternativa a través de los medios propios y de colaboración interadministrativa, a desplazar no ya solo el Derecho Administrativo y del estatuto funcional de derechos y deberes de sus empleados en su más pura y genuina manifestación, con el añadido de tratarse de procedimientos de extraordinaria relevancia, que quedan en manos de personal externo a la Administración y de entes sometidos al derecho privado y a la introducción de las reglas de la rentabilidad, sino de una privatización encubierta de un servicio que ha sido reservado al sector público como una de las conquistas primarias del Derecho Administrativo propio del Estado de derecho.

ENMIENDA NÚM. 9

Enmienda n.º 5: Modificación

Artículo 1. Informes técnicos de conformidad emitidos en régimen de colaboración

Propuesta de redacción: “1. A los efectos previstos en el artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se entiende por informe técnico de conformidad emitido en régimen de colaboración aquel informe técnico que se aporte al expediente administrativo, en el que se constate la adecuación del proyecto examinado en relación a todos, algunos o alguno de los extremos señalados en dicho precepto legal y haya sido emitido por medio propio personificado, organismo autónomo (mancomunidades de servicios urbanísticos o consorcio urbanístico), por el cabildo insular u otra Administración pública a petición de la Administración urbanística actuante que haya convenido o encargado su emisión.

Los medios propios personificados, los organismos autónomos (mancomunidades de servicios urbanísticos o consorcio urbanístico) y la colaboración de los cabildos insulares u otras Administraciones públicas tienen la consideración de entidades colaboradoras a los efectos del presente decreto ley.

2. Las entidades colaboradoras previstas en el apartado anterior actuarán, en la emisión de los informes técnicos, con imparcialidad, confidencialidad e independencia. El informe que se emita por tales entidades será suscrito por persona seleccionada por las mismas, que ostenten la misma titulación académica y habilitación profesional, en su caso, exigida para la redacción del proyecto sometido a informe, estando sujetas, a las causas de abstención y recusación establecidas para autoridades y personal al servicio de la Administración en la legislación estatal sobre régimen jurídico del sector público. A tal fin, los informes técnicos emitidos por las entidades colaboradoras incorporarán una declaración expresa de que la entidad colaboradora y las personas que hayan intervenido en su elaboración y emisión no están incurso en ninguna de tales causas de abstención para la emisión de dicho informe.

La recusación podrá ser formulada en el seno del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia y deberá ser tramitada en los términos previstos en la legislación estatal sobre régimen jurídico del sector público para los supuestos de recusación de autoridades y personal al servicio de las Administraciones.

3. Los convenios y encargos que se celebren por las Administraciones urbanísticas actuantes para la emisión del informe técnico en régimen de colaboración explicitarán si su objeto comprende todos, algunos o alguno de los extremos comprendidos en el artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, y podrán concertarse por las respectivas Administraciones municipales en relaciones jurídicas bilaterales o multilaterales”.

JUSTIFICACIÓN: Se apuesta por soluciones desde lo público, por fomentar los mecanismos de colaboración interadministrativa previstos en el artículo 47 y ss. y 140 y ss. de la Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Así dentro de las técnicas de cooperación se prevé la prestación de medios materiales, económicos o personales a otras administraciones públicas y la cooperación interadministrativa para la aplicación coordinada de la normativa reguladora de una determinada materia, lo que también puede ayudar a integrar los informes sectoriales en un único informe técnico.

Mecanismo de cooperación interadministrativa como solución a la falta de medios en determinados municipios es también la respuesta prevista en el artículo 57 y siguientes de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local.

Asimismo, se desarrollará en esta materia las competencias de los cabildos insulares relativas a la asistencia a los municipios (artículo 10 y ss. de la Ley 8/2015, de 1 de abril, de Cabildos Insulares). Así se prevé en el artículo 11 y 12 que la asistencia técnica y administrativa sobre cualquier materia por iniciativa propia del cabildo insular o a petición de los ayuntamientos, lo cual debe asegurar la prestación integral y adecuada en la totalidad del territorio insular de los servicios urbanísticos de competencia municipal.

ENMIENDA NÚM. 10

Enmienda n.º 6. Modificación

Se propone en el artículo 2 un nuevo apartado que incluya las mancomunidades de servicios urbanísticos.

Nueva propuesta de redacción:

“Artículo 2. Las mancomunidades de servicios urbanísticos

Las mancomunidades de municipios ejercerán las competencias urbanísticas que les atribuyan los municipios asociados cuando no pudieran prestarlo adecuadamente de forma separada, sin perjuicio de lo previsto en la legislación básica de régimen local.

La Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias fomentará la constitución de Mancomunidades de servicios urbanísticos o la inclusión de esta competencia en las actuales mancomunidades, especialmente mediante:

a) La creación de líneas específicas de financiación y de cooperación económica en los presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Canarias. b) La colaboración técnica y jurídica en la redacción de anteproyectos de estatutos, cuando lo soliciten los ayuntamientos interesados y, en su caso, mediante la elaboración de estatutos-tipo”.

JUSTIFICACIÓN: Se busca aprovechar conjuntamente los recursos municipales de formar coordinada utilizando la técnica de las mancomunidades, sacándole el mejor partido al potencial, la experiencia y la formación específica de los actuales recursos públicos de forma conjunta.

ENMIENDA NÚM. 11

Enmienda n.º 7: Sustitución.

Se sustituye el actual artículo 4: Entidades urbanísticas de colaboración por la siguiente propuesta:

Propuesta de redacción:

“Artículo 4. Consorcios urbanísticos. Para la prestación de servicios públicos urbanísticos, podrán constituirse consorcios entre los municipios y otras administraciones públicas, siempre que la cooperación no pueda formalizarse a través de un convenio.

Los consorcios podrán realizar actividades o gestión común de servicios públicos urbanísticos dentro del ámbito de sus competencias”.

JUSTIFICACIÓN: Se utiliza la figura del consorcio prevista en la *Ley 40/2015 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público*, como mecanismo de utilización conjunta de recursos entre diferentes administraciones, incluso de diferente ámbito, con la finalidad de dotar a los servicios públicos urbanísticos de mayor eficacia y eficiencia en la emisión de informes y prestación de otros servicios urbanísticos e incluso para integrar informes sectoriales en un único procedimiento. Se puede ver el ejemplo de los consorcios de naturaleza tributaria.

ENMIENDA NÚM. 12

Enmienda n.º 8. Eliminación

Propuesta: Eliminación del artículo 5.

“Artículo 5. Aportación de informe técnico por la persona interesada”

JUSTIFICACIÓN: La sustitución del informe técnico municipal emitido por empleado público por el informe que incorpora el propio promotor y realizado por encargo de este a colegio profesional o entidad privada ataca a los cimientos de la objetividad e imparcialidad en el ejercicio de funciones públicas y que soporta el equilibrio entre los intereses particulares y los intereses generales implícitos en toda actuación en el suelo de nuestras islas.

Se trata así de evitar que, por primera vez, en una actividad sometida a licencia, y por tanto al control previo de la Administración, se permita que el informe técnico lo aporte el promotor, o sea el controlado, y no la Administración que es la que tiene la potestad de control y verificación de la legalidad urbanística y ambiental del proyecto sometido a licencia.

No podemos olvidar que en la redacción vigente las entidades urbanísticas colaboradoras se convierten en tales entidades simplemente presentado una comunicación previa ante la comunidad autónoma (CA) y serán inscritas por la CA en el registro declarativo correspondiente sin que exista un verdadero control si los técnicos integrantes de las mismas incurren en conflictos de intereses con las empresas urbanísticas y de construcción a las que realicen los informes técnicos de colaboración que posteriormente se presentan en el ayuntamiento para la concesión de licencia y sin que sea obligatorio para la concesión de licencia el informe técnico municipal emitido por funcionario público de la Administración.

Por tanto, les basta con aportar al ayuntamiento, la certificación de la vigencia de inscripción en el registro autonómico que queda pendiente de regulación por una orden de la consejería competente.

ENMIENDA NÚM. 13

Enmienda n.º 9. Modificación.

Propuesta modificación artículo 5, apartado 4:

Artículo 5. Aportación de informe técnico por la persona interesada

Propuesta nueva redacción para el artículo 5.4. *“No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los ayuntamientos deberán aceptar expresamente, por acuerdo plenario, la eficacia, en el ámbito de la respectiva Administración actuante, de informes técnicos emitidos en régimen de colaboración y aportados a instancia directa del interesado, en caso contrario se mantendrá el carácter preceptivo de los informes técnicos a emitir por los órganos municipales respecto a los procedimientos que se inicien con posterioridad a la fecha de adopción de dicho acuerdo plenario, y sin perjuicio de que el ayuntamiento ejercite la potestad de recabar por sí mismo tales informes técnicos en régimen de colaboración, conforme al artículo 6.1.c) del presente decreto ley y con los efectos previstos en el artículo 7”.*

JUSTIFICACIÓN: El principio de la autonomía local en su configuración constitucional del artículo 137 y 140, tiene una garantía institucional con un contenido mínimo que el legislador debe respetar y que supone que ha de preservarse una institución *“en términos reconocibles para la imagen de que de la misma tiene la conciencia social en cada tiempo y lugar”*¹. Y aunque corresponde al legislador estatal y autonómico concretar tales competencias, no puede llevar a desconocer los criterios que al respecto establezca la LBRL a fin de garantizar un mínimo que dote de efectividad a la garantía de la autonomía local por ser esta ley básica estatal *“el cauce y soporte normativo de la articulación de esta garantía institucional”*².

Existe una conexión, desde la entrada en vigor de la LBRL, de la autoorganización a la expresada garantía institucional o constitucional de la autonomía local, incluyendo el régimen local (en cuanto materia) en el régimen jurídico (básico) de las Administraciones públicas previsto en el artículo 149.1.18.^a CE.

Sin embargo, el decreto ley incide de manera decisiva sobre actuaciones y procedimientos locales, entra a regular en detalle sobre quienes recae los actos de instrucción, desplazando a los servicios públicos municipales por agentes externos al mismo,

En tal sentido artículo 90.3 de la LBRL es un mínimo indisponible de este núcleo del régimen local que fija en el empleado público al servicio de la Administración local el ejercicio de las funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas o en la salvaguardia de los intereses generales y se reserva el ejercicio de autoridad, y en general, aquellas que, se reserven a los empleados públicos para la mejor garantía de la objetividad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de la función. Prescripciones que no pueden ser desarrolladas por las comunidades autónomas restringiendo el espacio de auto organización local que de ellas resulta.

Tal núcleo aparece conectado con lo relativo a la estructura, clasificación y peculiaridades de unidades y puestos de trabajo y a los sistemas de ingreso y concursos de méritos para la provisión de estos últimos. Y por ello se vulnera asimismo los principios de igualdad, mérito o capacidad en el acceso a las funciones públicas previsto tanto en la citada LBRL como en el TRLEBEP.

La organización municipal en la instrucción de los procedimientos para la emisión de los títulos habilitantes y en las facultades de verificación y control de la legalidad urbanística forma parte de este núcleo duro de la facultad de auto organización y su configuración constituye el pleno ejercicio de una potestad administrativa local.

Al imponer la intervención permanente y con la intensidad que se plantea de agentes externos en esta instrucción de los procedimientos administrativos, al tiempo que se desplaza los informes técnicos de su propio personal municipal, se eliminan las herramientas en las que se manifiesta esta potestad de auto organización, afectando a la autonomía municipal para afrontar los procedimientos administrativos de sus competencias.

En consecuencia y de forma subsidiaria a la anterior propuesta de eliminación del artículo 5, al menos se debe garantizar que la cláusula de descuelgue no opere por silencio del órgano, sino que se requiera un pronunciamiento expreso y explícito del Pleno de aceptar estos informes técnicos privados como preceptivos en el procedimiento.

No cabe invertir los términos, cambiar la estructura del procedimiento y afectar a competencias municipales y que se requiera el acuerdo expreso para rechazarlo, cuando el acuerdo expreso debería ser para aceptar tan singular y excepcional cambio en el ejercicio de las competencias municipales.

ENMIENDA NÚM. 14

Enmienda n.º 10. Modificación

Artículo 6. Solicitud y evacuación del informe técnico recabado por la Administración urbanística actuante
Propuesta de redacción:

“1. La Administración urbanística actuante, dentro de la fase de instrucción del procedimiento de otorgamiento de licencias, podrá, igualmente, recabar los informes técnicos de las entidades colaboradoras con los que haya convenido o encargado su emisión, en virtud del artículo 1.1. del presente decreto ley, en los siguientes supuestos:

1 STC 170/1998 y 109/1998

2 STC 159/2001.

a) Si consta informe técnico de conformidad parcial, respecto a aquellos extremos sobre los que no se pronuncie tal informe o lo haya hecho en sentido de no conformidad.

c) Si el ayuntamiento no hubiere adoptado, por acuerdo plenario, aceptar la aportación de informes técnicos en régimen de colaboración, en los términos y efectos previstos en el artículo 5.4 del presente decreto ley. Estos informes tendrán los efectos previstos en el artículo 7.

2. La solicitud deberá ser formulada una vez obren en el expediente los documentos necesarios para la emisión del informe, que serán remitidos a la entidad colaboradora junto con la solicitud de informe. Todo documento complementario que sea preciso recabar, por tales entidades, de terceros y de la persona promotora, para la emisión del informe deberá serlo a través de la Administración urbanística actuante.

3. El informe técnico así emitido, una vez aportado al expediente administrativo, será remitido, en su caso, a los órganos o unidades de la Administración urbanística actuante que fueren competentes para la emisión de los informes técnicos municipales, a los efectos del ejercicio de las funciones previstas en el artículo 7.3 del presente decreto ley”.

JUSTIFICACIÓN: Redacción conforme a la propuesta para evitar la incorporación de informes técnicos privados de forma preceptiva al procedimiento y para tratar de salvaguardar las competencias municipales con el acuerdo plenario expreso de aceptación de los informes de entidades colaboradoras.

ENMIENDA NÚM. 15

Enmienda n.º 11. Sustitución

Artículo 7. Contenido y eficacia de los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración. Apartado 2.

Propuesta: sustituir la actual redacción para el apartado 7.2 por la siguiente:

“Los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración que sean de conformidad requerirán, para su eficacia jurídica dentro del procedimiento de otorgamiento de licencias, la verificación o ratificación posterior por el personal dependiente de la propia Administración competente para resolver”.

JUSTIFICACIÓN: La redacción vigente del apartado 7.2 supone con absoluta claridad que prevalece el informe externo sobre el informe de los propios servicios municipales. Tienen valor por sí mismos sin necesidad de conformidad por los servicios técnicos municipales. Se sustituye como preceptivo, nunca han sido vinculantes, el informe de los servicios municipales por un informe técnico externo que puede ser encargado por el propio promotor.

La redacción propuesta trata de ser coherente con la doctrina del Tribunal Supremo y en tal sentido conviene traer a colación la sentencia n.º 1160/2020, de 14 de septiembre (casación n.º 5442/2019), de la que destaca que la tramitación de los procedimientos administrativos queda reservada a los empleados públicos integrados en los respectivos órganos competentes y que en ningún caso pueden excluirse de esta regla las funciones que afecten directa o indirectamente a las potestades públicas o a la protección de los intereses generales.

En tal sentido señala que: “A la vista de lo señalado debemos partir de una regla básica cual es que las Administraciones públicas desarrolla su actividad mediante su propio personal que, como regla general, está sometido a una relación jurídica de carácter administrativo, la relación orgánica, en virtud del cual y mediante el correspondiente nombramiento pasa a adscribirse al órgano correspondiente de la Administración del que constituye el elemento humano, siendo su titularidad la que le permite la actuación, no en nombre propio, sino de la misma Administración. Pero esa relación, precisamente por esa naturaleza estatutaria, genera también importantes derechos y deberes para el funcionario lo cual, a su vez, no es sino una manifestación de la objetividad, imparcialidad y sometimiento al Derecho que debe regir en toda actividad pública. Ya hemos visto anteriormente la definición que acuña el Estatuto del Empleado Público de 2007 de los funcionarios exigiendo el monopolio de su actuación cuando sus funciones “impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas o en la salvaguardia de los intereses generales del Estado y de las Administraciones públicas corresponden exclusivamente a los funcionarios públicos, en los términos que en la ley de desarrollo de cada Administración pública se establezca”. Es manifiesto que la regla general las funciones propias de las Administraciones públicas se llevan a cabo por los funcionarios públicos, a lo que ha de añadirse que bajo ningún concepto pueden excluirse de esa regla aquellas funciones que afecten, directa o indirectamente, a las potestades públicas o a la protección de los intereses generales, conceptos jurídicos indeterminados de los que sería difícil excluir alguna actividad administrativa.

Añadamos a lo expuesto que esa reserva de la actuación del personal estatutario en la actividad administrativa va pareja a las garantías que han supuesto, en el Estado de derecho, el derecho administrativo, que tiene entre su contenido un importante y compleja apartado dedicado a esa faceta de los poderes públicos, precisamente como un elemento a través del cual esos poderes actúan con la objetividad, imparcialidad y sometimiento pleno a ley y el derecho, porque, a la postre, las Administraciones no son sino las personas a través de las cuales se manifiesta su decisión. De ahí, es importante señalarlo, que esa relación estatutaria comprende un amplio elenco de derechos, pero también de deberes, con importante régimen sancionador, que precisamente se instauran como exigencia de esa relevante intervención en las actuaciones de los poderes públicos. No se trata pues de un mero capricho de las

autoridades administrativas en una más que discrecional arbitraria, decisión de realizar la actividad administrativa por la vía funcional o de cualquier otra persona ajena a la propia Administración, sino que son que es aquella la que da garantía al sistema y, lo que es más importante, impone nuestra legislación.

De lo expuesto hemos de concluir que en la medida que los procedimientos administrativos son los medios a través de los cuales las Administraciones públicas desarrollan su actividad pública y ejercen sus potestades, y estas han de realizarse preceptivamente por funcionarios públicos, cabe concluir que los procedimientos administrativos han de tramitarse por funcionarios públicos, lo cual constituye la regla básica en materia de tramitación de procedimientos administrativos”.

ENMIENDA NÚM. 16

Enmienda n.º 12. Modificación

Artículo 8. Coste económico de las prestaciones de colaboración del artículo 1

Se propone nueva redacción del apartado 1, con el siguiente tenor literal:

“El coste económico, para la Administración actuante, de los encargos y convenios previstos en el artículo 1.1 del presente decreto ley será el que se establezca en los respectivos instrumentos que se formalicen al efecto”.

Eliminación del apartado 2.

Apartado 3 pasa a ser el apartado 2.

JUSTIFICACIÓN: Redacción en congruencia con el rechazo a la aportación al procedimiento de informes de entidades privadas, se evita asimismo también que solo los interesados con mayor poder adquisitivo puedan acogerse a esta modalidad de informes de colaboración.

ENMIENDA NÚM. 17

Enmienda n.º 13. Eliminación

Artículo 9. Régimen de responsabilidad por la tramitación y/o resolución del procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas

Propuesta de eliminación.

JUSTIFICACIÓN: Con la enmienda se trata de evitar una invasión de competencias estatales al regular la materia de la responsabilidad patrimonial. El artículo 149.1.18.ª de la Constitución establece como competencias exclusivas del Estado “el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas”.

Esta materia ya dispone de su propia y detallada regulación en la Ley 39/2015, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Se regula un procedimiento para que toda la responsabilidad patrimonial de la anulación de licencias recaiga en los técnicos y poniendo en énfasis en las herramientas para ejercer acciones contra los mismos, no regulando la responsabilidad de los promotores. Nada se dice de la responsabilidad del interesado por proyectos que, con dolo, o culpa negligencia incumpla las normas.

Se usa la expresión inadecuada en una norma con rango de ley de “defectos” cuando no existen defectos jurídicos y menos para anular una licencia que es necesario que haya un supuesto de nulidad de pleno derecho del 47 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre o de anulabilidad del artículo 48 de la ley 39/2015, de 1 de octubre.

Se omite toda responsabilidad a los técnicos firmantes de los proyectos y por tanto incumple la propia Ley del Suelo de Canarias (LSENPC) que en su artículo 395.2 determina entre los sujetos responsables que firmen documentos tales como proyectos o visados: artículo 395.2 de la LSENPC: “*En particular, en la infracción contemplada en el artículo 372.3.h) de la presente ley, serán responsables las personas que hayan emitido los documentos que incurran en omisión, falsedad o alteración de datos, y en la contemplada en el artículo 372.3.i), responderá la persona que haya formulado la comunicación previa o declaración responsable. En caso de darse simultáneamente las dos infracciones, los autores de ambas responderán de forma solidaria*”.

Se vulnera el artículo 48 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana que establece la no existencia de responsabilidad patrimonial de la administración si existe dolo, culpa o negligencia del perjudicado, o sea, del solicitante de la licencia.

Sin embargo se produce una coacción-amenaza a quienes no se acojan a estas fórmulas externalizadoras al indicar la actual redacción que “*El incumplimiento del deber legal de resolver y notificar en plazo las solicitudes de licencia por parte de las Administraciones públicas competentes que no hayan acudido a alguno de los sistemas previstos en el artículo 1.1.a) del presente decreto ley, podrá dar lugar, en su caso, a la exigencia de responsabilidades que procedan por funcionamiento anormal, en los términos previstos en la legislación estatal que resulte aplicable*”.

Se omite la mención de exención de responsabilidad de los empleados públicos por falta de medios humanos y materiales para cumplir con el plazo de tres meses de resolución de los procedimientos de concesión de licencias.

ENMIENDA NÚM. 18

Enmienda n.º 14. Modificación

Artículo 10. Emisión de informes en régimen de colaboración para el ejercicio de las potestades de verificación y restablecimiento de la legalidad urbanística

Propuesta de nueva redacción: “1. La Administración urbanística actuante podrá recabar los mecanismos de colaboración previstos en el presente decreto ley para que por parte de las entidades colaboradoras reguladas en el mismo para que realicen labores de apoyo y auxiliares en la verificación de las comunicaciones previas sobre actuaciones urbanísticas presentadas ante las mismas o para el control de la ejecución material de actuaciones urbanísticas.

2. Los informes técnicos que se emitan en régimen de colaboración para los cometidos señalados en el apartado 1:

a) Deberán pronunciarse, en los términos encargados o convenidos con la Administración actuante, sobre todos o algunos de los extremos del proyecto o actuación objeto de verificación o control.

b) Se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y tendrán que ser ratificados por el personal dependiente de la propia Administración competente para resolver antes de la resolución que se adopte para incoar o resolver los procedimientos correspondientes”.

JUSTIFICACIÓN: La actual redacción hace que sea compatible con el artículo 103 de la Constitución española reservan al personal de la Administración pública el ejercicio de potestades públicas precisamente para garantizar imparcialidad, independencia y defensa del interés general, el artículo 9.2 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, que reserva a los funcionarios las funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de potestades públicas, el artículo 17 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público prohíbe que se contraten servicios que supongan ejercicio de autoridad o potestades públicas, el artículo 92.3 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL), establece que dichas funciones corresponden exclusivamente a funcionarios de carrera y la doctrina del Tribunal Supremo sobre la intervención de personas ajenas a la Administración en los procedimientos administrativos (STS 1160/2020 de 14 de septiembre, STS 1265/2020 de 7 de octubre y STS 2024/2024 de 19 de diciembre).

Y es que como en el presente caso con los informes técnicos de conformidad o de verificación estamos ante una actuación intensa y excluyente de los informes técnicos municipales y no cabe entender que por parte de la Administración se renuncia a realizar a través de sus empleados públicos las funciones intelectuales y valorativas propias, funciones que son fundamentales o esenciales y por tanto indisponibles y no renunciables. No se trata, por tanto, de la prestación de servicios puntuales y accesorios sino de una intervención intensa, permanente y ordinaria en la propia y genuina actividad administrativa.

En el caso de los informes en régimen de colaboración para el ejercicio de las potestades de verificación y restablecimiento de la legalidad urbanística se deja claro en la redacción vigente sus efectos al señalar el artículo 10.1 del decreto ley, que los mismos se incorporarán al expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución que se adopte para incoar o resolver los procedimientos correspondientes.

Estos procedimientos en materia de restablecimiento tienen una intensa capacidad de intervención en la esfera de los particulares e importantes efectos en la defensa de los intereses generales del territorio. Dentro de estas medidas sostenidas en estos informes de verificación ajenos al informe técnico municipal, hay manifestaciones palmarias de ejercicio de autoridad como la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente o el cese definitivo del uso o actividad. Sin olvidar que las operaciones de restauración que conllevarán la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración y, además, el cese del suministro de agua, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, la inhabilitación de accesos, etc. (artículo 358 del TRLSENC).

Si lo concluido es predicable de los procedimientos administrativos en general, no cabe duda que, mayor rigor ha de exigirse con ocasión de la tramitación de los procedimientos de intervención para la realización de actuaciones urbanísticas, o para el ejercicio de las potestades de verificación y restablecimiento de la legalidad urbanística con incidencia no solo en el *ius aedificandi* sino en los intereses generales que toda actuación sobre el territorio comporta.

La emisión de informes técnicos de conformidad por entidades sometidas al derecho privado pretende condicionar la misma tramitación y, de manera particular, la resolución que deba poner fin al procedimiento, lo cual requiere la intervención de los empleados públicos no solo por ser el personal específicamente idóneo para la tramitación por su previa selección, sino porque se les somete a un régimen de conductas (Art 52 y 53 del Estatuto de Empleado Público. Deberes de los empleados públicos. Código de conducta. Principios éticos) que no son sino garantía de los ciudadanos de una correcta tramitación de los procedimientos.

En la práctica desde la entrada en vigor del decreto ley ya está teniendo efectos perversos como es la reducción en la práctica de la plantilla del personal técnico municipal por la vía de no realizar las convocatorias del personal interino en el plazo previsto, amortización o transformación de las plazas de este personal técnico, al prever ser sustituidos por personal externo de las entidades colaboradoras.

ENMIENDA NÚM. 19

Enmienda n.º 15. Modificación

Disposición transitoria única. Aplicación temporal del régimen de colaboración**Propuesta de nueva redacción del apartado 1:**

“1. Las fórmulas de colaboración previstas en el artículo 1 del presente decreto ley podrán ser aplicadas tanto a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas que se inicien tras su entrada en vigor como a los ya iniciados en dicha fecha, salvo que, al tiempo de su aportación, ya hubiere sido emitido el informe técnico por la oficina municipal”.

2. Eliminación

3. Pasa a ser apartado 2.

JUSTIFICACIÓN: Es la redacción congruente con la fórmula de emisión de informe técnicos por encargos a medio propios o por entidades públicas en el marco de los procesos de colaboración interadministrativa.

ENMIENDA NÚM. 20

Enmienda n.º 16. Modificación

Disposición final primera. Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

Propuesta de nueva redacción: Se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en los siguientes términos:

“Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 342 que queda redactado en los siguientes términos:

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la persona solicitante.

Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que serán emitidos de forma sucesiva y por dicho orden, en los términos siguientes:

a) El informe técnico deberá emitirse por los servicios propios de la Administración urbanística actuante y pronunciarse sobre los siguientes extremos, en cuanto resulten aplicables a la actuación sometida a licencia:

i). Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la presente ley.

ii). Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto, en su caso.

iii). Adecuación del contenido formal o documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.

iv). Adecuación del proyecto o actuación a los requisitos técnicos contenidos en la normativa sectorial aplicable que expresamente exija que su verificación deba realizarse a través de la licencia urbanística.

v). Adecuación del contenido material del proyecto a la normativa sobre accesibilidad y habitabilidad, en su caso.

El informe técnico preceptivo de los servicios propios de la Administración urbanística actuante podrá emitirse de ratificación o de disconformidad respecto a aquellos extremos señalados en el párrafo anterior, y que resulten aplicables, en los que figure en el expediente informe de conformidad emitido por alguna de las entidades colaboradoras habilitadas para ello, en los términos legalmente previstos.

b) El informe jurídico, que en todo caso será emitido por los servicios propios de la Administración urbanística actuante, se pronunciará sobre los siguientes extremos:

I. Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la presente ley, para lo cual podrá remitirse, en su caso, a los informes que sobre tales extremos ya obren en el expediente.

II. Tramitación del procedimiento debido y concurrencia en el mismo de los informes técnicos previstos en el apartado a) y, en su caso, de los títulos habilitantes previos y preceptivos para el otorgamiento de la licencia solicitada

Si el informe jurídico no fuera realizado por la secretaría general del ayuntamiento o servicio que corresponda, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable”.

JUSTIFICACIÓN: Como se ha señalado con anterioridad la actual redacción hace que sea compatible con el artículo 103 de la Constitución Española, el artículo 9.2 del Texto Refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, el artículo 17 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, el artículo 92.3 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) y la doctrina del Tribunal Supremo sobre la intervención de personas ajenas a la Administración en los procedimientos administrativos (STS 1160/2020 de 14 de septiembre, STS 1265/2020 de 7 de octubre y STS 2024/2024 de 19 de diciembre).

En la redacción vigente se elimina el informe dirimente del secretario cuando había discrepancia entre el informe técnico y el informe jurídico, sin justificación y precisamente ahora donde se puede dar con más frecuencia

la discrepancia entre el informe jurídico realizado por el personal municipal y el informe técnico que puede ser realizado por personal ajeno a la Administración municipal. Tampoco se plantea ninguna solución o alternativa, generando un vacío normativo.

ENMIENDA NÚM. 21

Enmienda n.º 17. Adición

Nueva disposición final

Tercera. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias

Se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, añadiendo un punto cuatro, en los siguientes términos:

Cuatro. Se añade un nuevo capítulo en el título I.

Se añade un nuevo capítulo, en el título I, a la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, con un artículo único, con el siguiente tenor literal:

“Capítulo I. Derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada

Artículo 1. Derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada y derecho de acceso a la ocupación legal de una vivienda o alojamiento

1. Todas las personas con vecindad administrativa en cualesquier isla y municipio de la Comunidad Autónoma de Canarias tienen el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, definida con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación vigente.

2. El Gobierno de Canarias, a través de sus órganos competentes, así como las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda, velarán para la satisfacción del derecho previsto en el párrafo antecedente. A tal efecto, promoverán y adoptarán las disposiciones y medidas oportunas conducentes al acceso y ocupación legal de una vivienda o, en su caso, de un alojamiento dotacional por parte de quienes no dispongan de domicilio habitable o, disponiendo de él, resulte inseguro o inadecuado a sus necesidades.

3. A los efectos del presente artículo, las modalidades legales de acceso serán todas las que resulten legalmente factibles y viables con arreglo a la legislación civil o administrativa, comprendiendo tanto la titularidad dominical como el arrendamiento con o sin opción a compra, o cualesquiera derechos reales o de uso sean adecuados para satisfacer el referido derecho.

4. El Gobierno de Canarias y las Administraciones públicas de carácter territorial orientarán los recursos disponibles en materia de vivienda preferentemente a la promoción de viviendas en régimen de alquiler, para destinarlas a los colectivos más desfavorecidos y a la población joven. Dicha preferencia significa que, exceptuando los destinados a rehabilitación, el 80% de los recursos en materia de vivienda se destinarán a políticas de alquiler, no siendo inferior a ese porcentaje el volumen edificatorio de protección pública”.

ENMIENDA NÚM. 22

Enmienda n.º 18. Adición

Nueva disposición final

Tercera. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias

Se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, añadiendo un punto cinco, en los siguientes términos:

Cinco: Se añade nuevo apartado al artículo 38 referente a la financiación, en los términos siguientes:

“Para poder garantizar el derecho subjetivo a la vivienda, recogido en el nuevo capítulo I del título I, se debe garantizar por parte de la Administración competente una financiación estable, plurianual y suficiente. Para ello Canarias debe colocarse, en materia de inversión, en la media de la UE destinada a vivienda pública, como mínimo presupuestando anualmente un 0,4% de nuestro PIB, permitiendo así un aumento progresivo del parque de vivienda pública”.

ENMIENDA NÚM. 23

Enmienda n.º 19. Adición

Nueva disposición final

Tercera. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias

Se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, añadiendo un punto seis, en los siguientes términos:

Seis. Se añade un nuevo apartado 3 y 4 al artículo 44, con la siguiente redacción:

“3. Se dotará al parque público de vivienda de Canarias con la construcción de alojamientos dotacionales, para dar respuesta temporal a la necesidad habitacional de mayores, personas sin hogar, jóvenes, así como colectivos vulnerables.

4. Se entenderá por alojamiento dotacional la edificación residencial apta para ser habitada, que se configura como equipamiento o dotación, destinada a resolver de forma transitoria y mediante abono de renta o canon la necesidad de habitación de personas o unidades de convivencia. Cumplirá los requisitos establecidos en la normativa que a tal fin se desarrolle, para ofrecer a las personas que vayan a habitar en ella el espacio y las instalaciones necesarias que satisfagan sus necesidades personales ordinarias de habitación”.

ENMIENDA NÚM. 24

Enmienda n.º 20. Adición

Nueva disposición final.

Tercera. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias

Se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, añadiendo un punto siete, en los siguientes términos:

Siete. Se añade un nuevo capítulo II, con tres nuevos artículos, al título VIII, con la siguiente redacción.

“Capítulo II. Medidas para incentivar el alquiler de las viviendas deshabitadas en Canarias.

Artículo X

1. En el plazo máximo de 6 meses el gobierno de Canarias debe elaborar, en coordinación con los ayuntamientos, un censo de las viviendas vacías del archipiélago. **Desagregando aquellas que son de titularidad de personas físicas de aquellas otras cuyas de titularidad corresponde a fondos de inversiones y a entidades inmobiliarias.**

2. Las personas beneficiarias de este programa, que accederán al arrendamiento de una vivienda, serán aquellas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda Pública

Artículo XX. Puesta en marcha de un plan de alquiler seguro

1. En el plazo de 3 meses, a partir de la aprobación de esta ley, el Gobierno de Canarias presentará al Parlamento un plan para incentivar el alquiler de viviendas deshabitadas, con garantías jurídicas y económicas para el propietario. Este plan tendrá como principal objetivo, promover el alquiler de la vivienda deshabitada existente en las islas, que permita la captación de viviendas vacías de titularidad privada destinadas a satisfacer la demanda de arrendamientos de las personas o unidades convivenciales inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda Pública.

2. Las personas beneficiarias del plan de alquiler seguro, abonarán un alquiler que se establecerá con los mismos criterios que se utilizan en la normativa vigente en lo relativo a las viviendas protegidas y acorde con los niveles de rentas de las familias. El Gobierno de Canarias fijará, con los informes técnicos preceptivos, el precio del alquiler que se abonará al propietario o propietaria de forma que sea razonable y atractivo para el mismo, teniendo en cuenta la seguridad que le ofrece el plan.

3. El Gobierno de Canarias, a través de Visocan, garantizará el cobro mensual del alquiler al titular de la propiedad durante la duración del contrato, que se establecerá al inicio del acuerdo del arrendamiento de su vivienda.

4. El Gobierno de Canarias habilitará una página web informativa explicando las ventajas y condiciones del plan y donde se puedan inscribir los propietarios interesados en el mismo. Este plan debe destacar que se trata de un programa de alquiler seguro.

5. En el marco del mencionado plan, se asesorará a las y los propietarios que se inscriban en todo lo relativo a las condiciones ventajosas del plan, especialmente en lo relativo a:

- Adecuación y puesta a punto de la vivienda para que pueda ser alquilada en las condiciones óptimas.
- Anticipo a las y los titulares de la propiedad para la adecuación y reformas necesarias de la vivienda al 0% de interés.
- Bonificaciones en el IBI, así como otros tipos de ventajas fiscales.
- El Programa ofrecerá garantías legales de la devolución de la vivienda en perfecto estado, una vez finalizado el contrato de arrendamiento.

6. El Programa contará con un aval bancario de la comunidad autónoma, así como con un seguro multirriesgo de hogar.

7. Para garantizar la ampliación del parque público de vivienda, especialmente en zonas tensionadas, se promoverá la cesión obligatoria de viviendas vacías de personas jurídicas como son fondos de inversiones inmobiliarias y entidades bancarias.

8. El Gobierno de Canarias impulsará una política fiscal incentivadora para promover el alquiler de las viviendas vacías.

Artículo XXX

La gestión integral del plan de alquiler seguro corresponde a la empresa pública Visocan, como ente instrumental especializado en materia de vivienda, asumiendo las garantías jurídicas y económicas que se establezcan al propietario o propietaria de la vivienda que se incorpore al plan”.

ENMIENDA NÚM. 25

Enmienda n.º 21. Modificación

Modificación en el IRPF: Ampliación de la deducción hasta el 35% (ahora está en el 24%) de la cuota íntegra en el tramo autonómico del IRPF por el importe del alquiler de la vivienda habitual

Se modifica el artículo 15 del Texto refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, que queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 15. Deducción por alquiler de vivienda habitual

1. Los contribuyentes podrán deducirse el ~~24%~~ **35%** de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, con un máximo de ~~740~~ 900 euros anuales, por el alquiler de su vivienda habitual, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que no hayan obtenido rentas superiores a 45.500 euros en el periodo impositivo. Este importe se incrementará en 15.000 euros en el supuesto de opción por la tributación conjunta.

b) Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10% de las rentas obtenidas en el periodo impositivo, que a estos efectos se descontará, si lo hubiere, en el importe de las subvenciones que por este concepto hubiera percibido el arrendatario.

El importe de la deducción prevista tendrá un máximo de ~~760~~ 1.100 euros anuales si el contribuyente tiene una edad inferior a 40 años o una edad igual o superior a 75 años y cumple los anteriores requisitos.

A estos efectos, se entiende por vivienda habitual aquella en la que resida el contribuyente por un plazo superior a un año.

2. La aplicación de la presente deducción queda condicionada a la declaración por parte del contribuyente del número de identificación fiscal del arrendador, de la identificación catastral de la vivienda habitual y del canon arrendaticio anual”.

JUSTIFICACIÓN: Ampliación de la deducción hasta el 35% (ahora está en el 24%) de la cuota íntegra en el tramo autonómico del IRPF por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el alquiler de la vivienda habitual. Ampliación del importe máximo de la deducción hasta 900 euros anuales (ahora está en 740 euros) por contribuyente. El límite anterior será de 1.100 euros (ahora está en 760 euros) si el contribuyente tiene una edad inferior o igual a 40 años o superior a 75 años.

ENMIENDA NÚM. 26

Enmienda n.º 22. Modificación

Modificación en el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP): se reduce el tipo de gravamen al 3% para la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente

Se modifica el artículo 31 del Texto refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, que queda redactado del siguiente modo:

“Uno: se modifica la letra a) del apartado 1 del artículo 31, que queda redactada en los siguientes términos:

Artículo 31. Tipo de gravamen general aplicable en las transmisiones patrimoniales onerosas

1. El tipo de gravamen general por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados aplicable es:

a) Si se trata de la transmisión de bienes inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, con carácter general el tipo de 6,5 %.

No obstante, el tipo será del ~~5%~~ 3 % siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

– Que el bien inmueble vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente. En el supuesto de existencia de varios contribuyentes, todos deben ser personas físicas y que el bien inmueble vaya a constituir su vivienda habitual.

– Que la base imponible de la transmisión de la vivienda, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente, sea inferior o igual a 150.000 euros. En el caso de existencia de varios contribuyentes, la suma de las bases imponibles imputables a cada uno de ellos no podrá superar los 150.000 euros.

– En el momento del devengo de la entrega de la nueva vivienda, el contribuyente no podrá ser propietario ni nudo propietario ni usufructuario de otra vivienda. En caso de que lo fuera, deberá proceder a la transmisión en escritura pública de dichos bienes o derechos en un plazo de dos años desde el citado devengo.

En los casos de solidaridad tributaria a que se refiere el artículo 35.7 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el tipo del ~~5%~~ 3 % se aplicará, exclusivamente, a la parte proporcional de la base imponible que le corresponda al contribuyente que cumpla los requisitos establecidos anteriormente.

Dos. Se añaden las letras g), h) e i) al apartado 1 del artículo 31, que quedan redactados en los siguientes términos:

g) Se aplicará el tipo impositivo del 20% cuando el adquirente sea una persona física o jurídica, que tenga la consideración de gran tenedor. A efectos de la aplicación de este tipo de gravamen, se considera gran tenedor de vivienda aquellas personas físicas o jurídicas que tengan más de 10 viviendas.

h) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra g) anterior, en el resto de los casos en los que se efectúe la transmisión de un edificio entero de viviendas a favor de una misma persona física o jurídica, o personas vinculadas, el tipo aplicable es el 20%.

i) El tipo será del 20% para la transmisión de inmuebles con destino a vivienda vacacional. Se considerará que tiene destino de vivienda vacacional si en el momento de la transmisión continúa vigente título habilitante para el ejercicio en la misma o si en algún momento en los diez años siguientes a la transmisión se destina a tal uso”.

JUSTIFICACIÓN: Aplicación del tipo reducido del 3% en el ITP (ahora es del 5%) para la adquisición de viviendas de nueva construcción, siempre y cuando el bien inmueble vaya a constituir su vivienda habitual y que la base imponible de la transmisión de la vivienda sea inferior o igual a 150.000 euros.

Creación de un nuevo tipo impositivo incrementado del 20% en el ITP cuando el adquirente tenga la condición de “gran tenedor”. También el tipo será del 20% cuando se venda un edificio entero de viviendas a una persona física o jurídica, aunque no sea gran tenedor. También será de 20% el tipo aplicable a la transmisión de vivienda destinada a vivienda vacacional. Se definen grandes tenedores de vivienda aquellas personas físicas o jurídicas que tengan más de 10 viviendas.

Este tipo incrementado pretende penalizar la adquisición de viviendas por los grandes tenedores o por empresas con fines especulativos, además de aumentar la recaudación con la que financiar la rebaja de los tipos para la adquisición de vivienda habitual por parte de los jóvenes

ENMIENDA NÚM. 27

Enmienda n.º 23. Modificación

Modificación en el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP): bonificaciones de la cuota por transmisiones de la vivienda habitual para el adquirente

Se modifica el artículo 35 del Texto refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, que queda redactado del siguiente modo:

“Artículo 35. Bonificaciones de la cuota por transmisiones de la vivienda habitual para el adquirente

1. Se aplicará una bonificación del ~~20%~~ **30%** a la cuota resultante de aplicar el tipo impositivo del ~~5%~~ **3%** a que se refieren las letras a) y f), del apartado 1, del artículo 31 del presente texto refundido, siempre que se trate de la primera vivienda habitual y que el contribuyente no haya sido titular propietario, nudo propietario o usufructuario de otro bien inmueble y que, además, concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el contribuyente ~~tenga 35~~ **40 años** o menos en la fecha del devengo del impuesto correspondiente a la transmisión de la vivienda y que la suma de las bases imponibles de los adquirentes sea, en el período impositivo del año natural anterior al devengo de la entrega, como máximo ~~de 24.000~~ **45.000 euros**, incrementado ~~en 6.000~~ **6.500 euros** por cada persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar, excluido el contribuyente.

A los efectos de la aplicación de esta bonificación, se entenderá por mínimo familiar el definido en el impuesto sobre la renta de las personas físicas.

b) Que el contribuyente sea una mujer víctima de violencia de género, considerando tales aquellas que cuenten con orden de protección en vigor o sentencia judicial firme”.

JUSTIFICACIÓN: Se aumenta la bonificación de la cuota del impuesto al 30% (ahora es del 20%), para la adquisición de viviendas de nueva construcción, siempre y cuando el bien inmueble vaya a constituir su vivienda habitual y que el contribuyente tenga 40 años o menos (ahora es 35 años). Y se amplía la renta para ser beneficiario a 45.000 euros (ahora es 24.000).

ENMIENDA NÚM. 28

Enmienda n.º 24. Modificación

Enmienda de modificación del tipo del IGIC al 1% para la adquisición de vivienda habitual

Se modifica el artículo 38. Dos del texto refundido de las normas legales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en relación con el impuesto general indirecto canario y el arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las islas Canarias, aprobado por Decreto legislativo 1/2025, de 13 de octubre, en los siguientes términos:

“38. Dos. Tributarán al tipo reducido del **3 1 por ciento** las entregas de viviendas distintas de las previstas en el apartado Uno.1 del presente artículo, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente.
2. Que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Que el adquirente tenga **35 40 años o menos** en la fecha del devengo del impuesto correspondiente a la entrega de la vivienda.
 - b) Que el adquirente forme parte de una familia numerosa.
 - c) Que el adquirente tenga la consideración legal de persona con discapacidad y cuyo grado de minusvalía sea igual o superior al 65 por ciento, de acuerdo con su normativa específica.
 - d) Que la adquirente sea una mujer víctima de violencia de género, considerando tales aquellas que cuenten con orden de protección en vigor o sentencia judicial firme.
 - e) Que el adquirente y sus descendientes tengan la consideración de miembro de una familia monoparental cuando se cumplan los requisitos previstos en el artículo 11 ter del Texto Refundido de las disposiciones legales dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos aprobado por el Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril.
 - f) Que la renta de la unidad familiar en la que se integra el adquirente sea, en el período impositivo del año natural anterior al devengo de la entrega, como máximo de **24.000 45.500 euros**, incrementado en **10.000 15.000 euros** si la tributación es conjunta.

Se entenderá por renta la base imponible general y del ahorro definida en la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio*, o en el texto legal que lo sustituya.

3. La base imponible de la entrega de la vivienda, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente, debe ser inferior o igual a 150.000 euros. Tratándose de la entrega de una vivienda a miembros de una familia numerosa de categoría general, la base imponible debe ser inferior o igual a 225.000 euros, o inferior o igual a 300.000 euros tratándose de una familia numerosa de categoría especial.

4. En el momento del devengo de la entrega de la nueva vivienda, el adquirente no podrá ser propietario ni nudo propietario ni usufructuario de otra vivienda. En caso de que lo fuera, deberá proceder a la transmisión en escritura pública de dichos bienes o derechos en un plazo de dos años desde el citado devengo.

5. Con carácter previo o simultáneo a la entrega de la vivienda, el adquirente deberá entregar al empresario o profesional transmitente una declaración en la que manifieste la concurrencia de los requisitos para la aplicación del tipo reducido del **3 1 por ciento** previsto en los números 1 y 2 anteriores, y su compromiso de comunicar, en su caso, el incumplimiento posterior de tales requisitos. En el supuesto de varios adquirentes, o que se trate de una adquisición para la sociedad de gananciales, la declaración será única y suscrita por todos los adquirentes que cumplan los requisitos previstos en este apartado. En el caso de que la entrega de la vivienda se formalice en escritura pública, dicha declaración deberá obligatoriamente incorporarse a esta última.

En el supuesto de pago anticipado, la declaración a que se refiere el párrafo anterior se deberá presentar con ocasión de la realización del primer pago anticipado.

El sujeto pasivo deberá conservar durante el periodo de prescripción la declaración que no conste en escritura pública.

6. Tratándose de varios adquirentes, y a los efectos de lo previsto en este apartado Dos, el tipo reducido se aplicará, exclusivamente, a la parte proporcional de la base imponible que se corresponda con la adquisición efectuada por el adquirente que cumpla alguna de las circunstancias descritas en el número 2 anterior. No obstante, y con independencia de lo previsto en la legislación civil, en las adquisiciones para la sociedad de gananciales por cónyuges casados en dicho régimen, el tipo reducido del **3 1 por ciento** se aplicará al 50 por 100 de la base imponible cuando uno solo de los cónyuges cumpla alguna de las circunstancias descritas en este número.

Los miembros de las parejas de hecho tienen la asimilación a los cónyuges casados en régimen de sociedad de gananciales”.

JUSTIFICACIÓN: Se reduce el tipo del IGIC para favorecer el acceso de las y los jóvenes a la vivienda habitual. Se aplica de un tipo reducido del 1% (ahora el tipo es del 3%) para la adquisición de viviendas que no sean de nueva construcción, por contribuyentes que tengan 40 años o menos (ahora es 35 años), siempre y cuando el bien inmueble vaya a constituir su vivienda habitual y que la base imponible de la transmisión de la vivienda sea inferior o igual a 150.000 euros. Además de cumplir el requisito de que la renta declarada de los adquirentes sea, en el período impositivo del año natural anterior al devengo de la entrega, como máximo de 45.500 euros (ahora es 24.000), incrementado en 15.000 en tributación conjunta.

DE LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG) Y MIXTO

(Registro de entrada núm. 202610000001672, de 6/2/2026)

A LA MESA DE LA CÁMARA

Los grupos parlamentarios abajo firmantes, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Parlamento, y en relación con el (11L/PL-0013), de agilización de licencias urbanísticas, presentan la siguiente enmienda:

En Canarias, a 6 de febrero de 2026. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG), Casimiro Curbelo Curbelo. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO, Raúl Acosta Armas.

ENMIENDA NÚM. 29

Enmienda n.º 1:

Enmienda de adición

Se añade una nueva disposición final, en los términos siguientes: “Disposición final X. Modificación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas”.

Primera. De modificación del apartado 11 de la disposición transitoria primera, en los siguientes términos:

“11. La declaración de uso consolidado dejará de surtir efectos en el momento en el que el beneficiario ponga fin, con carácter definitivo, a su actividad turística por cualquier motivo, entre los que se incluyen, la extinción de la personalidad del propietario, la transmisión de la propiedad de la vivienda por cualquier título, el cese en el ejercicio de la actividad por el explotador y/o propietario que hubiese presentado la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, el no ejercicio continuado de la explotación turística durante más de un año, la demolición total de la construcción o la extinción del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda que ostentase al efecto.

Excepcionalmente, para aquellos casos de transmisión lucrativa de la propiedad de la vivienda en la que la persona que transmite la misma, ostentaba la doble condición de persona propietaria y titular de la declaración responsable, el nuevo propietario podrá presentar ante el cabildo insular correspondiente, comunicación de que se subroga en la titularidad de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional y, podrá llevar a cabo la actividad turística hasta agotar un plazo máximo de caducidad de la declaración responsable de 10 años desde esta transmisión, sin que puedan alargarse dicho plazo posteriores transmisiones a título lucrativo. El cabildo insular correspondiente remitirá al Registro General Turístico la subrogación de la titularidad de la declaración responsable y la apertura del plazo de caducidad”.

Segunda. De modificación del apartado 12 de la disposición transitoria primera, en los siguientes términos:

“12. En el supuesto de que el uso turístico de la vivienda en cuestión estuviese expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada, o reconocida la compatibilidad de usos por la Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, o norma que la sustituya y, en virtud de ello, se hubiese formalizado ante el ayuntamiento correspondiente el cambio de uso residencial a uso turístico o habilitado conforme a la referida ley, con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, no será necesario presentar la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda ni se le aplicará dicho régimen, manteniéndose vigente la declaración responsable presentada en su día conforme al régimen establecido en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Ello no obsta a la obligación del ayuntamiento de ejercicio de las facultades que le corresponden en materia de comprobación, control e inspección establecidas por la legislación en materia de actividades clasificadas y de urbanismo, y al ayuntamiento insular en materia de comprobación de las declaraciones responsables para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional”.

Tercera. Se añade una nueva disposición transitoria, en los términos siguientes:

“Disposición transitoria X. Del régimen de los usos consolidados y la vivienda vacacional

1. En aquellos supuestos en que los interesados puedan acreditar, conforme a lo establecido en el apartado 6 del artículo 361 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o norma que lo sustituya, el uso turístico consolidado de vivienda con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, podrán presentar ante el cabildo insular, en el plazo máximo de 12 meses contados a partir de la entrada en vigor de esta ley, declaración responsable con este contenido mínimo:

a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, finca registral, si constase inscrita, y su capacidad máxima de alojamiento. Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar registralmente, o por otro medio válido en Derecho, la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

b) Identificación de la persona o entidad explotadora, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, y titularidad del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda, con identificación de sus fechas de vigencia, y comunicación a la persona propietaria del ejercicio de la actividad turística.

c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora, y declaración de aquel de que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición del titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, o bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino al uso propio o de familia de su titular, y de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando, en este caso, desde qué fecha, ni sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, o norma que la sustituya.

e) Manifestación de que la vivienda resulta incompatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.

f) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad, las autoridades tributarias, Registro de la Propiedad y Registro Mercantil.

g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida o limitada la actividad de vivienda de uso turístico de hospedaje de acuerdo con el título constitutivo, estatutos o acuerdos de la comunidad de propietarios.

Los cabildos insulares tendrán permanentemente publicado y actualizado el modelo de declaración responsable, fácilmente accesible a los interesados por medios electrónicos.

2. La declaración responsable aludida en el número 1 de la presente disposición transitoria deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos otros documentos exigibles en virtud de la reglamentación presente o futura:

a) Certificación municipal acreditativa del uso consolidado, sin perjuicio de poder acreditarlo también mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho.

b) Memoria, suscrita por técnico competente, que incluya también una descripción gráfica de la edificación, con planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, acompañada de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda. Dicha memoria deberá acreditar el cumplimiento de la normativa de aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, en este caso, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. La declaración responsable aludida en el número 1 de la presente disposición transitoria habilita al interesado para poder ejercer la actividad como vivienda vacacional durante el plazo improrrogable de cinco años desde la entrada en vigor de esta ley, y de diez años para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como para los municipios de reto demográfico, transcurrido el cual se extinguirá el derecho al uso turístico de la vivienda.

El régimen transitorio previsto en esta disposición tiene, para todos los afectados, el carácter de indemnización por todos los conceptos relacionados con el cese del uso turístico de la vivienda.

De no presentarse la declaración responsable en el plazo establecido en el número 1 de la presente disposición transitoria, el interesado deberá cesar en la actividad turística de manera inmediata, extinguiéndose automáticamente el uso urbanístico turístico consolidado de la vivienda.

4. En caso de incumplimiento de la normativa de aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, en este caso, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, el interesado deberá cesar en la actividad turística de manera inmediata, sin perjuicio de que la administración competente, el ayuntamiento en el primer caso y el ayuntamiento insular en el segundo, dicte la resolución que así lo ordene, previa audiencia al interesado.

5. Respecto de la inscripción de la declaración responsable y sus efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de la presente ley, aplicándose también respecto de esta declaración responsable lo establecido en el artículo 9 de esta ley”.

Cuarta. De modificación de la disposición transitoria séptima, en los siguientes términos:

Séptima. De los requisitos técnicos de la vivienda para el uso turístico

“Hasta tanto no entre en vigor la normativa que, en desarrollo de la presente ley, regule el régimen de clasificación y categorización, así como los requisitos de tipología edificatoria, infraestructuras, servicios y equipamientos exigibles a las viviendas respecto de las cuales se pretenda habilitar su uso turístico, con la finalidad de fijar criterios acordes con las demandas actuales y favorecer así la innovación en las mismas, dentro del vigente marco normativo de la edificación en España, en cuanto a los requisitos de seguridad y habitabilidad de la edificación, de salubridad, protección contra incendios, ahorro energético, la protección

contra el ruido, sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente, la accesibilidad para personas con movilidad reducida, lucha contra el cambio climático, movilidad sostenible y sensibilización medioambiental, serán de aplicación las siguientes normas:

1. Las viviendas residenciales respecto de las cuales se pretenda habilitar la actividad de comercialización de estancias turísticas deben tener como mínimo 35 metros cuadrados útiles de superficie y disponer de dos baños completos si el número de plazas es superior a cuatro y de tres baños si el número de plazas es superior a ocho.

No obstante, se admitirá el uso turístico en viviendas que cumplan con la superficie mínima útil establecida por la normativa vigente en materia de habitabilidad en el momento de la presentación de cada declaración responsable, siempre y cuando cumplan con alguna de las condiciones señaladas a continuación:

a) Plaza de aparcamiento privado a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

b) Piscina individual o comunitaria a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

c) Equipamiento deportivo (gimnasio, cancha de tenis, pádel, hípica o similares) a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

d) Equipamiento de salud, belleza o bienestar (spa, talasoterapia, fisioterapia, tratamientos corporales o similares) a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

e) En suelo urbano, superficie mínima de 9 metros cuadrados de parcela, de uso privado exclusivo para los huéspedes, por plaza de alojamiento destinada a zonas ajardinadas en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico. En suelo rústico la superficie mínima será de 100 metros cuadrados de parcela de uso privado exclusivo para los huéspedes, por plaza de alojamiento.

f) Toma de corriente homologada para recargar vehículos libres de emisiones a disposición de los huéspedes ubicada en la misma parcela en la que se ubica la vivienda de uso turístico.

g) Disponer de alguna certificación de calidad y de gestión medioambiental, basado en los procedimientos de gestión para la mejora de la calidad enmarcados en algunos de los sistemas de normas de calidad existentes, preferentemente los basados en el Sistema de Calidad Turística Español, y en el sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS), establecido por el Reglamento (CE) 1221/2009, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2009, o normativa que la sustituya.

h) Contar con un plan de transición energética dirigido a minimizar la huella de carbono que genera el uso turístico de la vivienda y articular las medidas necesarias para que esta sea cero o negativa en un plazo máximo de cinco años.

i) Tener una calificación energética de clase A o B.

j) Contar con un sistema de monitorización del ruido y la ocupación de la vivienda que permita actuar de modo inmediato para tranquilidad de los vecinos.

k) Acreditar cualquier otra consideración en materia de salud pública, objetivos de política social, de salud y seguridad de los trabajadores por cuenta ajena y por cuenta propia, de protección del medio ambiente, de conservación del patrimonio cultural y cualquier otra razón imperiosa de interés general que pueda establecer el planeamiento urbanístico municipal en la ordenación pormenorizada del uso turístico de viviendas.

l) Acreditar la condición de trabajador por cuenta propia de la persona que explote la correspondiente vivienda de uso turístico, vinculada directamente a la mencionada explotación.

~~2. Las viviendas deberán contar con:~~

m) Aparatos de refrigeración de eficiencia energética mínima A o equivalente, salvo cuando por razones técnicas, ambientales o de viabilidad económica, debidamente justificadas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, ello no sea posible o necesario.

n) Tener una calificación energética mínima de clase F en edificaciones legalmente existentes a 31 de diciembre de 2007 y de clase D en edificaciones posteriores.

Este requisito no es exigible a las viviendas legalmente excluidas del procedimiento de certificación energética. Tampoco será necesario para las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite, caso, este último, en el que se tendrá que obtener la calificación máxima que al respecto posibilite la normativa.

En todo caso, con ocasión de cada presentación de la declaración responsable habilitante del uso turístico, se aplicarán las exigencias derivadas de la aplicación de la Directiva (UE) 2023/1791, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de septiembre de 2023, relativa a la eficiencia energética y por la que se modifica el Reglamento (UE) 2023/955, o normativa que la sustituya.

o) Disponer de un sistema de generación de agua caliente sanitaria (ACS) mediante placas solares, cuando sea técnica y normativamente posible, o con otras instalaciones alternativas de energías renovables, siempre que se acredite mediante certificación técnica que las emisiones de dióxido de carbono y el consumo de energía primaria no renovable son iguales o inferiores a las correspondientes a la instalación solar térmica. Las viviendas existentes anteriores al 31 de diciembre de 2007 deben alcanzar un mínimo

del 70% de generación de ACS con energías renovables y las viviendas posteriores a la fecha han de alcanzar un mínimo del 90%. Este requisito no se tiene que exigir en las viviendas con respecto a las cuales la normativa de patrimonio u otra lo imposibilite.

p) Acceso rodado directo a la vivienda. Si el acceso rodado no estuviese pavimentado, deberá hacerse constar expresamente tal circunstancia en la publicidad y comercialización del establecimiento.

q) Cumplir la normativa sobre accesibilidad vigente en el momento en que se presente la declaración responsable habilitante del uso turístico de vivienda”.

JUSTIFICACIÓN: Con la adición de esta nueva disposición final de modificación de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*, se incorporan diversas mejoras técnicas en la referida norma con el fin de contribuir a paliar la crisis habitacional, garantizando el derecho al acceso de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles, conforme al objeto de la misma, definido en su artículo 1, objetivo que comparte con el PL que nos ocupa sobre agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas, cuya finalidad última es contribuir a poner más viviendas para uso habitacional en el mercado a disposición de la ciudadanía.

La modificación del apartado 11 de la disposición transitoria primera responde a una necesidad social y al mantenimiento de la rentabilidad que las pequeñas familias obtienen de la actividad turística del alquiler vacacional, admitiendo para ello la transmisión a título lucrativo, con una limitación temporal adecuada a la normativa europea.

Respecto a la modificación del apartado 12 de la disposición transitoria primera. Especialización de usos y consolidación del uso turístico para las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda, se trata de precisar la redacción para evitar inseguridad jurídica e interpretaciones contrarias al espíritu y finalidad del régimen transitorio.

La adición de una nueva disposición transitoria: “Del régimen de los usos consolidados y la vivienda vacacional”, obedece a una mejora técnica.

La modificación de la disposición transitoria séptima tiene como objeto aportar seguridad jurídica acerca de los requisitos que una vivienda vacacional debe cumplir en un régimen transitorio.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA CANARIO

(Registro de entrada núm. 202610000001674, de 6/2/2026)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Socialista Canario, en relación con el proyecto de ley 11L/PL-0013, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (procedente del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril), presenta las siguientes enmiendas al articulado.

Canarias, a 6 de febrero de 2026. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA CANARIO, Sebastián Franquis Vera.

ENMIENDA NÚM. 30

Enmienda n.º 1:

Se modifica el título del proyecto de ley, que queda redactado en los siguientes términos:

“Ley de medidas legales para incorporar la regulación de las zonas de mercado residencial tensionado al ordenamiento jurídico canario y para favorecer el acceso a la vivienda”.

JUSTIFICACIÓN: En coherencia con las enmiendas siguientes.

ENMIENDA NÚM. 31

Enmienda n.º 2:

Se suprimen los artículos 1 a 10 y la disposición adicional única.

JUSTIFICACIÓN: Como ya se indicó en el debate para la convalidación del decreto ley del que trae causa, los artículos 1 a 10 y la disposición adicional única se presentan como una solución a la supuesta “parálisis” en la concesión de licencias urbanísticas.

Sin embargo, este es un relato injusto y falso o, por lo menos, insuficientemente justificado en el expediente y la exposición de motivos incorporados a su tramitación. Y ello, por cuanto no se cuantifica, ni siquiera se hace el intento de cuantificar, las viviendas no construidas en un marco temporal determinado como consecuencia de la “paralización” o de la “ralentización” de la concesión de licencias urbanística. Una ausencia justificativa que resulta aún más grave si tenemos en cuenta que esta supuesta parálisis se configura como una premisa fáctica a la que se le anudan consecuencias jurídicas gravísimas que, en mayor o menor medida, vienen a suponer, de facto, la privatización de una función pública determinante en un territorio tan frágil como el insular.

Pero, es más, incluso asumiendo esa premisa como cierta (que no lo hacemos), si de verdad se quiere abordar el problema de raíz la ley debería venir encaminada a fortalecer el aparato administrativo de las administraciones locales (y no a sustituir de facto sus funciones por informes privados), así como a incrementar el parque público de vivienda.

Estos artículos de la norma son un parche político que buscan desviar la atención sobre la falta de vivienda en Canarias. Y esto no trae causa de la labor de los y las técnicos ni de los procedimientos urbanísticos, sino de la ausencia, por parte del Gobierno de Canarias, de una verdadera política pública de vivienda: sin plazos concretos, sin inversión real, sin reforzar lo público, y sin voluntad de regular el mercado. En definitiva, los artículos suprimidos no solucionan el problema, solo señala culpables y allana el camino a la desregulación.

Se trata de una regulación, la suprimida, que no establece medidas ni herramientas para solucionar el problema habitacional de Canarias, sino una ley de carácter urbanístico que no tiene como prioridad ni la vivienda pública, ni el acceso digno, ni la planificación responsable. Se trata de un texto que debilita el control público, facilita la privatización de la función técnica de la Administración y abre las compuertas a un urbanismo sin garantías y sin responsabilidad.

Bajo la apariencia de colaboración, se está permitiendo que entidades privadas, como colegios profesionales o entidades colaboradoras, puedan emitir informes con efectos jurídicos en procedimientos administrativos, incluso a instancia de parte interesada. Esta situación vulnera gravemente el principio de imparcialidad administrativa y genera un evidente conflicto de intereses. En lugar de reforzar los cuerpos técnicos públicos con los medios y recursos adecuados, se está desplazando una función pública a agentes privados que no están sometidos al mismo régimen de control, responsabilidad ni transparencia que la Administración.

Los artículos 1 y 7 institucionalizan un sistema de licencias urbanísticas a dos velocidades: una para quienes pueden pagar un informe técnico privado emitido por una ‘entidad colaboradora’, y otra para quienes deben esperar a los servicios municipales. Esta diferencia, basada exclusivamente en la capacidad económica del solicitante, no solo rompe el principio de igualdad ante la ley, sino que mercantiliza el acceso a una función pública: la supervisión urbanística. Aunque se establezca la posibilidad de que el ayuntamiento rechace estos informes por acuerdo plenario, la norma coloca sobre las espaldas de los consistorios la carga política de revertir una deriva privatizadora impuesta desde una norma autonómica.

Además, se está derivando al sector privado una función pública clave: el control técnico de legalidad de los proyectos. No se trata de una colaboración puntual, sino de una sustitución de facto, sin garantía suficiente de imparcialidad, sin responsabilidad administrativa directa y con el riesgo evidente de conflictos de intereses. En lugar de reforzar la capacidad técnica de los ayuntamientos, los artículos suprimidos ley proponen sustituirla.

Estos artículos no solo permiten que informes técnicos privados –emitidos por entidades colaboradoras a instancia de los interesados– se incorporen al procedimiento de concesión de licencias, sino que les otorga un efecto jurídico equivalente al del informe técnico municipal, llegando incluso a excluirlo en los extremos en los que declaren la conformidad.

Esto supone una clara vulneración del principio de reserva de función pública para el ejercicio de potestades administrativas con efectos jurídicos. La función de verificar el cumplimiento técnico-normativo de un proyecto urbanístico no es una tarea auxiliar ni accesoria, es una potestad pública indelegable porque afecta directamente al interés general, a la seguridad de las edificaciones y a la ordenación del territorio. Se impide a los y las técnicos públicos incluso revisar o ratificar esos informes, quedando reducidos a un papel residual.

Lo que permiten los artículos suprimidos es que quien tiene recursos contrate a una entidad privada para que le emita un informe de conformidad y así sortee los controles públicos. Y lo más grave: que ese informe ni siquiera tiene que ser ratificado por técnicos públicos. Se asume como válido, se acepta como cierto.

Por su parte, el artículo 9.5 introduce una amenaza velada a las administraciones locales: si no externalizan, si no renuncian a ejercer sus competencias con medios propios, entonces se les advierte que podrían incurrir en responsabilidad por no cumplir los plazos. No nos parece adecuado ni eficiente normalizar un modelo donde la única forma de cumplir los plazos sea entregar competencias municipales a empresas o entidades privadas.

Y por si no fuera suficiente con todo lo anterior, los propios preceptos eliminados caen en una contradicción jurídica monumental: ¿son los informes en régimen de colaboración vinculantes o no lo son? Porque en el artículo 1 se nos dice que sustituyen al informe técnico municipal y que no requieren verificación posterior por la Administración. Mientras que en el artículo 7.2 c) se nos dice que son informes no vinculantes, simplemente ‘tenidos en cuenta’ para incoar o resolver procedimientos. En qué quedamos: ¿estamos privatizando una función pública o simplemente asesorando a la Administración?

Por otro lado, si bien el informe jurídico se mantiene entre las exigencias de esta norma, la disposición final que modifica la Ley del Suelo especifica que:

- No es necesario que el informe jurídico entre a informar sobre los aspectos contemplados en el expediente, es decir, los aspectos de los informados externamente.

- Y debe solo informar del procedimiento debido, esto es, que se cumple con el procedimiento, pero no entrar en el fondo jurídico del asunto.

En definitiva, este artículo, tal como se plantea, introduce una peligrosa flexibilización de los controles urbanísticos al permitir que ciertos aspectos fundamentales del informe técnico –como la legalidad ambiental, la idoneidad técnica o la habitabilidad– puedan ser sustituidos por informes de entidades colaboradoras privadas. Se trata de una privatización encubierta de funciones públicas que socava la imparcialidad, la transparencia y la capacidad fiscalizadora de la Administración.

La previsión de que el informe jurídico pueda simplemente “remitirse” a informes previos sin análisis propio refuerza una visión minimalista y formalista de la legalidad, en detrimento de un verdadero control sustantivo. Esto es inaceptable cuando se trata de actuaciones que afectan al medio ambiente, el territorio o el acceso a una vivienda digna.

Por su parte, la redacción de los artículos 5.3, 7.2 y 7.3, cuya supresión se propone, incurren en una peligrosa ambigüedad jurídica que desdibuja los límites entre la colaboración técnica y la externalización encubierta de funciones públicas de control urbanístico. Bajo la apariencia de eficiencia o descarga administrativa, se está legitimando una práctica que puede vulnerar los principios de imparcialidad, autonomía municipal y defensa del interés general.

Y es que el artículo 7.2 establece que el informe técnico emitido por una entidad colaboradora, es decir, un ente privado, producirá efectos sustitutivos del informe técnico municipal en los aspectos en los que declare la conformidad. Esto supone una delegación de facto de una función técnica nuclear, que no puede dejar de estar vinculada al control público directo, especialmente en materia urbanística, donde el interés general, la legalidad y la planificación del territorio están en juego.

El artículo 5.3 establece que, una vez el informe técnico colaborador entra en el expediente, será remitido a los órganos municipales “en su caso”, dejando margen a que ni siquiera se solicite una revisión técnica municipal, si se entiende que el informe ya es “conforme”. Esto rompe la cadena de responsabilidad pública sobre la supervisión de los proyectos urbanísticos, trasladando el peso del juicio técnico a agentes ajenos a la administración, cuyo nivel de escrutinio, independencia y responsabilidad no está debidamente garantizado, y esto no solo dicho por el PSOE, lo dice el informe del CCC de aquella manera, pero lo dice, presumiendo la imparcialidad de los informes externos.

En cuanto al artículo 6, perpetúa y profundiza la lógica privatizadora del Decreto ley del que trae causa, al permitir que la propia Administración urbanística recurra directamente a entidades colaboradoras privadas para obtener informes técnicos decisivos.

El artículo 9.5 no se configura como una herramienta para mejorar la eficiencia administrativa, sino una amenaza velada contra las administraciones públicas que decidan ejercer su legítimo derecho a no delegar funciones técnicas en entidades privadas.

El texto vincula de forma implícita el riesgo de incurrir en responsabilidad patrimonial por “funcionamiento anormal” con la no utilización de entidades colaboradoras privadas. Estamos ante una forma de coacción normativa, donde se penaliza a quien decida no subcontratar su capacidad técnica, enviando un mensaje claro: “*si no externalizas, serás el responsable de los retrasos, aunque cumplas tus funciones con rigor y legalidad*”.

Este artículo distorsiona el principio de responsabilidad administrativa al utilizarlo como herramienta para imponer indirectamente un modelo de gestión privada, en lugar de analizar las causas estructurales reales del retraso en la resolución de licencias: plantillas técnicas insuficientes, falta de refuerzo presupuestario, complejidad normativa.

ENMIENDA NÚM. 32

Enmienda n.º 3:

Se añade un nuevo artículo primero, que modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, incorporando la disposición final tercera a este artículo, asumiendo sus modificaciones uno, dos y tres y añadiendo nuevas modificaciones, de manera que su contenido queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo primero. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias”

Se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en los siguientes términos:

“Uno. Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 2.bis que queda redactado en los siguientes términos:

a) Los notarios, registradores de la propiedad y demás funcionarios públicos en relación con los actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta ley reconoce a las administraciones públicas, **así como a efectos de comprobación para la elaboración de planificación en materia de políticas públicas de vivienda.**

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 5 mediante la adición de una nueva letra e) que queda redactada en los siguientes términos:

e) Informar la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Tres. Se adiciona una nueva letra e) al artículo 6 que queda redactada en los siguientes términos:

e) Informar sobre la declaración de zonas de mercado residencial tensionado en su ámbito geográfico.

Cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 8 mediante la modificación de la letra a) y adición de contenido a la letra d), que quedan redactadas en los siguientes términos:

a) *Análisis cuantitativo y cualitativo de las necesidades de vivienda y suelo en las islas y propuesta de medidas para su atención y colaboración con los ayuntamientos en el análisis cualitativo y cuantitativo de acciones específicas para paliar sus necesidades coyunturales en materia de vivienda.*

(...)

d) *Proponer a la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias la declaración de zonas de mercado residencial tensionado en su ámbito territorial en los términos previstos en la normativa de aplicación.*

Cinco. *Se modifica el primer párrafo del apartado 1 del artículo 47, que tendrá la siguiente redacción:*

1. *La adjudicación de viviendas protegidas se realizará de acuerdo con los principios de justicia, equidad y solidaridad, de forma que prevalezca el acceso a las mismas a las familias más necesitadas. En todo caso, constituirá un requisito ineludible para acceder a una vivienda protegida, la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias; que tendrá carácter gratuito.*

Seis. *Se modifica el apartado 2 del artículo 47, que tendrá la siguiente redacción:*

2. *El procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública se desarrollará reglamentariamente, pudiendo adoptar la modalidad de baremación, sorteo o cualquier otro sistema que se estime adecuado para dar cumplimiento a los principios regulados en el apartado 1 de este artículo.*

Siete. *Se modifica el apartado 2 del artículo 48, que tendrá la siguiente redacción:*

2. *El procedimiento y requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública se desarrollará reglamentariamente mediante decreto del Gobierno de Canarias, y se ajustará a los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad”.*

JUSTIFICACIÓN: Los apartados seis, siete y ocho ya estaban planteados en el proyecto de ley como apartados uno, dos y tres de la disposición final tercera, y esta enmienda los asume si bien modifica su numeración dentro de las modificaciones propuestas a la Ley 2/2003.

Por su parte, los apartados uno a cinco vienen a incorporar a esta ley determinadas modificaciones por entenderse necesarias para complementar la regulación de las zonas de mercado residencial tensionado incorporada al DL 1/2024. En este sentido:

- En el nuevo apartado uno, se incorpora en el marco del deber de colaboración de notarios y registradores, la obligación de colaborar a los efectos de “comprobación para la elaboración de planificación en materia de políticas públicas de vivienda”, es decir, para que los ayuntamientos, cabildos o el propio Gobierno de Canarias puedan comprobar que existen datos objetivos que sustenten la declaración de ZMRT y para plantear planes con medidas correctoras a esta situación. No obstante, se plantea de forma genérica, sin aludir a las ZMRT, en la medida en que pueda ser necesaria esta colaboración en la planificación general de políticas de vivienda.

- En el nuevo apartado dos, en coherencia con el resto de las enmiendas y para dotar de mayor seguridad jurídica dados los importantes efectos de la declaración de ZMRT, se especifica que es competencia de la consejería titular de vivienda la declaración.

- En el nuevo apartado tres, en coherencia con el resto de las enmiendas, se establece que es competencia de los cabildos informar sobre las declaraciones de ZMRT.

- En el nuevo apartado cuatro, en coherencia con el resto de las enmiendas y en la medida en que estas incorporan la posibilidad de que la declaración de ZMRT la realice de oficio la administración autonómica, se prevé como competencia de los ayuntamientos que emitan informe en este procedimiento.

- En el nuevo apartado cinco, en coherencia con el resto de las enmiendas, se incorpora dentro de las competencias de los cabildos la colaboración con los ayuntamientos de su ámbito territorial para poder presentar ante la administración autonómica la solicitud de declaración de ZMRT y para plantear medidas al respecto, si bien se plantea de forma genérica en la medida en que la colaboración con los consistorios en este objetivo es necesaria.

ENMIENDA NÚM. 33

Enmienda n.º 4:

Se añade un nuevo artículo segundo, que incorpora las modificaciones previstas en la disposición final segunda, la cual modifica el *Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda*. Quedando el encabezado del artículo redactado en los siguientes términos:

“Artículo segundo. Modificación del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda

Se modifica el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda:

(...)”.

JUSTIFICACIÓN: En primer lugar, se asume, como hace el decreto ley que trae causa de este proyecto de ley, la necesidad de regular las zonas de mercado residencial tensionado (ZMRT) como desarrollo del artículo 18 de la ley de vivienda estatal. No obstante, en esta y en las siguientes enmiendas, se establece una regulación mucho más profusa de esta materia con el objetivo, por un lado, de establecer unos efectos mucho más intensos que los propuestos en el proyecto de ley y, por otro (y en concordancia con aquel), de dotar de mayor seguridad jurídica a todo el procedimiento dadas las importantes consecuencias jurídicas que las declaraciones de ZMRT vendrían a

comportar que, en algunos casos, suponen establecer un régimen de excepcionalidad que requiere un procedimiento jurídico más sólido. La presente enmienda es una mera mejora técnica para canalizar las siguientes.

ENMIENDA NÚM. 34

Enmienda n.º 5:

Se modifica el apartado once de la disposición final segunda, previamente incorporado al nuevo artículo segundo, quedando redactado en los siguientes términos:

“**Once.** Se adiciona un nuevo título V, con la siguiente redacción:

Título V: Zonas de mercado residencial tensionado”

JUSTIFICACIÓN: En coherencia con la enmienda anterior y las siguientes, esta enmienda es una mera mejora técnica para canalizar las siguientes. Con respecto al apartado once de la disposición final segunda original, se suprime la mención al procedimiento pues el nuevo contenido abarca mayor contenido que precisa su estructuración.

ENMIENDA NÚM. 35

Enmienda n.º 6:

Se modifica el apartado doce de la disposición final segunda, previamente incorporado al nuevo artículo segundo, quedando redactado en los siguientes términos:

“**Doce.** Se adiciona un nuevo capítulo I, al título V, compuesto de cinco artículos, con la siguiente redacción:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 36. Definición

A efectos de lo dispuesto en la normativa nacional en materia de vivienda, en esta ley y en el resto de la normativa autonómica, se considerarán zonas de mercado residencial tensionado aquellas zonas declaradas como tal por la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias por concurrir en la mismas dificultades excepcionales de acceso a la vivienda al conjunto de la población, ponderadas mediante criterios objetivos, que hacen preciso la adopción de medidas coyunturales o complementarias a las previstas en la planificación autonómica, insular o municipal en materia de vivienda.

Artículo 37. Elementos comunes del procedimiento

La propuesta de inicio del procedimiento deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

a) Análisis del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores a los que hace referencia el artículo 132 de esta ley y memoria justificativa del cumplimiento de los parámetros que se determinen.

b) Propuesta de delimitación del ámbito territorial específico que se propone para la declaración como zona de mercado residencial tensionado.

c) Propuesta de plan específico que contendrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, el calendario de desarrollo que se propone implementar durante su periodo de vigencia, así como las necesidades de financiación, ayudas o actuaciones convenidas que se plantean y que requieran de colaboración del Gobierno de Canarias o de otras administraciones.

Artículo 38. Análisis objetivo del mercado residencial en la zona y memoria justificativa

1. La declaración de zonas de mercado residencial tensionado vendrá precedida de un estudio que, conforme a criterios objetivos, determine la situación del mercado residencial de la zona.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, con carácter orientativo se considerará que existe una zona de mercado residencial tensionada en los siguientes supuestos:

a) Si la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Si el precio medio de compra o alquiler de la vivienda ha experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado residencial tensionado un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo en la isla en la que esté ubicada la zona o en el conjunto de Canarias.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, con carácter orientativo, se establecen los siguientes criterios objetivos a ponderar para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado:

a) Evolución de la población.

b) Número de viviendas existentes y previstas en el planeamiento.

c) Evolución del precio medio del metro cuadrado en transmisiones de propiedad y en arrendamientos de larga duración.

d) Evolución de indicadores del nivel de renta disponible.

e) Demandantes de vivienda pública en la zona inscritos en el registro oficial correspondiente.

f) Oferta de vivienda existente para su alquiler o venta.

g) *Proyecciones de los anteriores indicadores a corto y medio plazo.*

h) *Cualquier otro que se estime pertinente.*

4. *La consejería competente en materia de vivienda podrá regular los parámetros e indicadores a ponderar en la declaración de zonas de mercado residencial tensionados.*

5. *La consejería competente en materia de vivienda creará un Portal de Mercado Residencial en Canarias que recopilará y sistematizará los parámetros e indicadores de la situación del mercado residencial previstos en los apartados anteriores con el objetivo de facilitar a los ayuntamientos el análisis de los mismos.*

Estos parámetros e indicadores deberán ser susceptibles de desagregarse territorialmente al menos a nivel municipal.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 12/2014, de 26 de diciembre, de transparencia y de acceso a la información pública, o normativa que le sustituya, el Portal de Mercado Residencial se considerará información de mayor relevancia.

Artículo 39. Delimitación del ámbito territorial

La propuesta de inicio de la declaración deberá contener el ámbito territorial específico que se vería afectado por la eventual declaración, pudiendo abarcar una parte delimitada de un municipio, la totalidad del mismo, dos o más municipios en su integridad o partes delimitadas de los mismos.

Artículo 40. Planes

1. *La propuesta de inicio de la declaración deberá contener una propuesta de plan de actuación con medidas correctoras coyunturales de los desequilibrios detectados en el análisis objetivo del mercado residencial.*

2. *Las medidas propuestas en el plan podrán abarcar al conjunto de administraciones con competencias en materia de vivienda y contendrán:*

a) *El ámbito temporal en el que se propone aplicar las medidas correctoras.*

b) *Medidas complementarias a las previstas en el plan de vivienda de Canarias o en los planes nacionales de vivienda.*

c) *Medidas de impulso a las ya previstas en el plan de vivienda de Canarias o en los planes nacionales.*

d) *Medidas de intervención en el mercado de la vivienda previstas en el ordenamiento jurídico vigente.*

e) *Medidas específicas en ámbitos sectoriales relacionados con políticas públicas de vivienda, especialmente en materia de recursos para impulso de la planificación territorial y urbanística y de medidas de movilidad”.*

JUSTIFICACIÓN: La regulación propuesta en los apartados doce y trece se limitan a establecer la competencia para dictar las resoluciones de declaración de ZMRT y para regular un procedimiento. Como ya se ha adelantado, las importantes consecuencias jurídicas que, de prosperar las enmiendas, se anudarían a tal declaración, aconsejan establecer un procedimiento mucho más estructurado en capítulos y artículos (para facilitar su comprensión), e introducir una regulación más profusa que permita objetivar una valoración de las circunstancias que, ya de por sí, implican una valoración subjetiva de múltiples factores que inciden en la escasez de oferta de vivienda a precios asequibles. Concretamente, (frente a la escueta regulación propuesta en el artículo 37.1 por el PL) las novedades que introduce esta enmienda sobre la propuesta original son las siguientes:

- Se establece una definición de ZMRT, en la medida en que una remisión implícita (como hace el PL) a la normativa nacional genera inseguridad jurídica (porque no es de aplicación directa en Canarias) y porque, de darse el supuesto de una modificación nacional, su regulación en el ámbito autonómico resultaría perfectamente viable si se sigue considerando oportuno su mantenimiento.

- En la línea con lo anterior y para dotar de seguridad jurídica a los ayuntamientos promotores de estas declaraciones, ya se establecen una serie de criterios objetivos orientativos para valorar si una zona está tensionada o no. Además, se habilita al desarrollo normativo por parte de la consejería competente para ir concretando estos criterios objetivos (lo que simplificaría la propuesta y su valoración) y se le mandata a crear un portal de acceso público que vaya actualizando periódicamente los datos.

- Se trata de abordar más pormenorizadamente el contenido de los planes a implementar una vez determinada la ZMRT, distinguiendo claramente aquellas medidas ya contenidas en los planes de vivienda que precisan de un impulso, aquellas no previstas en los planes de vivienda pero que se consideran necesarias, medidas de intervención en el mercado de la vivienda dentro de las habilitadas por la normativa, y aquellas vinculadas a cuestiones sectoriales (por ejemplo, financiación extraordinaria en materia de planificación urbanística para desatascar proyectos).

ENMIENDA NÚM. 36

Enmienda n.º 7:

Se modifica el apartado trece de la disposición final segunda, previamente incorporado al nuevo artículo segundo, quedando redactado en los siguientes términos:

“Trece. Se adiciona un nuevo capítulo II, al título V, compuesto de tres artículos, con la siguiente redacción:

CAPÍTULO II

Inicio del procedimiento

Artículo 41. Inicio de Oficio

1. El Instituto Canario de la Vivienda podrá iniciar de oficio el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado por acuerdo del Consejo de Dirección, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior o a petición razonada de otros órganos en los términos previstos en el artículo siguiente.

2. La resolución que declare el inicio del procedimiento se notificará a los ayuntamientos afectados por la eventual declaración para que emitan las alegaciones que estimen oportunas en un plazo de veinte días hábiles, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 46.

3. Tendrán la consideración de actuaciones previas la elaboración de documentos referidos en los artículos 38 a 40 de esta ley, cuya elaboración corresponderá impulsar a la persona titular de la dirección del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 42. Inicio a instancia municipal

1. El ayuntamiento en cuyo ámbito territorial se encuentre la zona para la que se solicite la declaración de zona de mercado residencial tensionado podrá solicitar al Instituto Canario de la Vivienda iniciar el procedimiento para la declaración.

2. Si las zonas para las que se solicita la declaración abarcan más de un término municipal, la solicitud deberá ser elevada por todos los ayuntamientos afectados.

3. La solicitud de iniciación del procedimiento exigirá acuerdo plenario favorable del ayuntamiento o ayuntamientos afectados.

4. La solicitud de iniciación habrá de acompañarse de los documentos a que hacen referencia los artículos 38 a 40, así como las propuestas de actos de instrucción que estimen oportunos.

Artículo 43. Resolución de inicio

1. El órgano competente para su instrucción acordará, mediante resolución motivada, lo que proceda sobre el inicio del procedimiento.

2. Las resoluciones que acuerden el inicio del procedimiento indicarán los actos de instrucción necesarios para instruir el procedimiento, y serán notificados al cabildo insular correspondiente para que informe al respecto en el plazo de diez días, pudiendo prorrogarse por otros diez días hábiles”.

JUSTIFICACIÓN: En la misma línea que las anteriores, esta enmienda continúa profundizando en la regulación de las ZMRT introduciendo la posibilidad de que el expediente no solo pueda iniciarse a instancia de los ayuntamientos (artículo 37.1 del PL) sino también por la administración autonómica, pensando en aquellos municipios pequeños con menor capacidad de gestión, lo que obliga a regular ambas posibilidades, así como a regular la resolución de inicio del expediente. Otra innovación que propone la enmienda es la posibilidad de que dos o más municipios con zonas pobladas limítrofes (por ejemplo, las áreas metropolitanas de Tenerife o Gran Canaria, Adeje y Arona, Los Realejos y La Orotava, ...) impulsen conjuntamente la declaración, lo que redundaría en los principios de eficacia y coordinación previstos en el artículo 103 de la CE.

ENMIENDA NÚM. 37

Enmienda n.º 8:

Se añade un nuevo apartado trece.bis a la disposición final segunda, previamente incorporada al nuevo artículo segundo, quedando redactado en los siguientes términos:

“Trece.bis. Se adiciona un nuevo capítulo III, al título V, compuesto de tres artículos, con la siguiente redacción:

CAPÍTULO III

Instrucción del procedimiento

Artículo 44. Órgano competente

La persona titular de la dirección del Instituto Canario de la Vivienda será el órgano competente para la instrucción del procedimiento.

Artículo 45. Actos de instrucción del procedimiento

Conforme se ha haya dispuesto en el acto de inicio del procedimiento, el órgano instructor ordenará el impulso de los actos de instrucción previstos en la resolución de inicio, pudiendo recabar los informes y datos complementarios a los ayuntamientos solicitantes o al resto de administraciones o entidades públicas o encargar los informes que estime oportunos.

Artículo 46. Información pública

1. Instruido el procedimiento y recabados los informes oportunos, el órgano competente elaborará un proyecto de propuesta de resolución y abrirá un periodo de información pública a través del portal web de participación ciudadana del Gobierno de Canarias por un plazo de veinte días hábiles.

2. Con las alegaciones recibidas elaborará un informe indicando las propuestas incorporadas a la propuesta de resolución y las no contempladas en la misma y elevará propuesta de resolución definitiva a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda”.

JUSTIFICACIÓN: Para dotar de mayor criterio a la decisión final, se regula pormenorizadamente la instrucción del procedimiento ampliando las previsiones previstas en el artículo 37.2 propuesto en el PL. Además, se propone una alternativa de exposición pública alternativa a la prevista en el artículo 37.3.

ENMIENDA NÚM. 38

Enmienda n.º 9:

Se añade un nuevo apartado trece.bis a la disposición final segunda, previamente incorporada al nuevo artículo segundo, quedando redactado en los siguientes términos:

“Trece.ter. Se adiciona un nuevo capítulo IV, al título V, compuesto de un artículo, con la siguiente redacción:

CAPÍTULO IV

Finalización del procedimiento

Artículo 47. Resolución

La persona titular de la consejería competente en materia de vivienda dictará resolución motivada acordando o denegando la declaración de zonas de mercado residencial tensionado”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica para canalizar las propuestas anteriores.

ENMIENDA NÚM. 39

Enmienda n.º 10:

Se modifica el apartado catorce de la disposición final segunda, previamente incorporada al nuevo artículo segundo, quedando redactado en los siguientes términos:

“Catorce. Se adiciona un nuevo capítulo V, al título V, compuesto de cuatro artículos, con la siguiente redacción:

CAPÍTULO V

Efectos de la declaración de zona de mercado residencial tensionado

Artículo 48. Planes de actuación

La resolución que declare una zona de mercado residencial tensionado especificará los planes a desarrollar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 40, que deberán ser materializados a través de los instrumentos y órganos oportunos.

Artículo 49. Despliegue de medidas estatales

1. *La resolución que declare una zona de mercado residencial tensionado será notificada al ministerio competente en materia de vivienda a los efectos de lo dispuesto en el artículo 18 de Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, o normativa que lo sustituya.*

2. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Gobierno de Canarias, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda, elaborará una propuesta de programa específico para dichas zonas de mercado residencial tensionado que será elevada al ministerio competente en materia de vivienda.*

Artículo 50. Incremento del parque público de vivienda

1. *La resolución que declare una zona de mercado residencial tensionado supondrá, a los efectos previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o normativa que la sustituya, la declaración de proyectos de interés autonómico de todos los proyectos que se inicien durante la vigencia de la declaración de zona de mercado residencial tensionado para incrementar el parque público de vivienda autonómico, insular o municipal.*

2. *Se considerarán actuaciones públicas de relevante interés económico o social la adquisición de suelo o de viviendas para incrementar el parque público de vivienda autonómico, insular o municipal, quedando expresamente habilitados los derechos de tanteo y retracto por las administraciones públicas en los ámbitos geográficos declarados como zonas de mercado residencial tensionado, siendo considerada tal declaración como instrumento de ordenación a los efectos de lo previsto en el artículo 301 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o normativa que lo sustituya.*

En el supuesto de que más de una administración pública ejerza el derecho de tanteo o retracto se establece el siguiente orden de prioridad en su materialización:

1.ª *La Comunidad Autónoma de Canarias, sus organismos autónomos o empresas o entidades públicas empresariales autonómicas.*

2.ª *El ayuntamiento en que se encuentre el terrero o inmueble, sus organismos autónomos o empresas o entidades públicas empresariales.*

3.ª *El cabildo en el que se encuentre el terreno o inmueble, sus organismos autónomos o empresas o entidades públicas empresariales.*

Artículo 51. Limitaciones al uso turístico de la vivienda

En los términos previstos en la normativa vigente en materia de uso turístico de viviendas, la resolución que declare una zona de mercado residencial tensionado supondrá la suspensión de la inscripción de nuevas viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la declaración en el Registro General Turístico”.

JUSTIFICACIÓN: Frente a la propuesta escueta de efectos de la declaración de ZMRT del artículo 38 del PL, se propone un nuevo capítulo con importantes novedades sobre el original:

- El PL solo prevé (artículo 38.2) la comunicación al Gobierno de España para su reconocimiento y aplicación de los efectos directos que dependen del Estado (principalmente deducciones fiscales en el tramo estatal del IRPF). Pero es que la ley estatal también prevé que las medidas que acuerde el Gobierno de Canarias (una vez reconocidas por los ministerios oportunos) cuenten también con financiación estatal adicional. Por lo tanto, se hace preciso matizar ambas comunicaciones de manera específica.

- Se especifica que los planes de actuación son parte integrante de la declaración (no una propuesta inicial), que deberán ser canalizados a través de los instrumentos normativos oportunos (resoluciones, convenios, licitaciones, ...)

- Frente a una vigencia de las declaraciones determinada y general (artículo 38.1 del PL), la enmienda vincula este ámbito temporal a las necesidades de los planes (ver enmienda 7, propuesta artículo 40.2.a)).

- Por su parte, para impulsar los proyectos para incrementar el parque público de vivienda se proponen dos medidas que tratan de agilizar la aplicación a este supuesto de dos previsiones de la normativa autonómica preexistente: por un lado, la consideración automática de proyectos de interés autonómico (artículos 123 a 132 de la Ley del Suelo) de todos los proyectos para incrementar el parque público de vivienda mientras dure la declaración. Por otro lado, la activación del derecho de tanteo y retracto a favor de la administraciones públicas (debidamente ordenadas en caso de voluntades concurrentes) previsto en el artículo 301 de la Ley del Suelo en las transmisiones de terrenos y viviendas en el ámbito geográfico de las zonas declaradas y mientras la misma esté vigente.

- Por último, se suspenden las inscripciones de viviendas vacacionales mientras la declaración esté vigente en los términos que establezca la normativa vigente en materia de uso turístico de viviendas.

ENMIENDA NÚM. 40

Enmienda n.º 11:

La disposición final primera, pasa a ser considerada artículo tercero, y se sustituye su contenido por el siguiente:

“Artículo tercero. Modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Se modifica la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, siguientes términos:

Uno. *Se añade un nuevo artículo 128.bis con la siguiente redacción:*

“Artículo 128. bis. Régimen específico en la declaración de zonas de mercado residencial tensionado en proyectos para incrementar el parque público de vivienda

La declaración de una zona como mercado residencial tensionado por el procedimiento y los órganos previstos en la legislación autonómica implicará la declaración automática de proyecto de interés autonómico de todos los proyectos que se inicien durante la vigencia de aquella para incrementar el parque público de vivienda.

Dos. *Se modifica el apartado 3 del artículo 342 que queda redactado en los siguientes términos:*

3. *Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la persona solicitante.*

Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que deberán pronunciarse sobre los siguientes extremos:

a) *Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística.*

b) *Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto.*

c) *Adecuación del contenido documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.*

d) *En su caso, aquellas otras materias en que así lo exija la normativa sectorial aplicable.*

Además, el informe técnico deberá pronunciarse acerca de la adecuación del contenido material del proyecto sobre accesibilidad y habitabilidad.

Si el informe jurídico no fuera realizado por la secretaría general del ayuntamiento o servicio que corresponda, este será recabado preceptivamente cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable.

Tres. *Se modifican las letras h) e i) del apartado 3 del artículo 372, que quedan redactadas en los siguientes términos:*

h) La expedición de certificaciones, visados, proyectos, documentos técnicos e informes justificativos con objeto de acompañarlos a una comunicación previa, cuando en ellos se omitan, falseen o alteren aspectos esenciales de su contenido, o bien contravengan la legalidad urbanística.

i) La formulación de comunicaciones previas y declaraciones responsables incurriendo en omisión, falsedad o alteración de datos esenciales que afecten a la legalidad urbanística de la actuación, cuando la conducta no sea subsumible en la letra h) anterior”.

Cuatro. Se suprime la letra j) del apartado 3 del artículo 372.

Cinco. Se modifican los apartados 4 y 5 de la disposición adicional primera, que quedan redactados en los siguientes términos:

4. A los efectos de la presente ley, el órgano ambiental será el que designe la Administración competente para autorizar o aprobar el proyecto, debiendo garantizarse la debida separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo en los términos previstos en la legislación estatal básica.

Sin perjuicio de la previsión del párrafo anterior, los entes locales podrán delegar la competencia para la evaluación ambiental de proyectos en el órgano ambiental autonómico o en el órgano ambiental insular, o bien encomendarles mediante convenio el ejercicio de los aspectos materiales de dicha competencia. El acuerdo de delegación deberá adoptarse por el Pleno de la entidad local, y el acuerdo de aceptación de la delegación o de aprobación del convenio de encomienda, por el Pleno del respectivo cabildo insular o por el Gobierno de Canarias, según proceda.

5. El Consejo de Gobierno, mediante acuerdo motivado, podrá excluir de evaluación ambiental aquellos proyectos que tengan por objeto la ejecución de obras de restauración del medio físico degradado como consecuencia de acontecimientos catastróficos o derivados de situaciones que pongan en grave peligro la seguridad y salud de la ciudadanía”.

JUSTIFICACIÓN: En concordancia con la enmiendas anteriores, se hace preciso modificar la Ley 4/2017, como ya hacía la disposición final primera del proyecto de ley, que aquí pasa a ser considerada artículo tercero al tener sustantividad propia dentro de las modificaciones propuestas.

Como novedad se propone la adición del artículo 128.bis para insertar los efectos de la declaración de ZMRT (mencionados en la enmienda anterior) en la Ley del Suelo.

Por su parte, y en la medida en que se suprimen los artículos 1 a 10 del PL, las modificaciones incorporadas en los apartados 1 y 3 de la disposición final original dejan de tener razón de ser y, como ya están incorporados al ordenamiento tras la convalidación del decreto ley del que traen causa, se propone volver a la redacción anterior y suprimir la letra j) del artículo 372.

En cuanto a la modificación propuesta en el apartado Dos de la disposición final original, se asume la propuesta introduciéndola como apartado dos en el nuevo artículo tercero.

ENMIENDA NÚM. 41

Enmienda n.º 12:

Se renumeran las disposiciones finales no afectadas por las enmiendas anteriores, de tal forma que la numeración resultante sería la correspondiente a las siguientes modificaciones:

1. Donde dice “cuarta” debe decir “primera”
2. Donde dice “quinta” debe decir “segunda”
3. Donde dice “sexta” debe decir “tercera”
4. Donde dice “séptima” debe decir “cuarta”
5. Donde dice “octava” debe decir “quinta”
6. Donde dice “novena” debe decir “sexta”.

JUSTIFICACIÓN: Enmienda técnica en coherencia con la restructuración que suponen el resto de las enmiendas.

DE LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS NACIONALISTA CANARIO (CCA), POPULAR, AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG) Y MIXTO

(Registro de entrada núm. 202610000001675, de 9/2/2026)

A LA MESA DE LA CÁMARA

Los grupos parlamentarios abajo firmantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento del Parlamento, y en relación al 11L/PL-0013, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (procedente del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril), presentan las siguientes enmiendas, numeradas de la 1 a la 50.

En Canarias, a 6 de febrero de 2026. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO NACIONALISTA CANARIO (CCA), José Miguel Barragán Cabrera. LA PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR, Luz Reverón González. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG), Casimiro Curbelo Curbelo. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO MIXTO, Raúl Acosta Armas.

ENMIENDA NÚM. 42

Enmienda n.º 1

Enmienda de modificación

Se modifica el subapartado b) del apartado 1 del artículo 1 que queda redactado en los términos siguientes:

“b) por colegio profesional competente o por entidad urbanística de colaboración, a quien la persona interesada haya solicitado directamente su emisión”.

JUSTIFICACIÓN: Enmienda técnica.

Se sustituye en el artículo 1.1, b) la expresión “entidad colaboradora” por la de “entidad urbanística de colaboración”, ya que la mención “entidad colaboradora” comprende a colegios profesionales, medios propios personificados y entidades urbanísticas de colaboración, y realmente quiere referirse a “entidades urbanísticas de colaboración”, pues los colegios profesionales ya están mencionados en el mismo subapartado y los medios propios no pueden ser encargados por la persona interesada sino solo por la Administración.

Se trata de un mero error de transcripción advertido por el Consejo Consultivo de Canarias en su Dictamen 192/2025.

ENMIENDA NÚM. 43

Enmienda n.º 2

Enmienda de modificación

Se modifica el subapartado e) del apartado 1 del artículo 4 que queda redactado en los términos siguientes:

“e) Tener suscrito seguro de responsabilidad civil por cuantía mínima de 1.000.000 de euros, que debe incluir la actividad del profesional que se desarrolla como entidad urbanística de colaboración. Dicha cuantía podrá ser modificada por el Gobierno de Canarias, mediante acuerdo”.

JUSTIFICACIÓN: Se habilita al Gobierno de Canarias a modificar mediante Acuerdo el importe de la cuantía mínima del seguro de responsabilidad civil de entidades urbanísticas de colaboración, sin que dicha habilitación se limite a la de mera actualización, dando así plena facultad al Gobierno para revisar dicho importe en atención a las circunstancias concurrentes en cada momento y no con función de mera actualización cuantitativa.

ENMIENDA NÚM. 44

Enmienda n.º 3

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado 6 del artículo 4, que queda redactado en los términos siguientes:

“6. Las entidades urbanísticas de colaboración que hayan presentado la comunicación previa que se encuentre vigente pero que no se encuentren inscritas en el registro administrativo previsto en el presente artículo podrán actuar como tales, siempre que acrediten cumplir los requisitos establecidos en el apartado 1 ante la Administración urbanística actuante”.

JUSTIFICACIÓN: Enmienda técnica.

Se sustituye la referencia al apartado 2 por el apartado 1, al ser este apartado del artículo donde se regulan los requisitos a los que se remite el apartado 6.

Se trata de un mero error advertido por el Consejo Consultivo de Canarias en su Dictamen 192/2025.

ENMIENDA NÚM. 45

Enmienda n.º 4

Se modifica el apartado 4 del artículo 5 que queda con la siguiente redacción:

“4. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, los ayuntamientos podrán, por acuerdo plenario, rechazar la posibilidad de que en su ámbito urbanístico de actuación, se puedan aportar informes técnicos emitidos en régimen de colaboración a instancia directa del interesado, en cuyo supuesto se mantendrá el carácter preceptivo de los informes técnicos a emitir por los órganos municipales respecto a los procedimientos que se inicien con posterioridad a la fecha de adopción de dicho acuerdo plenario, y sin perjuicio de que el ayuntamiento ejercite la potestad de recabar por sí mismo tales informes técnicos en régimen de colaboración, conforme al artículo 6.1.c) del presente decreto ley y con los efectos previstos en el artículo 7”.

JUSTIFICACIÓN: Enmienda técnica.

Se redacta el apartado en los términos señalados por el Consejo Consultivo de Canarias en su Dictamen 192/2025.

ENMIENDA NÚM. 46

Enmienda n.º 5

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado al artículo 7, con el siguiente texto:

“7. Los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración se adaptarán a las instrucciones, los criterios interpretativos y los protocolos técnicos que establezca el ayuntamiento correspondiente, siempre y cuando se encuentren publicados en su página web”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

La efectividad de los informes técnicos en régimen de colaboración depende, en gran medida, de la coordinación entre las entidades que los emitan y la Administración urbanística municipal a la que deben servir para agilizar el otorgamiento de licencias. En línea con otras leyes autonómicas, se prevé, de forma expresa, que los ayuntamientos puedan establecer instrucciones, criterios y protocolos que aseguren la coordinación entre el trabajo de las entidades externas colaboradoras y las necesidades de la Administración local.

ENMIENDA NÚM. 47

Enmienda n.º 6

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado 2 del artículo 8, que queda redactado en los términos siguientes:

“2. El coste económico de la emisión de los informes técnicos en régimen de colaboración solicitados por los interesados al amparo del artículo 1.1.b), será asumido por el interesado, nunca por la Administración urbanística actuante, mediante el abono de las tarifas o precios que se aprueben por el colegio profesional o entidad urbanística de colaboración a la que se haya recabado el informe. Dichas tarifas o precios (IGIC excluido) no podrán exceder de un importe entre el 0,5% y el 3% del presupuesto del proyecto objeto de informe en función de su grado de complejidad. Estos porcentajes podrán ser modificados por el Gobierno de Canarias mediante acuerdo”.

JUSTIFICACIÓN: Enmienda técnica.

ENMIENDA NÚM. 48

Enmienda n.º 7

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado 5 del artículo 9, que queda redactado en los términos siguientes:

“5. El incumplimiento del deber legal de resolver y notificar en plazo las solicitudes de licencia por parte de las Administraciones públicas competentes que no hayan acudido o rechacen los sistemas previstos en el artículo 1.1 de la presente ley, podrá dar lugar, en su caso, a la exigencia de responsabilidades que procedan por funcionamiento anormal, en los términos previstos en la legislación estatal que resulte aplicable”.

JUSTIFICACIÓN: El funcionamiento anormal de la Administración operará siempre que incurran en demora injustificada en el deber de resolver y notificar en plazo las solicitudes de licencia, por no emitir los informes técnicos en plazo, y no hayan utilizado los mecanismos alternativos que les brinda la ley para la emisión de tales informes en régimen de colaboración, lo que opera tanto si no acuden a las figuras de los convenios, contratos o encargos previstos en el apartado 1.1.a) como si rechazan la posibilidad de aportación de informes prevista en el artículo 1.1.b). Por este motivo se generaliza la situación de funcionamiento anormal, si bien esta situación deriva directamente del artículo 32 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre –con independencia de lo que indique la legislación autonómica–, limitándose la legislación autonómica, en este punto, a recordarla y aplicarla en este caso concreto.

ENMIENDA NÚM. 49

Enmienda n.º 8

Enmienda de adición

Se añade una nueva disposición adicional con el siguiente texto:

“Disposición adicional X. Informes técnicos de colaboración a efectos de calificación provisional

1. Los informes técnicos de conformidad que se regulan en la presente ley podrán ser, igualmente, emitidos por las entidades colaboradoras, previo convenio, encargo o contratación, en relación con los aspectos que deben ser verificados para la obtención de la calificación provisional de proyectos de viviendas protegidas y de viviendas asequibles incentivadas, así como, cuando la actuación protegida lo precise, el visado del contrato.

2. Los informes técnicos de conformidad podrán ser recabados por el Instituto Canario de la Vivienda de igual modo que ser aportados por las personas promotoras acompañando el proyecto correspondiente.

3. El informe técnico de conformidad emitido sustituye el informe técnico del servicio administrativo competente del Instituto Canario de la Vivienda, siendo suficiente para la concesión de la calificación provisional, así como, en su caso, el visado del contrato”.

JUSTIFICACIÓN: Uno de los trámites administrativos fundamentales para poner en marcha un proyecto de construcción de viviendas protegidas o de viviendas asequibles incentivadas es su calificación provisional por el Instituto Canario de la Vivienda, lo que supone verificar el cumplimiento de la normativa específica correspondiente. La emergencia habitacional demanda que este trámite se realice con la mayor agilidad, evitando que se convierta en un cuello de botella, de ahí que, en línea con la normativa de otras Comunidades Autónomas, se extienda el régimen de informes técnicos de conformidad también a la calificación provisional de esos proyectos.

ENMIENDA NÚM. 50

Enmienda n.º 9

Enmienda de adición

Se añade una nueva disposición adicional con el siguiente texto:

“Disposición adicional X. Construcción industrializada

La atención a la demanda habitacional impone la utilización de cuantos medios técnicos, jurídicos y financieros sea posible para poder atenderla. A estos efectos, el Gobierno adoptará las medidas que sean precisas para incorporar los procesos de construcción industrializada en la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, adaptando los parámetros edificatorios, las condiciones de licitación y, en su caso, la financiación pública, con el fin de promover y consolidar el uso de estas técnicas con un tiempo de respuesta a las necesidades mucho más corto que las técnicas tradicionales”.

JUSTIFICACIÓN: La construcción industrializada es una técnica de edificación que, con las mismas garantías de seguridad y calidad, permita la construcción mucho más rápida de viviendas, si bien, en la actualidad, el coste es superior. En tanto permitiría dar una respuesta más ágil, sin perjuicio de la complejidad que supone su implantación, se encomienda al Gobierno que adopte medidas que permitan incorporar estos procesos a las políticas públicas de vivienda.

ENMIENDA NÚM. 51

Enmienda n.º 10

Enmienda de adición

Se añaden dos nuevos apartados a la disposición transitoria única con el siguiente texto:

“4. Las entidades urbanísticas colaboradoras, cualquiera que sea su denominación, que cuenten con la acreditación por la ENAC para emitir informes técnicos de colaboración en otras comunidades autónomas, podrán formular la comunicación previa a que se refiere el artículo 4 de la presente ley, incluyendo entre los documentos preceptivos la mencionada acreditación y la solicitud de acreditación para operar en las islas, quedando con ello facultadas temporalmente para el ejercicio de su actividad. Estas entidades deben aportar la certificación de haber sido acreditadas para operar en Canarias en el plazo máximo de un año desde que presenten la comunicación previa; de no hacerlo, la comunicación previa devendrá ineficaz.

5. El régimen transitorio que regula esta disposición es igualmente aplicable a los informes técnicos de conformidad que se emitan para la calificación provisional de viviendas protegidas y de viviendas asequibles incentivadas, así como el visado de contratos, siendo aplicable a cualquier procedimiento que se encuentre en tramitación a la entrada en vigor de la presente ley”.

JUSTIFICACIÓN: La necesidad de agilizar el otorgamiento de licencias urbanísticas impone establecer medidas que permitan la inmediata operatividad de las medidas que establece la ley. A estos efectos, dado que la acreditación que emite la ENAC es por comunidad autónoma, en tanto se tramitan y otorga la acreditación para operar en Canarias, es preciso permitir que entidades equivalentes que ya operan en otros territorios, puedan hacerlo en las islas de forma temporal sin esperar a que se produzca esa acreditación.

De otra parte, es preciso aclarar que la posibilidad de utilizar informes técnicos de conformidad en orden a la calificación provisional de viviendas protegidas y viviendas asequibles incentivadas, resulta aplicable también a los procedimientos que se encuentren en trámite en atención a la situación de emergencia habitacional que lo justifica.

ENMIENDA NÚM. 52

Enmienda n.º 11

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final primera en los términos siguientes:

“X. Se añade un nuevo apartado al artículo 332 en los términos siguientes:

X. La instalación de las vallas publicitarias a las que hace referencia el apartado f) del punto 1 del presente artículo no computarán como edificabilidad.

Queda prohibida cualquier tipo de publicidad dirigida a los usuarios de la carretera, salvo que los terrenos tengan la consideración de suelo urbano, urbanizable o sistema general portuario o aeroportuario.

Será requisito necesario para realizar publicidad exterior hacia las carreteras que las personas físicas y jurídicas que cumplan las correspondientes normas fiscales, de seguridad social, de prevención de riesgos laborales y cualquier otra que les resulte aplicable, debiendo contar con el correspondiente seguro de responsabilidad civil.

Con independencia del carácter urbano o urbanizable del suelo queda prohibida la publicidad exterior dirigida a los usuarios de la carretera en las zonas de dominio público de las mismas. La presente prohibición no será de aplicación en el supuesto de que dicha franja se encuentre en el ámbito de las zonas de servicio aeroportuarias.

En las zonas de servidumbre de carreteras se podrá realizar actividad de publicidad exterior, si bien, su uso, reglamentariamente, y de forma excepcional y motivada, pudiera ser sometido a condiciones en tramos concretos de las vías, en el supuesto de que fuera necesario para compatibilizar aquella con la seguridad de la circulación.

En las zonas de afección de las carreteras se podrá realizar actividad de publicidad exterior.

Las especificaciones referidas en el presente apartado en relación con la publicidad exterior dirigida a los usuarios de las carreteras, prevalecerá frente a cualquier otra disposición normativa y sobre cualquier determinación urbanística vigente que suponga una prohibición o limitación a dichas actuaciones”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

Se especifica que la instalación de las vallas publicitarias no computarán como edificabilidad.

ENMIENDA NÚM. 53

Enmienda n.º 12

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado uno de la disposición final primera en los términos siguientes:

“Uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 342, que queda redactado en los siguientes términos:

3. Admitida a trámite la solicitud, se solicitarán los informes y autorizaciones preceptivos que resultaran aplicables, a menos que ya fueran aportados por la persona solicitante.

Entre los informes preceptivos a solicitar se comprenderán los informes técnico y jurídico, que serán emitidos de forma sucesiva y por dicho orden, en los términos siguientes:

a) El informe técnico deberá emitirse por los servicios propios de la Administración urbanística actuante y pronunciarse sobre los siguientes extremos, en cuanto resulten aplicables a la actuación sometida a licencia:

I. Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la presente ley.

II. Adecuación de la titulación académica y profesional de la persona redactora del proyecto, en su caso.

III. Adecuación del contenido formal o documental del proyecto a las exigencias de la normativa básica estatal, incluido el visado colegial, en su caso.

IV. Adecuación del proyecto o actuación a los requisitos técnicos contenidos en la normativa sectorial aplicable que expresamente exija que su verificación deba realizarse a través de la licencia urbanística.

V. Adecuación del contenido material del proyecto a la normativa sobre accesibilidad y habitabilidad, en su caso.

El informe técnico de los servicios propios de la Administración urbanística actuante no será preceptivo respecto a aquellos extremos señalados en el párrafo anterior, y que resulten aplicables, en los que figure en el expediente informe de conformidad emitido por alguna de las entidades colaboradoras habilitadas para ello, en los términos legalmente previstos.

b) El informe jurídico, que en todo caso será emitido por los servicios propios de la Administración urbanística actuante, se pronunciará sobre los siguientes extremos:

I. Adecuación del proyecto o actuación a la legalidad ambiental, territorial y urbanística, definida en el artículo 324.2 de la presente ley, para lo cual podrá remitirse, en su caso, a los informes que sobre tales extremos ya obren en el expediente.

II. Tramitación del procedimiento debido y concurrencia en el mismo de los informes técnicos previstos en el apartado a) y, en su caso, de los títulos habilitantes previos y preceptivos para el otorgamiento de la licencia solicitada.

Cuando los informes jurídico y técnico fueren contradictorios entre sí en cuanto a la interpretación de la legalidad ambiental, territorial y urbanística aplicable, la Secretaría General del ayuntamiento se pronunciará mediante informe motivado resolviendo la discrepancia”.

JUSTIFICACIÓN: Enmienda técnica.

Se redacta el apartado conforme a lo indicado por el Consejo Consultivo de Canarias en su Dictamen 192/2025.

ENMIENDA NÚM. 54

Enmienda n.º 13

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final primera en los términos siguientes:

“X. Se añade un nuevo apartado al artículo 361, en los términos siguientes:

X. Se entenderán que los bienes tienen el carácter de demanial cuanto los mismos se encuentren afectos a un uso o servicio público y se hayan incorporado al patrimonio de la Administración mediante expropiación o por cualquier otro título jurídico”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

Aclaratoria del carácter demanial de los bienes afectos a un uso público.

ENMIENDA NÚM. 55

Enmienda n.º 14

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado dos de la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“Dos. Se modifica el artículo 5, que queda con el siguiente texto:

Artículo 5. Viviendas protegidas en equipamientos

1. Los suelos destinados a equipamientos por los instrumentos de ordenación están habilitados también para la construcción de viviendas protegidas, aunque los instrumentos de ordenación no establezcan este fin para esos suelos de conformidad con lo previsto en el artículo 4.bis, por efecto directo, sin necesidad de modificar o adaptar el planeamiento afectado.

(...)”

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

En coherencia con el artículo 4 del Decreto ley 1/2024, con el fin de agilizar el procedimiento administrativo.

ENMIENDA NÚM. 56

Enmienda n.º 15

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se modifica el apartado 1 del artículo 6, que queda con el siguiente texto:

Artículo 6. Ejecución anticipada de sistemas generales

1. En el supuesto de que el suelo para viviendas protegidas de promoción pública se implante en un sistema general incluido o adscrito en un sector según las previsiones de este decreto ley, el municipio podrá ejecutar por sí mismo las obras necesarias para ocupar el suelo sin necesidad de esperar a la ejecución del sistema privado”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

De acuerdo con la legislación del suelo, los sistemas generales pueden estar no solo adscritos, sino también incluidos en los sectores de suelo urbanizable. En uno y otro caso es aplicable la posibilidad de destinarlos a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública.

ENMIENDA NÚM. 57

Enmienda n.º 16

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se modifica el apartado 1 y se añade un nuevo apartado 4 al artículo 7, en los términos siguientes:

“Artículo 7. Derecho de superficie

“1. El sector público autonómico y local podrá promover viviendas protegidas de promoción privada en régimen de alquiler a precio asequible, así como viviendas asequibles incentivadas, mediante la constitución a favor de personas físicas o jurídicas privadas de derechos de superficie sobre patrimonio de su titularidad para la construcción y gestión de esas viviendas.

(...)”

4. Las promociones que se pongan en marcha de acuerdo con lo previsto en este precepto podrán acogerse a lo previsto en el artículo 23 del presente decreto ley”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

Una vez reguladas por el Decreto ley 3/2025, se admite la posibilidad de que el sector público autonómico y local puedan promover viviendas asequibles incentivadas utilizando fórmulas de colaboración público-privada, facilitando su puesta en marcha mediante la aplicación del mecanismo del artículo 23 del Decreto ley 1/2024.

ENMIENDA NÚM. 58

Enmienda n.º 17

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda en los términos siguientes:

“X. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 8, con el siguiente texto:

Artículo 8. Concesión para construir y/o gestionar viviendas protegidas.

3. Igualmente, las Administraciones podrán otorgar mediante concesión de dominio público la construcción y gestión de viviendas protegidas de promoción pública, de acuerdo con las previsiones de la legislación de patrimonio de las Administraciones públicas y normas concordantes”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

La construcción y posterior gestión de viviendas protegidas sobre suelos demaniales puede ser realizada mediante concesión de obras, pero también mediante concesión de dominio público de acuerdo con lo previsto en la legislación de patrimonio estatal y autonómica y, en su caso, en reglamento de bienes de las corporaciones locales. La finalidad es que los gestores dispongan del mayor número de instrumentos que favorezcan la colaboración público-privada en la construcción de viviendas protegidas.

ENMIENDA NÚM. 59

Enmienda n.º 18

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se modifica el apartado 4 del artículo 10 que pasa a tener el siguiente texto:

Artículo 10. Cambio de uso de parcelas a residencial.

4. Al menos un tercio de las nuevas viviendas resultantes de la aplicación de esta disposición se destinarán a la construcción de viviendas protegidas de promoción privada y/o viviendas asequibles incentivadas, sin que en ningún caso las viviendas protegidas puedan ser menos de la mitad de esta reserva”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

Una vez reguladas por el Decreto ley 3/2025, se admite la posibilidad de que la reserva de edificabilidad destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública pueda incluir, no solo viviendas protegidas de promoción privada, sino también una parte de viviendas asequibles incentivadas.

ENMIENDA NÚM. 60

Enmienda n.º 19

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se añaden dos nuevos apartados 3 y 4 al artículo 17 que pasa a tener el siguiente texto:

Artículo 17. Reglas comunes sobre cambios de uso, incremento de edificabilidad y división de viviendas.

(...)

3. Las medidas recogidas en los artículos 12 a 16, así como en este artículo 17, son igualmente aplicables a las edificaciones que puedan construirse en las parcelas vacantes en suelo urbano. En todo caso, al menos la mitad de la edificabilidad debe ser destinada a la construcción de viviendas protegidas; las viviendas libres que puedan construirse deben tener una superficie mínima de 60 m² construidos; y, salvo que se acredite la inviabilidad técnica, cada una de las viviendas debe contar con una plaza de aparcamiento en la parcela. A los efectos de viabilizar estas actuaciones, la calificación de una parte como vivienda protegida determina el desplazamiento de los parámetros urbanísticos, entre otros sobre número máximo de viviendas y/o superficie que recoja el planeamiento general, así como sobre el uso de la planta baja de la edificación.

4. La obligación de destinar, al menos, el 50% de las viviendas que se construyan a de vivienda protegida de promoción privada que se recoge en los artículos 13 a 17 también podrá cumplirse destinando el 100% de las nuevas viviendas a la modalidad de viviendas asequibles incentivadas”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica. Las medidas establecidas para incrementar la oferta de edificaciones y construcciones con destino a vivienda recogidas en los artículos 12 a 17 de la ley deben extenderse a las parcelas vacantes, sin construir, que tengan destino residencial, de modo que puedan beneficiarse de los mismos incentivos que las edificaciones ya construidas.

ENMIENDA NÚM. 61

Enmienda n.º 20

Enmienda de modificación y adición

Se modifica el apartado tres de la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“Tres. El artículo 18 pasa a tener el siguiente contenido:

Artículo 18. Rehabilitación de edificaciones no terminadas

1. Se consideran edificaciones no terminadas aquellas que, situadas en suelo urbano o en suelo urbanizable siendo admisible la urbanización y edificación simultáneas, tengan las siguientes características:

(...)

b) La edificación cuente, al menos, con la estructura parcialmente ejecutada

(...).

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben ser viviendas protegidas de promoción privada o viviendas asequibles incentivadas, sin que las viviendas protegidas puedan ser menos de la mitad del porcentaje indicado, debiendo obtenerse la correspondiente calificación provisional sin la cual no podrá otorgarse la licencia rehabilitada.

(...)

7. En el caso de edificaciones no terminadas sin que se haya producido cambio del planeamiento y sin que la Administración haya declarado la caducidad de la licencia otorgada conforme al mismo, las obras pueden continuar conforme a la licencia original y, en su caso, las modificaciones posteriores autorizadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 347 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos*”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

En concreto, mediante la presente enmienda se modifican la letra b) del apartado 1, así como el apartado 3 del artículo 18 del Decreto ley 1/2024 y, además, se añade un nuevo apartado 7.

La finalidad es aclarar que la rehabilitación de edificaciones no terminadas requiere que se haya ejecutado, cuando menos, una parte de la estructura, pero no impide que esa ejecución sea más amplia, incluso que se haya completado, pero siga pendiente el terminar el inmueble. De igual modo, una vez reguladas las viviendas asequibles incentivadas por el Decreto ley 3/2025, se abre la posibilidad de su utilización para cumplir con la obligación para rehabilitar de construir viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

ENMIENDA NÚM. 62

Enmienda n.º 21

Enmienda de modificación y adición

Se modifica el apartado cuatro de la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“Cuatro. El artículo 19 pasa a tener la siguiente redacción:

Artículo 19. Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas

(...)

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben ser viviendas protegidas de promoción privada o viviendas asequibles incentivadas, sin que las viviendas protegidas puedan ser menos de la mitad del porcentaje indicado, debiendo obtenerse la correspondiente calificación provisional sin la cual no podrá otorgarse la licencia rehabilitada.

(...)

6. En el caso de urbanizaciones no terminadas sin que se haya producido cambio del planeamiento y sin que la Administración haya formulado declaración de incumplimiento del proyecto de urbanización aprobado conforme al mismo, las obras pueden continuar conforme al proyecto de urbanización originalmente aprobado, y, en su caso, las modificaciones posteriores autorizadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 199 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos*”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

En concreto, se modifica el apartado 3 y se añade un nuevo apartado 6 al artículo 19 del Decreto ley 1/2024, en los mismos términos que la rehabilitación de edificaciones no terminadas del artículo 18.

ENMIENDA NÚM. 63

Enmienda n.º 22

Enmienda de modificación

Se modifica la disposición final segunda, en los términos siguientes.

“X. Se modifica el apartado 1 del artículo 23 que pasa a tener el siguiente texto:

Artículo 23. Declaración de obras públicas de interés general.

1. Los proyectos de construcción de viviendas protegidas así como de viviendas asequibles incentivadas, incluidas las obras de urbanización que fueran necesarias, que sean promovidos por las Administraciones públicas, bien directamente o a través de sus medios propios, bien mediante el otorgamiento de derechos de superficie o concesiones administrativas, y que cuenten con calificación provisional, tendrán la consideración de obras públicas de interés general”.

JUSTIFICACIÓN: Se extiende la fórmula de las viviendas protegidas como obras públicas de interés general a aquellas que sean promovidas por las Administraciones con competencia en materia de vivienda, tanto si las ejecutan directamente o a través de sus medios propios, como si lo hacen acudiendo a fórmulas de colaboración público privada, como el derecho de superficie o las concesiones administrativas.

ENMIENDA NÚM. 64

Enmienda n.º 23

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado seis de la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“Seis. Se adiciona un nuevo artículo 31 con el siguiente contenido:

Artículo 31. Viviendas asequibles incentivadas.

(...)

4. Las viviendas asequibles incentivadas tendrán una superficie mínima de 60 m2 construidos, sin que puedan superar los 120 m2, accediendo a las mismas en función del número de miembros de la unidad familiar.

5. El régimen de calificación de las viviendas asequibles incentivadas se extenderá durante diez años, transcurridos los cuales pasarán a ser viviendas libres. Se exceptúan las viviendas asequibles incentivadas que se promuevan sobre suelos de titularidad pública, en particular mediante derechos de superficie y concesiones administrativas, en que esa calificación se extenderá durante el tiempo de duración de esos derechos, revirtiendo a su término esas edificaciones a la Administración promotora.

(...)”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

En concreto, se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 31 del Decreto ley 1/2024.

El plazo máximo de duración de las viviendas asequibles incentivadas se establece como parte del régimen jurídico de esta clase de viviendas cuando sean promovidas por particulares sobre suelos de titularidad privada. Ahora bien, cuando esta clase de vivienda se proyecte sobre suelos públicos, la continuidad de esa condición del suelo exige aclarar que el régimen estas viviendas se mantendrá el tiempo que dure el derecho de superficie o la concesión otorgada para su construcción y explotación, pasando a su término a la titularidad de la Administración.

ENMIENDA NÚM. 65

Enmienda n.º 24

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado siete de la disposición final segunda, añadiendo un nuevo apartado 8, en los términos siguientes:

“Siete. Se adiciona un nuevo artículo 32 con el siguiente contenido:

(...)

8. En el caso de las viviendas asequibles incentivadas que se promuevan sobre suelos de titularidad pública, incluyendo las que lo sean mediante derecho de superficie o concesión de dominio público, dada la permanencia del régimen de protección, los proyectos podrán aumentar hasta dos alturas más de las que permita el planeamiento urbanístico aplicable, incremento que quedará autorizado con la calificación provisional y el otorgamiento de la licencia urbanística, sin necesidad de modificación del planeamiento”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

En concreto, se añade un nuevo apartado 8 para mejorar el régimen de las viviendas asequibles incentivadas.

ENMIENDA NÚM. 66

Enmienda n.º 25

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado ocho de la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“Ocho. Se adiciona un nuevo artículo 33 con el siguiente contenido:

(...)

6. Se crea el Registro de Viviendas Asequibles Incentivadas como instrumento para la gestión y el control de esta modalidad de viviendas y de quienes accedan a las mismas. Tendrán acceso a este registro las resoluciones de calificación de viviendas asequibles incentivadas, así como los contratos de arrendamiento que se suscriban. La inscripción en este Registro se realizará de oficio por la Administración competente, sin que la misma limite la eficacia de las resoluciones y contratos. La organización y su régimen de funcionamiento se regulará mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda. En todo caso, mediante convenio con el Colegio de Registradores, todas o algunas de las funciones del registro de vivienda asequible podrán ser encomendadas a los registros de la propiedad de las islas, debiendo quedar garantizado el acceso del Instituto Canario de la Vivienda a los datos correspondientes”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

En concreto, se modifica el apartado 6 del artículo 33 del Decreto ley 1/2024.

Para evitar cuellos de botella se precisa que la inscripción en el Registro se producirá por la propia Administración de vivienda y, además, que la misma tiene efectos meramente declarativos, sin que la eficacia de los actos jurídicos de calificación y contratación queden a expensas de esa anotación. Esto incluye la posibilidad de que las funciones propias de este registro administrativo sean encomendadas, mediante convenio, a los registros de la propiedad en las islas, que ya vienen desempeñando una función análoga respecto de los arrendamientos de corta duración conforme al R.D. 1312/2024, de 23 de diciembre.

ENMIENDA NÚM. 67

Enmienda n.º 26

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado catorce de la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“Catorce. Se añade un nuevo artículo 38 con la siguiente redacción:

(...)

2. La declaración será notificada al ayuntamiento y, asimismo, será publicada en el *Boletín Oficial de Canarias* y en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente para general conocimiento, entrando en vigor con la primera de las publicaciones”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

En concreto se modifica el número 2 del artículo 38 del Decreto ley 1/2024

La declaración de zona de mercado residencial tensionada debe ser notificada al ayuntamiento promotor de la declaración, produciendo efectos generales, por tanto para los vecinos, a partir de la publicación en el boletín oficial de la comunidad autónoma, sin perjuicio de que lo sea igualmente en el boletín oficial de la provincia a los efectos de una mayor difusión y conocimiento.

ENMIENDA NÚM. 68

Enmienda n.º 27

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se modifica la disposición adicional tercera que pasa a tener el siguiente título y contenido:

Disposición adicional tercera. Grandes tenedores de viviendas

1. A los efectos de la aplicación de la legislación autonómica en materia de vivienda se entiende que son grandes tenedores de viviendas:

a) Las entidades financieras, las filiales inmobiliarias de estas entidades, los fondos de inversión y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, de acuerdo con la legislación mercantil.

b) Las personas jurídicas que, por sí solas o a través de un grupo de empresas, sean titulares de más de diez viviendas ubicadas en territorio del Estado, con las siguientes excepciones:

1.º Las personas jurídicas que tengan más de un 15% de la superficie habitable de la propiedad calificado como viviendas protegida en régimen de alquiler.

2.º Las entidades privadas sin ánimo de lucro que proveen de vivienda a personas y familias en situación de especial vulnerabilidad habitacional.

c) Los fondos de capital riesgo y de titulación de activos.

d) Las personas físicas que sean propietarias de más de diez viviendas, o copropietarias si su cuota de participación en la comunidad representa más de 1.500 metros cuadrados de suelo destinado a vivienda, con referencia a viviendas situadas en territorio del Estado, siendo aplicable la excepción recogida en el punto 1.º de la letra b).

2. Se entiende por grupo de empresas lo que determina el artículo 42.1 del Código de comercio, aprobado por el Real decreto de 22 de agosto de 1885.

3. A los efectos del cómputo del número de viviendas que determina la condición de gran tenedor, no se incluirá en ningún caso la vivienda habitual de la persona física ni, en el caso de personas jurídicas, el inmueble destinado a su sede social o centro propio de actividad.

4. Quedan excluidos de la consideración de grandes tenedores, los organismos y entidades, públicas o privadas, vinculados o dependientes de la Administración autonómica o de cualquiera de las administraciones locales canarias que actúen en materia de promoción y administración de viviendas protegidas”.

JUSTIFICACIÓN: Se concreta el concepto de gran tenedor de viviendas a efectos de acomodarlo a la legislación y la política de vivienda autonómica de acuerdo con lo declarado por el Tribunal Constitucional según el cual “que exista una definición de gran tenedor de vivienda en la Ley 12/2023 en nada obsta que las comunidades autónomas

puedan establecer definiciones similares o divergentes en su ámbito para el desarrollo de sus políticas propias de vivienda” (STC 79/2024, F.J. 6.B.a). En particular, el régimen de los organismos y entidades públicos se realiza en coherencia con la exclusión recogida en el RD ley 11/2020 (artículo 4.1).

ENMIENDA NÚM. 69

Enmienda n.º 28

Enmienda de modificación.

Se modifica el apartado quince de la disposición final segunda en los términos siguientes:

“Quince. Se añade una nueva disposición adicional sexta con el siguiente contenido:

Disposición adicional sexta. Régimen de infracciones y sanciones de las viviendas asequibles incentivadas

Las viviendas asequibles incentivadas quedan sujetas al régimen de infracciones y sanciones de la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, con las especialidades recogidas en este decreto ley”

JUSTIFICACIÓN: Corregir la existencia de dos disposiciones adicionales quinta en el texto actual, de modo que el apartado quince de la disposición final segunda que recoge la disposición adicional quinta. Régimen de infracciones y sanciones de las viviendas asequibles incentivadas, pasa a ser disposición adicional sexta.

ENMIENDA NÚM. 70

Enmienda n.º 29

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se añade una nueva disposición adicional séptima con el siguiente contenido:

Disposición adicional séptima. Incremento de altura para viviendas sujetas a un régimen de protección pública

Con el fin de promover la construcción y puesta en el mercado de viviendas en régimen de alquiler asequible, los Municipios podrán permitir en los edificios residenciales existentes o en parcelas residencial sin edificar el incremento de una altura más de las que permita el planeamiento general vigente siempre que se destinen a viviendas protegidas o a viviendas asequibles incentivadas. Este incremento podrá ser aprobado mediante ordenanza municipal, sin previa modificación del planeamiento. En tanto viviendas sujetas a un régimen de protección pública, las que se construyan no se consideran aprovechamiento lucrativo, correspondiendo a la Administración municipal, de ser preciso, proceder al reajuste de las dotaciones del ámbito en que se localicen, sin que esta adaptación impida la construcción de las viviendas”.

JUSTIFICACIÓN: En el marco de ley estatal por el derecho a la vivienda se faculta a los municipios para que, de forma ágil y simplificada, puedan autorizar el incremento de una altura a las edificaciones residenciales o a las parcelas no edificadas con igual destino, que existan en sus respectivos núcleos urbanos, con el fin de favorecer la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública. Se trata de otra medida dirigida a promover vivienda protegida sin ocupación de nuevo suelo.

ENMIENDA NÚM. 71

Enmienda n.º 30

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se añade una nueva disposición adicional octava con el siguiente contenido:

Disposición adicional octava. Cambio de uso terciario a residencial en suelos urbanizables sectorizados no ordenados

1. Con el fin de impulsar la construcción de viviendas, los suelos urbanizables sectorizados con destino terciario, ordenados o no ordenados, podrán pasar a tener como uso principal o característico el residencial, siempre y cuando se destine la mitad de la edificabilidad a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, incluyendo viviendas asequibles incentivadas, debiendo ser, al menos, la mitad de ellas viviendas protegidas de promoción privada.

2. A esos efectos, la persona o las personas titulares de, al menos, el 60% del suelo, podrá solicitar al ayuntamiento el cambio de uso. De ser favorable, el acuerdo plenario determinará sin más trámites ese cambio de uso. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable, debiendo destinar un mínimo del 10% de la edificación a usos diferentes del residencial tales como establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural, y cumplir las reservas de suelo y aparcamientos propios del suelo urbanizable residencial.

3. Transcurrido un año desde la aprobación del cambio de uso sin que la persona promotora haya presentado la ordenación pormenorizada ante la Administración municipal, el suelo afectado quedará automáticamente reclasificado como suelo rústico común, salvo causa justificada que corresponde apreciar al ayuntamiento.

4. La ejecución y terminación de las obras de construcción de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, viviendas protegidas y/o viviendas asequibles incentivadas, deberá ser simultánea a la de las viviendas libres que puedan construirse, quedando condicionada la primera ocupación de estas a la calificación definitiva de las anteriores”.

JUSTIFICACIÓN: La construcción de viviendas requiere facilitar que los suelos urbanizables clasificados con destino principal no residencial, que no se han desarrollado, puedan ser reconvertidos y destinados a uso residencial, debiendo destinar una parte a viviendas protegidas y viviendas asequibles incentivadas. A estos efectos se establece la posibilidad de que los titulares de esos suelos puedan solicitar del ayuntamiento correspondiente, a quien corresponde aprobar o no el cambio en función de las necesidades e intereses municipales. En caso de ser aprobada, la edificabilidad se establece en relación con el entorno en que se sitúe el suelo, con el fin de asegurar su integración sin distorsiones injustificadas. Ahora bien, si después de un año desde la aprobación del cambio de uso, la persona promotora no ha aportado la ordenación pormenorizada, el suelo quedará reclasificado como suelo rústico común, sin perjuicio de que concurra una causa justificada que ampare una ampliación de ese plazo. En cuanto a los ritmos de ejecución, se establece que la construcción de las viviendas sujetas a un régimen de protección pública, debe ser, al menos, simultánea, con la de las viviendas libres que se promuevan, sin que puedan ocuparse estas antes de que aquellas obtengan la calificación definitiva.

ENMIENDA NÚM. 72

Enmienda n.º 31

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se añade una nueva disposición adicional novena con el siguiente contenido:

Disposición adicional novena. Cambio de uso turístico a residencial en edificaciones existentes

1. Las personas propietarias de edificaciones de uso turístico conforme a la calificación asignada por el planeamiento y/o en la licencia urbanística que por razones de incompatibilidad del uso turístico en la zona en que se sitúan o por concurrir condiciones que justifiquen la inviabilidad de ese uso, podrán solicitar a la Administración urbanística respecto de la totalidad del inmueble o, en su caso, de unidades funcionalmente independientes, el cambio a uso residencial convirtiendo la totalidad de los alojamientos en viviendas asequibles incentivadas. El ayuntamiento, previo informe de la Administración turística a emitir en el plazo de un mes transcurrido el cual se entenderá favorable, podrá acordar mediante acuerdo plenario el cambio de uso sin necesidad de modificación del planeamiento.

2. En el caso de que, aprobado el cambio de uso, transcurra más de seis meses sin que las personas promotoras aporten la calificación provisional de las viviendas asequibles incentivadas y, de ser necesaria, la comunicación previa de obras de reforma para la adecuación de las viviendas, la edificación volverá automáticamente a su destino original, salvo causa justificada que corresponde apreciar de forma expresa al ayuntamiento”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica. La recuperación de suelos y de edificaciones existentes para ser destinados a vivienda debe incluir también la reconversión de edificaciones turísticas –básicamente, apartamentos–, en edificaciones residenciales, en este caso y atendiendo a las características constructivas de esos alojamientos turísticos como viviendas asequibles incentivadas.

ENMIENDA NÚM. 73

Enmienda n.º 32

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se añade una nueva disposición adicional décima con el siguiente contenido:

Disposición adicional décima. Fomento de la construcción de viviendas protegidas en suelos públicos

1. En los suelos urbanizables, urbanos no consolidados y urbanos con uso residencial que sean de titularidad, individual o conjuntamente, de las Administraciones públicas canarias y/o de cualquiera de las entidades instrumentales vinculadas o dependientes de las mismas, los parámetros urbanísticos recogidos en el planeamiento general que se encuentre vigente tendrán carácter meramente indicativo, salvo el aprovechamiento asignado y los sistemas generales que les afecten, pudiendo establecer una ordenación pormenorizada que, con el fin de responder a la emergencia habitacional, reajuste, cambie o reordene las determinaciones pormenorizadas con el objetivo de construir el mayor número posible de viviendas protegidas.

2. El acuerdo plenario que apruebe la nueva ordenación pormenorizada determinará el desplazamiento de las determinaciones contrarias que pueda incorporar el planeamiento general sin necesidad de llevar a cabo su previa modificación.

3. El acuerdo plenario a que se refiere el apartado anterior, igualmente sin modificación del planeamiento general, podrá incrementar el aprovechamiento urbanístico del sector o del ámbito correspondiente mediante el traslado, en

todo o en parte, del asignado a otros suelos públicos existentes en el municipio que, en este supuesto, pasarán a engrosar el suelo destinado a espacios libres y/o zonas verdes.

4. El régimen previsto en esta disposición adicional será igualmente aplicable cuando la titularidad pública del suelo sea, al menos, del 80% del sector o del ámbito, en cuyo caso, el acuerdo plenario comportará la declaración de utilidad pública e interés social, así como la urgencia de la ocupación, a efectos de la legislación de expropiación forzosa, sin perjuicio, de la posibilidad de adquisición previa o mediante mutuo acuerdo”.

JUSTIFICACIÓN: Las Administraciones públicas canarias, así como sus entes instrumentales, en particular empresas públicas, son propietarias de suelos que el planeamiento general correspondiente destina, como uso característico, a la construcción de viviendas. La medida pretende facilitar la reordenación de los parámetros urbanísticos que puedan existir para viabilizar su transformación y la construcción del mayor número de viviendas protegidas, sin menoscabo del índice de calidad legalmente exigible.

ENMIENDA NÚM. 74

Enmienda n.º 33

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se añade una nueva disposición adicional undécima con el siguiente contenido:

Disposición adicional undécima. Primera ocupación provisional de viviendas protegidas

1. Las viviendas protegidas que, contando con calificación provisional, se hayan construido de forma simultánea a la urbanización, podrán ser ocupadas y utilizadas por las personas a las que están destinadas, aun cuando la urbanización no esté terminada, siempre y cuando la parcela cuente con los servicios previstos en el artículo 48.1 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos*, siendo suficiente contar con acceso rodado por alguna de las vías que la circunden según el planeamiento que se encuentre pavimentada y abierta al uso público, de forma provisional o definitiva, por el ayuntamiento correspondiente.

2. En estos casos, si los servicios no se encuentran en funcionamiento, la persona promotora de las viviendas protegidas deberá garantizar la prolongación de los servicios provisionales contratados para la ejecución de las obras siempre y cuando cumplan los requisitos de seguridad y calidad para el consumo humano legalmente exigibles, estando obligada la persona promotora al pago de dichos suministros provisional hasta que, recibida la urbanización, se proceda a la contratación de los servicios definitivos.

3. A los efectos de garantizar el cumplimiento el deber a que se refiere el apartado anterior, la persona promotora habrá de prestar garantía por importe del 5% del coste de las obras de construcción de cada inmueble.

4. La primera ocupación y utilización provisional de viviendas protegidas a que se refiere esta disposición adicional queda sujeta a comunicación previa ante el ayuntamiento correspondiente conforme a lo establecido por la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos*, debiendo acompañar la documentación que sea preceptiva con la acreditación de la prestación de la garantía señalada en el anterior apartado, así como visado otorgado por el Instituto Canario de la Vivienda.

5. Las promociones que se acojan a lo dispuesto en esta disposición adicional deberán obtener un visado del Instituto Canario de la Vivienda, en el que se verifique el cumplimiento de los requisitos propios de las viviendas protegidas calificadas, con la excepción de los servicios que sean prestados de forma provisional y la terminación y recepción de las obras de urbanización. La calificación definitiva será otorgada cuando se cumplan todos los requerimientos legalmente exigibles. El visado será otorgado en el plazo de dos meses, transcurridos los cuales sin que se haya producido, se entenderá otorgado por silencio administrativo”.

JUSTIFICACIÓN: La emergencia habitacional se contrapone con la existencia de viviendas protegidas que, aun estando terminadas o en condiciones de estarlo en poco tiempo, no puedan ser utilizadas porque la urbanización de la que formen parte no haya sido terminada en su totalidad o no haya sido recibida por la Administración municipal. Se establece un régimen excepcional que permita la ocupación y la utilización de esas viviendas sin perjuicio de la terminación de las obras de urbanización que se encuentren pendientes, siempre y cuando la persona promotora asuma la obligación de garantizar los suministros a través de los servicios provisionales y de abonar su coste, hasta la completa terminación de la urbanización.

ENMIENDA NÚM. 75

Enmienda n.º 34

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se añade una nueva disposición adicional duodécima, con el siguiente contenido

Disposición adicional duodécima. Agilización de la ejecución de suelos urbanizables ordenados

1. Con el fin de agilizar los trámites legales necesarios para la urbanización y la construcción de las viviendas, en los suelos urbanizables ordenados con destino residencial en los que al menos el 50% de la edificabilidad se destine

a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, a solicitud del promotor, el ayuntamiento tramitará de forma conjunta y simultánea la iniciativa del sistema de ejecución, incluyendo el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización, y las licencias de edificación.

Las licencias podrán ser otorgadas antes de la aprobación definitiva de esos proyectos, aunque nunca con anterioridad al trámite de información pública del procedimiento de establecimiento del sistema de ejecución, quedando en todo caso la Administración concedente exonerada de toda responsabilidad derivada de la ulterior modificación o cambio obligado en aquellas que resulte de la aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación y de urbanización.

2. Para viabilizar lo dispuesto en el anterior apartado, en estos supuestos no serán exigibles las condiciones que para la urbanización y edificación simultánea establece el artículo 43.1.e) en relación con el artículo 52 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*. No obstante, la primera ocupación de las viviendas libres queda condicionada a la concesión de la calificación definitiva de las viviendas sujetas a un régimen de protección pública, y, en todo caso, en ambos casos, no podrá permitirse hasta tanto se produzca la recepción de la urbanización por la Administración municipal.

3. En caso de incumplimiento de los deberes, compromisos y obligaciones inherentes al sistema de ejecución y los asumidos por el promotor, el ayuntamiento aplicará las fórmulas de sustitución o cambio del sistema de ejecución privado previstas en el artículo 220 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*”.

JUSTIFICACIÓN: Con el fin de agilizar e impulsar la transformación de suelo para la construcción de viviendas se establece la posibilidad de que los trámites propios de la ejecución de la ordenación –en particular el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización–, cuando la persona promotora destine al menos el 50% de la edificabilidad a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, como excepción al régimen general de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, pueda tramitarse, de forma conjunta y simultánea, las licencias de edificación de forma que, una vez aprobados los proyectos y las licencias, la actividad de transformación quede circunscrita a la ejecución de las obras.

ENMIENDA NÚM. 76

Enmienda n.º 35

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“X. Se añade una nueva disposición adicional decimotercera, con el siguiente contenido

Disposición adicional decimotercera. Actuaciones excepcionales residenciales promovidas por el Gobierno autonómico

1. En atención a la declaración de la situación de emergencia habitacional como interés general excepcional, el Gobierno de Canarias, de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de otras Administraciones o de particulares, podrá suspender motivadamente la vigencia de cualquier instrumento de ordenación para el establecimiento en los suelos afectados de actuaciones excepcionales residenciales, aplicando, a estos efectos, lo previsto en el artículo 168 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*.

2. Las actuaciones a que se refiere esta disposición podrán promoverse en suelos que presenten alguna de las siguientes características:

a) Sectores de suelo urbanizable vigentes con destino principal no residencial cuando las personas propietarias que representen al menos el 60% de la superficie propongan el cambio a uso residencial con una reserva de, al menos, la mitad de la edificabilidad a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección público.

b) Sectores de suelo urbanizable vigentes con destino principal residencial que las personas propietarias que representen al menos el 60% de la superficie propongan el cambio de las determinaciones urbanísticas con el fin de incrementar el número de viviendas sujetas a un régimen de protección pública que puedan construirse.

c) Sectores de suelo urbanizables vigentes, cualquiera que sea su destino urbanístico principal, que el Gobierno considere necesario promover su desarrollo en orden a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, siendo la declaración de necesidad constitutiva de utilidad pública e interés social a efectos de expropiación, e, igualmente, declarativa de urgencia a efectos de su ocupación. En este supuesto, la totalidad de la edificabilidad será destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

3. La declaración por el Gobierno de una actuación excepcional residencial determinará la suspensión de la ordenación hasta entonces vigente así como la aprobación de las normas sustantivas transitorias aplicables para viabilizar la iniciativa, incluyendo las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que sean precisas de acuerdo con lo establecido por la legislación del suelo, si bien, la densidad máxima y la edificabilidad bruta máxima serán de 500 habitantes por hectárea y 1,50 metros cuadrados edificables por cada metro cuadrado de suelo. Estas normas se incorporarán en los instrumentos de ordenación afectados en la primera modificación sustancial de que sean objeto, sin perjuicio de la eficacia inmediata de aquellas.

4. La ejecución de estas actuaciones se realizará de conformidad con las previsiones de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, y del Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que sean aplicables.

5. La terminación de las obras de construcción de las viviendas sujetas a protección pública debe ser simultánea a la de las viviendas libres que puedan construirse, quedando condicionada la primera ocupación de estas a la calificación definitiva de las anteriores.

6. En los supuestos de las letras a) y b) del apartado 2, en el caso de que, aprobadas las normas sustantivas transitorias, transcurra más de un año sin que quienes lo promovieron la actuación no presenten ante la Administración municipal la solicitud y la documentación para el establecimiento y adjudicación del sistema de ejecución, el suelo afectado quedará automáticamente reclasificado como suelo rústico común, salvo que el Gobierno decida asumir el desarrollo de la ejecución de la actuación en las condiciones previstas en la letra c) del anterior apartado 2, pudiendo utilizar a estos efectos cualquiera de las formas de gestión y ejecución admitidas por la legislación del suelo.

7. Los acuerdos que deba adoptar el Gobierno de Canarias de acuerdo con lo previsto en esta disposición lo serán a propuesta conjunta de las consejerías competentes en materia de vivienda y de ordenación del territorio”.

JUSTIFICACIÓN: La respuesta a la situación de emergencia habitacional, declarada de interés general excepcional por el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (artículo 2), precisa habilitar al Gobierno de Canarias de forma expresa para que pueda promover actuaciones de construcción de viviendas (“actuaciones excepcionales residenciales”) en suelos urbanizables aptos para ser destinados a ese uso. En concreto, la disposición adicional planteada determina la viabilidad de utilizar el mecanismo excepcional del artículo 168 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos*, con las adaptaciones precisas, para la ordenación de esos suelos de modo que puedan llevarse a cabo las obras de urbanización y edificación que permitan la construcción de viviendas. Dado su carácter excepcional, en tanto se desplaza la ordenación territorial y urbanística vigente, y en atención al interés general que las justifica, cuando la iniciativa proceda de las personas propietarias de los terrenos, al menos, la mitad de la edificabilidad debe ser destinada a viviendas sujetas a un régimen de protección pública, mientras que, cuando la actuación sea pública, mediante expropiación forzosa de los suelos, se establece que la totalidad de la edificabilidad debe tener ese destino. A los efectos de su inmediata aplicación, se precisa a quien corresponde la iniciativa, el objeto de las normas sustantivas transitorias, la determinación del sistema de ejecución, el orden de construcción y primera ocupación de las viviendas, y, en caso de incumplimiento, las consecuencias, incluyendo la posibilidad de reconvertir la actuación a una de promoción e iniciativa estrictamente pública.

ENMIENDA NÚM. 77

Enmienda n.º 36

Enmienda de modificación

Se modifica el apartado diecisiete de la disposición final segunda, en los términos siguientes:

“Diecisiete. Se añade una nueva disposición transitoria segunda con el siguiente texto:

Disposición transitoria segunda. Aplicación del régimen de las viviendas asequibles incentivadas

1. El régimen de las viviendas asequibles incentivadas previsto en el artículo 33.5 de este decreto ley es aplicable sobre cualesquiera suelos que se encuentren sujetos a esa determinación en el momento de entrada en vigor de este decreto ley. De ser necesario, el cambio de calificación urbanística no precisará modificación del planeamiento, en tanto se mantiene el destino residencial, siendo suficiente la calificación provisional por el Instituto Canario de la Vivienda.

(...)”.

JUSTIFICACIÓN: Enmienda técnica.

Se corrige una errata. El texto original de esta disposición transitoria hacía una remisión a los artículo 33 a 35 cuando debe serlo al artículo 33.5 del Decreto ley 1/2024 que es el que resulta aplicable también a los suelos destinados a vivienda protegida con anterioridad a su entrada en vigor.

ENMIENDA NÚM. 78

Enmienda n.º 37

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final tercera, en los términos siguientes:

“Se modifica la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, en los términos siguientes:

(...)”

X. Se modifica el apartado 2 del artículo 39 que pasa a tener el siguiente contenido:

2. Con carácter general, el régimen legal de protección durará el período de amortización del préstamo que permitió el acceso del titular a la vivienda, salvo que la regulación de cada clase de vivienda protegida fije uno diferente. En ningún caso dicho régimen de protección podrá exceder de treinta años, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 49 con relación a las viviendas protegidas de promoción pública.

En el caso de las viviendas protegidas de promoción privada en régimen de alquiler, de titularidad de una Administración pública o de una entidad instrumental, pública o privada, vinculada o dependiente de la misma, cuya construcción se haya financiado en su totalidad con fondos públicos, el titular de las mismas podrá solicitar con anterioridad a su vencimiento la ampliación del régimen de protección que podrá ser otorgada hasta por un plazo máximo equivalente al inicialmente fijado con el fin de mantener la función social de esas viviendas, que habrá de permanecer durante ese periodo. Transcurridos 3 meses desde la solicitud sin que la misma se hubiera resuelto y notificado la misma podrá entenderse estimada siempre y cuando conste el cumplimiento de los requisitos para su otorgamiento”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica

La consolidación del parque público de viviendas, entre otras medidas, requiere permitir que, en el caso de las viviendas protegidas en régimen de alquiler, a petición del titular de las mismas –Icavi, Visocan y otras entidades y organismos públicos–, el régimen de protección se pueda ampliar, más allá del inicialmente establecido, para que esas viviendas sigan sirviendo a los fines para los que fueron construidas y financiadas con recursos públicos. Con la enmienda que se presenta a continuación sobre la modificación de la disposición transitoria se asegura la eficacia inmediata de esta medida.

ENMIENDA NÚM. 79

Enmienda n.º 38

Enmienda de modificación

Se añade un nuevo apartado a la disposición final tercera, en los términos siguientes:

“Se modifica la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, en los términos siguientes:

X. Se modifica el artículo 47 que pasa a tener el siguiente contenido:

Artículo 47. Adjudicación

1. La adjudicación de viviendas protegidas se realizará de acuerdo con los principios de justicia, equidad y solidaridad, de forma que prevalezca el acceso a las mismas a las familias más necesitadas. En todo caso, constituirá un requisito ineludible para acceder a una vivienda protegida, la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias; que tendrá carácter gratuito.

Reglamentariamente se establecerán los requisitos que han de reunir los demandantes de vivienda protegida de promoción pública para ser inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, de tal forma que se garantice el acceso al mismo a las familias con menos recursos y mayores necesidades de vivienda.

Dichos requisitos se establecerán teniendo en cuenta los siguientes aspectos de la unidad familiar:

a) Composición.

b) Recursos económicos, incluyendo la renta familiar y su patrimonio.

c) Régimen de uso y condiciones de habitabilidad de los alojamientos que ocupe.

d) Situación de hacinamiento.

e) Familias en situación de riesgo.

f) Necesidades especiales de la unidad familiar, tales como tener el reconocimiento de la condición de familia numerosa, o tener a su cargo personas dependientes o con discapacidad, personas mayores o víctimas de violencia de género.

En todo caso, la persona solicitante de la inscripción debe tener vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Canarias con al menos cuatro años de residencia ininterrumpida debidamente acreditada. Cuando se trate de emigrantes retornados se estará a lo que se establezca reglamentariamente o en su legislación específica.

2. La persona adjudicataria de una vivienda protegida de promoción pública, además de inscrita en el registro de demandantes de vivienda, debe residir en la Comunidad Autónoma de Canarias y acreditar una residencia ininterrumpida de al menos diez años, o bien de quince años si la residencia ha sido interrumpida, además de residir o trabajar ininterrumpidamente en el municipio en el que se encuentre la promoción de viviendas a adjudicar, con al menos cinco años de antelación a la fecha de publicación del procedimiento de adjudicación. La residencia o trabajo en el municipio se exceptúa en los casos de violencia de género e, igualmente, en el caso de unidades familiares o de convivencia que se encuentren en una solución habitacional temporal concedida por una Administración pública. En el caso de personas emigrantes retornadas, se estará a lo que se establezca reglamentariamente o en su legislación específica. Reglamentariamente se establecerán los requisitos de edad, necesidad de vivienda, de ingresos y patrimonio, entre otros, que sean exigibles para ser persona adjudicataria de una vivienda protegida de promoción pública.

3. El procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública se desarrollará reglamentariamente, pudiendo adoptar la modalidad de baremación, sorteo o cualquier otro sistema que se estime adecuado para dar cumplimiento a los principios regulados en el apartado 1 de este artículo.

4. Dentro de cada promoción se establecerán reservas de viviendas, que tendrán la consideración de cupos especiales, para atender a personas en situación de limitación, movilidad o comunicación reducida en los términos

del artículo 10 de la *Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación*, así como para emigrantes retornados. Asimismo, dentro de cada promoción podrán reservarse viviendas para composiciones familiares reducidas o para atender situaciones excepcionales de interés público que conlleven la demolición de viviendas o el realojo de sus usuarios o cualquier otra medida de análoga naturaleza.

5. Se reservará en cada grupo de viviendas un porcentaje que se determinará reglamentariamente destinado a unidades familiares cuyo titular tenga una edad inferior a treinta y cinco años, personas mayores de sesenta y cinco años y mujeres víctimas de malos tratos”.

JUSTIFICACIÓN: Se establecen los requisitos mínimos de tiempo de residencia en las islas y, en su caso, en el municipio correspondiente, para estar en condiciones de acceder a una vivienda protegida de promoción pública, favoreciendo a quienes acrediten una residencia estable en el tiempo.

ENMIENDA NÚM. 80

Enmienda n.º 39

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final tercera, en los términos siguientes:

Se modifica la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, en los términos siguientes:

“X. Se añade un nuevo apartado 5 a la disposición adicional vigésimo segunda. Alojamiento con espacios comunes complementarios.

5. Los alojamientos con espacios comunes complementarios pueden ser calificadas como viviendas protegidas o como viviendas asequibles incentivadas, acogándose el régimen de protección correspondiente, adecuándose los requisitos exigibles a las normas de superficie, diseño y calidad propias de estos alojamientos”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica. Se precisa que los alojamientos con espacios comunes complementarios son una tipología de vivienda que puede acogerse al régimen de las viviendas protegidas y al de las viviendas asequibles incentivadas.

ENMIENDA NÚM. 81

Enmienda n.º 40

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final tercera, en los términos siguientes:

“Se modifica la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, en los términos siguientes:

X. Se añade una nueva disposición adicional, en los términos siguientes:

Disposición adicional X. Entidades sociales proveedoras de vivienda

1. Tendrán la consideración de entidades sociales proveedoras de vivienda aquellas personas jurídicas sin ánimo de lucro, debidamente inscritas y acreditadas conforme a la normativa autonómica, que tengan por finalidad estatutaria la captación, promoción, adquisición, rehabilitación, intermediación y gestión de viviendas destinadas al alquiler social y asequible.

2. Las entidades sociales proveedoras de vivienda podrán desarrollar, entre otras, las siguientes funciones:

a) La gestión de viviendas destinadas a alquiler asequible o social.

b) La movilización de vivienda deshabitada o infrautilizada para su incorporación a programas de alquiler asequible.

c) La promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas para su destino a alquiler social o asequible.

d) La prestación de actuaciones de acompañamiento social y mediación, cuando proceda.

3. Estas entidades deberán disponer de sistemas de gobernanza y gestión adecuados a la finalidad social de la actividad, incluyendo mecanismos que favorezcan la participación de las personas destinatarias en la mejora del funcionamiento, el uso responsable de la vivienda y la convivencia, así como procedimientos que aseguren estándares elevados de calidad y transparencia.

4. Se crea el Registro de entidades sociales proveedoras de vivienda de la Comunidad Autónoma de Canarias, adscrito a la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad.

La inscripción en el Registro tendrá carácter acreditativo a los efectos de lo previsto en esta ley y habilitará a las entidades adscritas para participar en los programas que se establezcan.

Mediante Orden departamental se regularán los requisitos y el procedimiento de inscripción, actualización y baja, así como el funcionamiento del Registro.

5. Las Administraciones competentes en vivienda promoverán fórmulas de colaboración con las entidades sociales proveedoras de vivienda acreditadas, mediante los instrumentos jurídicos que resulten adecuados, para el desarrollo de actuaciones vinculadas a la captación, promoción, adquisición, rehabilitación, intermediación y gestión social de vivienda destinada a alquiler social o a alquiler asequible, así como al acompañamiento y mediación, cuando proceda.

Asimismo, las Administraciones competentes podrán establecer medidas de fomento para impulsar la actividad de las entidades sociales proveedoras de vivienda acreditadas, en particular, mediante subvenciones y otras ayudas públicas, con la finalidad de apoyar las actuaciones que promuevan las mismas”.

JUSTIFICACIÓN: Se establece el marco normativo básico para promover y facilitar la actividad de las entidades sociales cuyo objeto sea la promoción y la gestión de viviendas protegidas destinadas tanto al alquiler social como al alquiler asequible, con criterios de actuación propios de esta clase de entidades sin ánimo de lucro.

ENMIENDA NÚM. 82

Enmienda n.º 41

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final tercera, en los términos siguientes:

“Se modifica la *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*, en los términos siguientes:

X. Se modifica la disposición transitoria segunda que queda con el siguiente texto:

Disposición transitoria segunda. Viviendas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley

1. Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquier régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se someterán a lo dispuesto en la misma y en las normas que la desarrollen. Se exceptúa de este mandato, el plazo de duración del régimen legal de protección, que será el establecido en las respectivas calificaciones, e, igualmente, en las viviendas de protección oficial de promoción pública, la posibilidad de adquirir su propiedad, bien por compra, bien por acceso diferido a la propiedad, cuando estuviera reconocido en la promoción correspondiente.

2. La posibilidad de ampliación del régimen de protección de las viviendas protegidas de promoción privada en régimen de alquiler prevista en el apartado 2 del artículo 39 será de aplicación a cualesquiera actuaciones, incluidas las calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta medida, así como a aquellas en que el plazo de protección haya concluido en los dos años anteriores a la entrada en vigor de esta ley y continúen en el mismo régimen de alquiler”.

JUSTIFICACIÓN: La consolidación del parque público de viviendas, entre otras medidas, requiere permitir que, en el caso de las viviendas protegidas en régimen de alquiler, a petición del titular de las mismas –Icavi, Visocan y otras entidades y organismos públicos–, el régimen de protección se pueda ampliar, más allá del inicialmente establecido, para que esas viviendas sigan sirviendo a los fines para los que fueron construidas y financiadas con recursos públicos. La disposición transitoria asegura la eficacia inmediata de esta medida.

ENMIENDA NÚM. 83

Enmienda n.º 42

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final cuarta, en los términos siguientes:

“Se modifica 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, en los términos siguientes:

X. El artículo 4 pasa a tener el siguiente texto:

Artículo 4. Módulo básico canario

El Módulo Básico Canario (MBC) es el valor que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, y en los que lo sustituyan, que comprende el coste de ejecución material de un metro cuadrado de superficie útil de una vivienda tipo inserta en edificio aislado ubicado en las islas de Gran Canaria o Tenerife, sin incluir la repercusión del suelo. La cuantía de dicho módulo se establece en 1.111,27 euros/metro cuadrado de superficie útil. En ningún caso, los precios máximos de venta, adjudicación y renta determinados conforme a este módulo podrán superar los valores establecidos por el Estado para los mismos conceptos en aquellas actuaciones cofinanciadas con fondos del Plan Estatal de Vivienda.

Dicho valor podrá ser modificado por acuerdo del Gobierno de Canarias, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda”.

JUSTIFICACIÓN: En concordancia con la enmienda siguiente por la que se actualiza la cuantía del módulo básico transcurridos casi dos años desde su anterior determinación por el Decreto ley 1/2024.

ENMIENDA NÚM. 84

Enmienda n.º 43

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final cuarta, en los términos siguientes:

“Se modifica 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, en los términos siguientes:

X. El artículo 6, apartado 1, pasa a tener el siguiente texto:

1. Para las viviendas protegidas de promoción privada, el precio máximo de referencia por metro cuadrado de superficie útil se utilizará para determinar el precio máximo de venta y la renta máxima de arrendamiento de una vivienda protegida y se calculará como el resultado de multiplicar el Módulo Básico Canario adaptado a la concreta tipología edificatoria y a la isla, incrementado para incluir los gastos generales, el beneficio industrial, los honorarios de redacción de proyecto y dirección facultativa y similares, incorporando un margen razonable para el promotor y considerando la repercusión del suelo, la cual no superará el 20 % del valor del precio máximo de referencia o venta.

$$Pr\ máx= \frac{MBC*1,41*C1*C2}{1-Ps}$$

Pr máx: Precio máximo de referencia.

C1: Coeficiente por tipología edificatoria.

Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliares entre medianeras	Edificio vivienda colectiva
C1 coeficiente por tipología edificatoria.	1,0508	1,0000

C2: Coeficiente por isla donde se ubica la promoción de viviendas.

Ajuste de la inversión por isla	El Hierro	Fuerteventura	Gran Canaria	La Gomera	Lanzarote	La Palma	Tenerife
C2 coeficiente de ajuste por isla.	1,12	1,12	1,00	1,12	1,12	1,12	1,00

Ps: Fracción que representa la repercusión del coste del suelo. Como máximo será 0,20.

Aplicando los coeficientes indicados se obtiene las cuantías del precio de referencia unitario en función de la isla y de la tipología edificatoria:

Valores del precio máximo de venta o de referencia, incluyendo repercusión del terreno							
Valores por tipología e isla	El Hierro	Fuerteventura	Gran Canaria	La Gomera	Lanzarote	La Palma	Tenerife
Vivienda unifamiliar entre medianeras.	2305,08	2305,08	2058,11	2305,08	2305,08	2305,08	2058,11
Edificio vivienda colectiva.	2193,63	2193,63	1958,61	2193,63	2193,63	2193,63	1958,61

El precio de referencia se obtendrá multiplicando el valor unitario por la superficie útil”.

JUSTIFICACIÓN: Se actualiza la cuantía del módulo básico transcurridos casi dos años desde su anterior determinación por el Decreto ley 1/2024.

ENMIENDA NÚM. 85

Enmienda n.º 44

Enmienda de modificación

Se modifica la disposición final quinta que, queda redactada en los términos siguientes:

“Disposición final quinta. Modificación de la *Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias*”

Se modifica la *Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias*, en los siguientes términos:

“Se añade una nueva disposición adicional con el siguiente contenido:

Disposición adicional sexta. Plazo de resolución de la inscripción registral de las cooperativas de vivienda

1. En los supuestos de inscripción de actos de constitución, modificación, fusión, escisión y transformación de sociedades cooperativas de vivienda, el plazo máximo para la notificación de la resolución de inscripción registral será de un mes. Transcurrido dicho plazo sin que se notifique la resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud, produciendo sus efectos registrales.

2. Sin perjuicio de lo anterior, una vez presentada la solicitud con la documentación preceptiva, mediante una declaración responsable en la que manifieste bajo su responsabilidad que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente, la sociedad cooperativa de viviendas podrá desarrollar con plenitud las actividades que se corresponden con la inscripción solicitada”.

JUSTIFICACIÓN: Se reduce a un mes el plazo para la inscripción de las cooperativas de vivienda, medio clave para impulsar la construcción de viviendas.

ENMIENDA NÚM. 86

Enmienda n.º 45

Enmienda de adición

Se añade un nuevo apartado a la disposición final sexta, en los términos siguientes:

“Disposición final sexta. Modificación de la *Ley 4/2024, de 26 de julio, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación social y económica de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja*”

X. Se añade una nueva disposición adicional tercera con el siguiente contenido:

“Dos. Disposición adicional tercera. Atención a la emergencia habitacional

Con el fin de disponer del suelo necesario para atender la demanda de vivienda agravada por la erupción volcánica, los Municipios de El Paso, Los Llanos y Tazacorte, en el plazo máximo de un año a partir de la entrada en vigor de esta disposición, mediante acuerdo plenario podrán recuperar suelos que el planeamiento general hubiera clasificado como urbanizable con destino residencial, aun cuando hubieran resultados desclasificados con posterioridad, en proporción adecuada a esas necesidades, debiendo destinar al menos la mitad de la edificabilidad a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública. En el caso de que, aprobada la recuperación, transcurra más de un año sin que la persona promotora presente ante la Administración municipal la ordenación correspondiente, salvo causa justificada que corresponde apreciar al ayuntamiento, el suelo afectado quedará automáticamente reclasificado como suelo rústico común. La ejecución y terminación de las obras de construcción de las viviendas sujetas a protección pública debe ser simultánea a la de las viviendas libres que puedan construirse, quedando condicionada la primera ocupación de estas a la calificación definitiva de las anteriores”.

JUSTIFICACIÓN: La respuesta a la demanda habitacional derivada y agravada por la erupción del volcán en La Palma, en particular en los tres municipios directamente afectados, tropieza con la escasez en los mismos, en particular en Los Llanos de Aridane, de suelo apto para promover la construcción de vivienda, tanto protegida como libre. De ahí que, con carácter excepcional, se autorice a esos Municipios a recuperar algunos suelos que, en algún momento, fueron declarados aptos para ser transformados, y que, por múltiples razones, no fueron desarrollados, pero ahora, ante la situación de emergencia habitacional, resultan imprescindibles. En todo caso, la mitad de las viviendas que puedan construirse deben estar sujetas a un régimen de protección pública, de igual modo que su construcción debe ser, si no anterior, cuando menos simultánea con la de las viviendas libres que puedan promoverse. En este sentido se da preferencia a las necesidades que viene a atender la vivienda sujeta a un régimen de protección pública, esto es, la demanda de vivienda de la población con menos recursos y más vulnerable.

ENMIENDA NÚM. 87

Enmienda n.º 46

Enmienda de adición

Se añade una nueva disposición final X, en los términos siguientes:

“Disposición final X. Modificación del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias

1. Se modifica el apartado 2 del artículo 16 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, que queda redactado en los siguientes términos:

“2. Serán emitidos los informes técnico y jurídico en los términos previstos legalmente. Las Administraciones actuantes podrán aprobar modelos normalizados de los informes a emitir por los servicios municipales.”

2. La modificación contenida en el apartado anterior no altera el rango normativo reglamentario del precepto modificado”.

JUSTIFICACIÓN: Se adapta el contenido del artículo 16.2 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias al régimen de informes de colaboración previsto legalmente, salvando, en todo caso, su rango reglamentario.

ENMIENDA NÚM. 88

Enmienda n.º 47

Enmienda de adición

Se añade una nueva disposición final, en los términos siguientes:

“Disposición final X. Modificación de la *Ley 9/2014, de 8 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias*”

Se modifica la disposición transitoria sexta de la *Ley 9/2014, de 8 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias* (en la redacción dada por el número 2 de la disposición final octava de la *Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025*) en los siguientes términos:

Se añade un párrafo tercero al apartado 2, después de donde dice ... “y las funciones de desarrollo normativo, tanto de iniciativa legislativa como reglamentaria”, del siguiente tenor:

Con el objetivo de desarrollar las previsiones del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional del Teide y mantener un sistema de seguimiento y evaluación de los aspectos ecológicos, socioeconómicos y funcionales del mismo, la Administración gestora podrá dictar ordenanzas de gestión, de las que se dará cuenta al patronato del parque”.

JUSTIFICACIÓN: Enmienda técnica. La aprobación del nuevo PRUG del Parque Nacional del Teide por el Gobierno de Canarias va a requerir el desarrollo de diferentes aspectos contemplados en el mismo.

ENMIENDA NÚM. 89

Enmienda n.º 48

Enmienda de adición

Se añade una nueva disposición final, en los términos siguientes:

“Disposición final X. Modificación de la *Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias*

Se modifica el artículo 24 de la *Ley 6/2022, de 27 de diciembre, de cambio climático y transición energética de Canarias*, en los siguientes términos:

Artículo 24. Criterios de sostenibilidad ambiental y acción climática en la contratación pública.

1. Las Administraciones públicas de Canarias y las entidades de su sector público institucional en el ámbito de sus respectivas competencias y en consonancia con los principios y objetivos establecidos en la presente ley, incorporarán de forma preceptiva criterios de sostenibilidad ambiental y de acción climática en los procedimientos de contratación pública. Dicha incorporación se realizará de conformidad con lo establecido en la legislación de contratos del sector público, en particular en los artículos 126.4 y 28 de la *Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público*, , por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, así como en el artículo 31.1 de la *Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética*, o normas que las sustituyan.

2. Con carácter preceptivo, y siempre que guarde relación con el objeto del contrato, los órganos de contratación de las Administraciones públicas de Canarias y las entidades de su sector público institucional incluirán en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas las siguientes consideraciones medioambientales:

a) Como criterios de adjudicación: se valorarán positivamente aquellas ofertas que integren medidas que supongan una minoración de la huella de carbono. En particular, de entre las vías existentes para la determinación de dicha valoración, se utilizará como criterio la distancia entre el lugar de producción o fabricación de los bienes adquiridos y su lugar de entrega a la administración, así como las mejoras que las ofertas propongan sobre las exigencias mínimas de carácter ambiental establecidas en las prescripciones técnicas del contrato. Estas mejoras deberán ser cuantificables.

b) Esta valoración deberá aplicarse de forma proporcionada, no discriminatoria y quedar justificada en el expediente.

c) Como prescripciones técnicas particulares: se incorporarán medidas y técnicas de reducción de emisiones y de huella de carbono dirigidos específicamente a la lucha contra el cambio climático, en particular y entre otras, a reducir el volumen transportado, la distancia entre el origen de la materia prima y la fabricación del producto final y la utilización de materiales reciclados a menor distancia del lugar de fabricación.

3. Con carácter potestativo, los órganos de contratación podrán requerir la inscripción de los licitadores en registros oficiales de huella de carbono como medio para acreditar la solvencia técnica de carácter medioambiental, sin perjuicio de aceptar otros certificados o pruebas de medidas equivalentes.

4. Los órganos de contratación de las Administraciones públicas de Canarias y los entes de su sector público institucional establecerán, en los pliegos de cláusulas administrativas particulares, la preferencia de la adjudicación de los contratos para las proposiciones presentadas por aquellas empresas que, en el momento de acreditar su solvencia técnica, tengan la Marca de Excelencia Canaria de Eficiencia Energética y Acción Climática, siempre que dichas proposiciones igualen en sus términos a las más ventajosas, desde el punto de vista de criterios objetivos que sirvan de base para la adjudicación.

5. La consejería competente en materia de cambio climático, en colaboración con la consejería competente en materia de contratación pública, elaborará guías y recomendaciones para facilitar la aplicación de estos criterios por parte de los órganos de contratación de las Administraciones públicas de Canarias y las entidades de su sector público institucional de las Administraciones públicas de Canarias y las entidades de su sector público institucional”.

JUSTIFICACIÓN: La construcción y la rehabilitación de vivienda constituyen buena parte de la contratación pública tanto por la Administración de la comunidad autónoma, como de los cabildos insulares así como del conjunto de los ayuntamientos por lo que se hace necesario incorporar la acción climática a todas las actividades relacionadas con la contratación de vivienda por parte de las administraciones públicas canarias.

La Comunidad Autónoma de Canarias continúa registrando unos valores de emisiones de gases de efecto invernadero proporcionalmente elevados, con una aportación creciente al total nacional desde 1990 y un peso destacado del transporte, que concentra más de un tercio de las emisiones. El carácter fragmentado y alejado del territorio insular multiplica la incidencia del consumo de bienes y servicios sobre la huella de carbono de la economía. La insuficiencia de las medidas adoptadas en décadas pasadas y la persistencia de altos niveles de emisiones obligan a reforzar los instrumentos normativos de reducción, integrando la acción climática en todas las políticas públicas de la comunidad autónoma.

En este contexto, la contratación pública se erige como un vector decisivo para alinear el gasto público con los objetivos de sostenibilidad. El transporte de mercancías hacia y entre las islas representa un factor determinante en la huella de carbono de los bienes y servicios adquiridos por la Administración, de modo que la distancia entre el lugar de producción o fabricación y el punto de entrega constituye un criterio ambiental de primer orden.

La modificación del artículo 24 de la Ley 6/2022 concreta esta orientación al disponer la necesidad de valorar la distancia entre el lugar de producción o fabricación de los bienes adquiridos y su lugar de entrega a la Administración, incluyendo además que las prescripciones técnicas deban incluir medidas de reducción de emisiones, en particular mediante la disminución del volumen transportado, la reducción de la distancia entre el origen de la materia prima y el lugar de fabricación, y el uso de materiales reciclados próximos al punto de entrega. De este modo, se asegura que la contratación pública en Canarias contribuya de forma efectiva a la reducción de la huella de carbono, reforzando la coherencia con la normativa básica estatal y europea y con los compromisos de neutralidad climática asumidos por Canarias para 2040.

ENMIENDA NÚM. 90

Enmienda n.º 49

Enmienda de adición

Se añade una nueva disposición final, en los términos siguientes:

“Disposición final X. Modificación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

X. Se añaden nuevos párrafos al final del apartado I del preámbulo en los términos siguientes:

En esta relación de los hitos más importantes sobre el devenir de las últimas décadas, con respecto al modelo turístico de Canarias, no puede dejar de mencionarse la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, como legislación específica, posterior a la Ley del Suelo de Canarias (Ley 4/2017, de 13 de julio) y, por supuesto, del Decreto 113/2025, de 22 de mayo, reiterando lo contenido en el punto I del preámbulo de la meritada ley especial, por cuanto clarifica la postura y el sentir con respecto a la diferenciación de las islas verdes en materia turística:

Desde el año 2002 la ordenación territorial de la actividad turística presenta una regulación dual en el ámbito autonómico canario: la aplicable como legislación general o común para el conjunto del archipiélago y la específica de las tres islas más occidentales –El Hierro, La Gomera y La Palma–, conocidas como las «islas verdes».

Los principios que inspiraron tal singularidad para las islas verdes siguen plenamente vigentes y actuales y ya fueron recogidos en la exposición de motivos de la Ley 6/2002, de 12 de junio, que reivindicaba para tales islas, entre otros objetivos, el «permitir un modelo turístico alternativo al de la urbanización turística de litoral, que se sustente en la puesta en valor del paisaje como recurso y dé respuesta a las demandas que con relación a estos modelos plantea el mercado» y «establecer los mecanismos suficientes para el traslado al mundo rural de parte de las economías que se generan por la actividad turística, en la cuantía necesaria para el mantenimiento, conservación y mejora del paisaje».

La adecuación a la legislación básica estatal de tales cometidos ha sido reconocida por el Tribunal Constitucional en su STC 42/2018, de 26 de abril, que destaca que la citada legislación especial «en ningún caso autoriza la urbanización del suelo rústico, por cuanto la urbanización supone un proceso de transformación del suelo [...] que aquí no se produce. El suelo rústico sigue la sentencia– continúa con esa concepción y en ese estado sirve de soporte a la implantación de actividades turísticas en los términos de la Ley 6/2002, uno de cuyos criterios básicos de ordenación territorial es justamente ese[...].».

La consecución de tales objetivos precisa de la elección de los instrumentos y de las técnicas jurídicas adecuadas, elección esta ciertamente compleja dada la necesidad de mantener el necesario equilibrio entre el desarrollo económico que se persigue y la sostenibilidad territorial y ambiental consustancial al suelo rústico y, en particular, el respeto y compatibilidad con los valores propios de cada categoría del mismo.

Dicha complejidad ha tenido su traducción en el devenir de la Ley 6/2002 hasta la actualidad, donde, manteniéndose inalterados los fines esenciales perseguidos, han quedado profundamente transformados los instrumentos y técnicas concebidos para su materialización.

La Ley 6/2002, de 12 de junio, en su redacción originaria, surgió, en efecto, con una vocación de excepcionalidad y transitoriedad, acompañada de mecanismos de ordenación e intervención dotados de una rigidez tal que frustró las potenciales iniciativas económicas a las que iba dirigida la norma, además de una vocación de planificación pública

excesiva de la actividad económica privada, utilizando como medio de dirección de dicha actividad económica al urbanismo y la ordenación territorial.

Tales planteamientos originarios han de considerarse, sin embargo, superados en la actualidad: de la excepcionalidad originaria del denominado modelo turístico de las islas verdes se ha pasado a un microsistema normativo especial, que no excepcional, dentro del sistema general vigente para el conjunto del archipiélago, conforme proclama el artículo 1.2 de la Ley 6/2002. La rigidez de los instrumentos de ordenación e intervención contemplados en la redacción originaria ha quedado igualmente superada con las modificaciones introducidas por la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, y por la Ley 4/2017, de 13 de julio, que afronta una nueva regulación general en materia de ordenación territorial y urbanística, más racional y razonable. Y, finalmente, la extralimitación en la dirección y planificación pública de la actividad económica a través de técnicas urbanísticas y de ordenación territorial, ha quedado corregida por la redefinición y redimensionamiento de los instrumentos de ordenación operados en la citada Ley 4/2017, de 13 de julio, y, especialmente, por las exigencias y prohibiciones que la legislación comunitaria y estatal anudan al principio de libre prestación de servicios, contempladas en la Directiva 2006/123/CE y en su transposición al ordenamiento interno a través de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, y cuya aplicación en el ámbito específico de la actividad turística en Canarias ha sido recientemente enfatizada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 209/2015.

La plasmación de tales cambios sobre el texto normativo originario se ha venido operando bien a través de sucesivas modificaciones puntuales o parciales de la Ley 6/2002 (especialmente las aprobadas con la Ley 2/2016, de 27 de septiembre, y la Ley 4/2017, de 13 de julio) o de regulaciones puntuales en textos legislativos separados, como la Ley 2/2016 (disposiciones adicionales primera, segunda y tercera), la Ley 14/2009, de 30 de diciembre (disposición adicional tercera) o la Ley 2/2013, de 29 de mayo (artículo 4.1, párrafo segundo).

Tal confluencia de modificaciones y regulaciones paralelas justifica, de un lado, la inclusión sistematizada, en un solo texto normativo, de las disposiciones legales vigentes sobre el régimen especial de ordenación territorial de la actividad turística en las islas verdes y, de otro lado, la adecuada sistematización interna de dicho texto, cometidos ambos que se afrontan en la presente ley con el propósito de dotar de la necesaria seguridad y certeza jurídicas a los operadores económicos y a las administraciones competentes para su aplicación, clarificando el régimen normativo aplicable en el marco de la especialidad de las islas verdes y concretando, con ello, el ámbito de la prevalencia de dicha regulación especial, a la contenida en la presente ley, tanto frente a las disposiciones de carácter general o común para el conjunto del archipiélago como respecto a los instrumentos de ordenación aprobados hasta la fecha, instrumentos estos inspirados, en gran medida, en los planteamientos originarios ya superados y cuya infraordenación a la ley conlleva su derogación por esta.

X. Se añade un nuevo párrafo en el apartado V del preámbulo en los términos siguientes:

Del estudio de la tabla precedente, se desprende que, en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, a pesar de que la implantación turística de la ley de islas verdes 14/2019 ha sido muy diferente, puede extraerse que, porcentualmente, atendiendo a la población y el número de vivienda vacacional en estas islas, pues que este es menor y más sostenible, en contraposición con los números de vivienda vacacionales que se obtienen en Lanzarote y Fuerteventura donde, por ejemplo, en esta última, con 124.066 habitantes, el número de vivienda vacacional es de 7.620, mientras que en La Palma, con 83.875 habitantes, el número de viviendas vacacionales es de 1.731, y, en El Hierro, con 11.646 habitantes, y, prácticamente una implantación cero de la ley de islas verdes, es solo de 575 unidades de viviendas vacacionales. Dicho esto, queda patente que el funcionamiento de la ley diferenciada y específica para estas islas verdes permite operar con criterios de sostenibilidad.

X. Se añade un nuevo texto al apartado VI del preámbulo, relativo al artículo 4 «Del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico», en los términos siguientes:

Es indudable que el auge de festividades culturales y tradicionales en Canarias, con afluencia cada vez más masiva, que no tiene cabida en los establecimientos de alojamiento turístico de carácter profesional, al igual que también el progresivo crecimiento de eventos deportivos de relevancia nacional e internacional que también suponen la recepción en el archipiélago de centenares o miles de deportistas y aficionados, por lo cual es necesario ofrecer alternativas para el alojamiento de los mismos, a la vez que se permite la incorporación de aquellos particulares que quieran desarrollar el servicio de alojamiento turístico en viviendas de una manera ocasional y puntual, por lo cual han de rebajarse los requisitos para el desempeño de esta actividad, especialmente en el sentido de que, limitada en el tiempo, no tiene por qué suponer en absoluto una afección al derecho a la vivienda, ni a la protección del entorno urbano, ni a la calidad de vida de los residentes, etcétera, siempre y cuando esté sometida a la oportuna planificación previa, por lo cual se vincula la habilitación a los instrumentos básicos de ordenación urbanístico del uso turístico de viviendas. Es precisamente esa necesaria habilitación previa a través de esos instrumentos complementarios de ordenación urbanística y esa escasa incidencia temporal, junto con las limitaciones derivadas de la aplicación de las recientes reformas legales en materia de propiedad horizontal, las que permiten eximir de la aplicación de la normativa de actividades clasificadas, en línea con lo establecido por la Agenda europea para la economía colaborativa.

X. Se añade un nuevo texto al apartado VI del preámbulo, relativo a los nuevos artículos X «De la delimitación del arrendamiento con finalidad turística», y XX «De la presunción del arrendamiento con finalidad turística», en los términos siguientes:

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, estableció, en su disposición adicional quinta, un plazo de 6 meses, desde la entrada en vigor de la citada ley, para constituir un grupo de trabajo que avanzase en una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda a que se refiere el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, en particular, de los contratos de arrendamiento celebrados por temporada sobre fincas urbanas de uso vivienda, sin que hasta la fecha se haya visto resultado alguno al respecto, en el sentido de que desde el Gobierno de España no se ha elevado propuesta normativa alguna en tal sentido, de tal modo que la única novedad jurídica al respecto está constituida por la proposición de ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones presentada por los Grupos Parlamentarios Republicano, Mixto, Euskal Herria Bildu y Plurinacional SUMAR (*Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Congreso de los Diputados de 31 de octubre de 2024).

La necesidad de una iniciativa normativa con aquel objeto resulta evidente, puesto que no existe en la actualidad un concepto claro sobre contrato de arrendamiento de temporada, ya que el artículo 3.2 de la LAU se limita a mencionarlo mediante la fórmula «arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra», para incluirlos en el cajón de sastre de los arrendamientos de uso distinto de vivienda, entre los que se incluyen muchas tipologías distintas de contrato arrendaticio, atendiendo a su finalidad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente. A falta de esa regulación específica sobre los arrendamientos de temporada, se hace difícil en el tráfico inmobiliario diferenciarlos nitidamente del contrato de alquiler de vivienda para uso turístico.

Sin embargo, en otros aspectos vinculados, el marco normativo ha experimentado modificaciones sustanciales, siendo la más significativa la aprobación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, que entró en vigor el 19/05/2024 y será aplicable desde el 20 de mayo de 2026. El citado Reglamento no establece directamente un límite temporal que sirva para delimitar los alquileres de corta duración, incluyendo tan solo una referencia en sus antecedentes a que «La oferta de alojamientos amueblados para un uso más permanente, normalmente durante un año o más, no debe considerarse una forma de alquiler de corta duración».

Otro de los aspectos relevantes es el referido a que el citado Reglamento no limita su ámbito de aplicación a los alquileres de corta duración con fines turísticos o de ocio, sino que se amplía a todas las estancias cortas, aunque sea para otros fines, como negocios o estudios, de tal manera que el abanico de arrendamientos objeto de regulación es amplísimo en lo que a la motivación del alquiler se refiere.

Por su parte, el Gobierno de España optó por aprobar el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, que entró en vigor el día 2 de enero de 2025, desplegando efectos sus disposiciones el 1 de julio de 2025, precedido de un dictamen del Consejo de Estado en el que se ponían de manifiesto multitud de infracciones jurídicas por parte del proyecto de Real Decreto remitido por el Gobierno de España.

El artículo 2.a) del Real Decreto 1312/2024 incluye entre sus definiciones la relativa al servicio de alquiler de alojamientos de corta duración, y lo hace introduciendo una suerte de cajón de sastre, ya que incluye el arrendamiento por un periodo breve de una o varias unidades con finalidad turística o no, con lo cual se presenta una primera cuestión a dilucidar, que es la relativa a distinguir cuando el arrendamiento se lleva a cabo con finalidad turística y cuándo se lleva a cabo con una finalidad no turista. El precepto se completa con la expresa referencia a que el régimen jurídico aplicable dependerá de cada caso concreto, pues contempla como supuestos posibles:

a) Los referidos a aquellos arrendamientos a los que resulte aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

b) Los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

c) Los arrendamientos de carácter turístico.

Atendiendo al marco normativo expuesto debe señalarse que la regulación de los arrendamientos de temporada y la de los alquileres de embarcaciones señalados está reservada a la competencia del Estado, mientras que la regulación de los arrendamientos de carácter turístico está reservada a la competencia exclusiva de aquellas comunidades que la tienen en materia de turismo, como es el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El artículo 12 del Real Decreto 1312/2024 es explícito al señalar que a los efectos del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, serán autoridades competentes en España, en relación con la normativa sectorial y material aplicable a los arrendamientos turísticos que puedan constituirse, la Administración autonómica o local que resulte competente en cada caso de acuerdo con la Constitución española.

Además de ello debe tenerse presente que la propia legislación estatal, en concreto la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, remite expresamente a la competencia autonómica en materia de turismo, la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o

promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística, al excluir expresamente dicha actividad del ámbito de aplicación de la citada ley de arrendamientos urbanos.

El propio Real Decreto 1312/2024 incluye entre sus objetivos facilitar la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes y evitar que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz.

Con esa finalidad, establece que cada unidad solo podrá tener asociado un número de registro por categoría y tipo de arrendamiento y, de esta manera, una unidad solo podrá contar con un número de registro destinado a alquiler de corta duración no turístico, un solo número de registro destinado a alquiler de corta duración turístico, y un solo número de registro de embarcación. Si bien, podría contar simultáneamente con un número de registro de finalidad turística y un número de registro de finalidad no turística.

Por todo ello, resulta imprescindible el ejercicio efectivo que corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias, en virtud del artículo 129 del Estatuto de Autonomía de Canarias, aprobado por la *Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias*, de la competencia exclusiva en materia de turismo, que incluye, en todo caso la ordenación del sector turístico, que abarca la regulación de las empresas, actividades y establecimientos turísticos, la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y de los prestadores de servicios turísticos, la implantación, coordinación y seguimiento del sistema de información turística y la regulación del régimen de inspección y sanción, así como de los medios alternativos de resolución de conflictos, delimitando qué arrendamientos deben ser considerados turísticos a los efectos de la aplicación tanto de la normativa sectorial turística de Canarias como del Reglamento UE 2024/1028 y el Real Decreto 1312/2024.

El artículo X delimita el ámbito de la actividad alojativa turística a los efectos de determinar su sujeción a las prescripciones de la legislación turística. Esta disposición permite excluir del registro de arrendamientos a aquellas viviendas que pretenden operar fraudulentamente bajo un número de registro de finalidad no turística, pues pone de manifiesto que la finalidad es turística y, por lo tanto, se podría instar la cancelación del número de registro de arrendamiento no turístico y se podría exigir de la entidad correspondiente la eliminación del anuncio respecto de la vivienda en cuestión.

Solo si obtuviese habilitación turística autonómica y así se acredita en sede registral podrían obtener número de registro como actividad turística.

El artículo XX deslinda el ámbito de los arrendamientos con finalidad turística de las demás tipologías de arrendamientos de corta duración, especialmente de los arrendamientos de temporada, y lo hace utilizando la figura de la presunción iuris tantum sobre la base de un criterio temporal. A la vez establece las responsabilidades correspondientes al arrendador y las consecuencias del incumplimiento de las condiciones establecidas en el propio precepto.

X. Se modifica el apartado VI de la preámbulo en los términos siguientes:

Donde dice: «A la vez, esto permite al planeamiento urbanístico municipal establecer un régimen singular para aquellos núcleos de población ubicados en medianías y áreas de montaña cuya dinámica no está vinculada ni puede afectar a las zonas turísticas del mismo término municipal en el que se ubican, beneficiándose de este modo de la posibilidad de incorporar una mínima oferta de alojamiento turístico que de otro modo les estaría vedada por la saturación del resto del término municipal».

Debe decir: «A la vez, esto permite a través de oportunas ordenanzas establecer un régimen singular para aquellos núcleos de población ubicados en medianías y áreas de montaña cuya dinámica no está vinculada ni puede afectar a las zonas turísticas del mismo término municipal en que se ubican, beneficiándose, de este modo, de la posibilidad de incorporar una mínima oferta de alojamiento turístico que, de otro modo les estaría vedada por la saturación del resto del término municipal, idea que sirvió como base para articular la *Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, que sigue suponiendo una estrategia diferenciada, razonable, sostenible y moderna para la específica situación de las islas occidentales no capitalinas».

X. Se modifica el apartado VI del preámbulo, en los términos siguientes:

Donde dice: «No obstante, ha de señalarse que esa realidad ha cambiado en los últimos años, puesto que el número de plazas ofertadas en la isla de El Hierro en la modalidad de vivienda vacacional alcanzaba ya en 2023 el 15,84% de su población, en La Gomera el 16% y el 7,23% en La Palma. Ha de señalarse también que el número de plazas ofertadas en esa modalidad supone para la isla de El Hierro el 61,57% de la oferta, en La Gomera, el 41,34% y, en La Palma, el 43,25%, siendo, pues, la tipología predominante en las islas verdes».

Debe decir: «El número de plazas ofertadas en la isla de El Hierro en la modalidad de vivienda vacacional solo alcanzaba en 2023 el 15,84% de su población; en La Gomera el 16% y el 7,23 en La Palma. Ha de señalarse también que el número de plazas ofertadas en esa modalidad supone para la isla de El Hierro el 61,57% de la oferta, en La Gomera el 41,34% y en La Palma el 43,25%, siendo pues la tipología predominante en las islas verdes, actividad imprescindible para aprovechar el beneficioso influjo económico del turismo que acude a estas islas».

X. Se modifica el apartado VI del preámbulo, en los términos siguientes:

Donde dice: «Llama también la atención el dato de que suben las viviendas más que la población, en El Hierro (+729 viviendas y +303 personas), habiendo aumentado su población en el periodo 2000-2022 un 33,9%».

Debe decir: «Llama también la atención el dato de que suben las viviendas más que la población, en El Hierro –+729 viviendas y +303 personas–, habiendo aumentado su población en el periodo 2000-2022 un 33,9%. Lo que demuestra que la vivienda vacacional no tiene por qué ser la causa determinante a la hora de limitar el crecimiento demográfico en estas islas».

X. Se suprime en el apartado VI del preámbulo el siguiente texto:

Texto que se suprime:

«A la vista de todos estos datos no parece adecuado mantener la tradicional exclusión de la necesidad de autorizaciones previas en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, es decir, no parece justificado mantener un régimen diferenciado respecto de lo que se denomina la industria turística, puesto que los efectos de la explotación turística de vivienda pueden proyectarse de una manera importante en los próximos años con efectos significativos en el medio ambiente insular, con independencia de que su número total no alcance a día de hoy valores masivos. En estas islas, más que en ninguna otra, la escala territorial en la prestación de los servicios esenciales tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, tratamiento y gestión de residuos, tienen unos importantes sobrecostos económicos, sociales y, sobre todo, ambientales respecto a los que puedan prestarse en las otras islas de mayor población y actividad económica. Debe tenerse en cuenta que se hace necesaria una previsión anticipada de los usuarios potenciales de las actividades turísticas, previsión que, como principal indicador, puede utilizar el cómputo total de plazas autorizadas o en trámite de autorización».

X. Se modifica el apartado VI del preámbulo, en los términos siguientes:

Donde dice: «Parece oportuno, pues, mantener la homogeneidad en el régimen de intervención respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas para las islas verdes y, en un futuro inmediato, homogeneizar también dicho régimen respecto de la totalidad de las modalidades y tipologías de alojamiento turístico».

Debe decir: «Parece oportuno pues mantener la especificidad que opera en las islas occidentales no capitalinas, a través de la *Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, por cuanto la práctica, tras cinco años de implantación, han confirmado que los efectos de la explotación turística, en este modelo diferenciado, no tiene efectos significativos en el medio ambiente insular, cuenta con medios de evaluación ambiental específicos y no afectan a los servicios esenciales tales como sanidad, seguridad, suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento o residuos, siendo un modelo respetuoso y sostenible».

X. Se añade un nuevo texto en el apartado VII del preámbulo, relativo a la disposición adicional tercera.

Se trata de recoger con mayor precisión la novedad que supone el mecanismo de registro único de arrendamientos de corta duración previsto en el Real decreto 1312/2024, así como de precisar todos los medios que tienen a su disposición las corporaciones locales con competencias en la materia para el ejercicio de las mismas, atendiendo a que ha sido una reivindicación de estas el que se explicita en la norma los medios disponibles, acreditándose la posibilidad de que el propio Gobierno de Canarias apoye con sus medios el ejercicio eficaz y eficiente de aquellas.

X. Se añade un nuevo texto en el apartado VIII del preámbulo, relativo a la nueva disposición transitoria X «Del régimen de los usos consolidados y la vivienda vacacional», en los términos siguientes:

La disposición transitoria sexta responde a la necesidad de prever la posibilidad de que por parte de los interesados se invoque el régimen urbanístico de usos consolidados previsto en la Ley 4/2017, del Suelo y los Espacios Naturales de Canarias, generando espacios de incertidumbre jurídica al respecto.

Por ello es importante señalar, en primer lugar, que el régimen de usos consolidados previsto en el artículo 361 de aquella ley establece la obligación de la administración de respetar aquellos usos, junto con el derecho de los interesados a mantenerlos, pero no de una manera ni incondicionada ni ilimitada, puesto que una de las primeras limitaciones es que no haya razones acreditadas de riesgo medioambiental que justifiquen su cese o supresión.

En ese sentido deben invocarse las razones de interés general puestas de manifiesto a lo largo de la exposición de motivos de esta ley vinculadas a la conservación del medio ambiente, en su más amplia acepción que, conforme a la doctrina del Tribunal constitucional, desde su temprana Sentencia 64/1982, de 4 de noviembre, y la jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo, abarca la calidad de vida de los ciudadanos, y cobra una especial importancia cuando se relaciona con el domicilio, con la vivienda, con el hogar a que hace referencia el Tribunal Constitucional en su sentencia de 13 de marzo de 2025.

No es en vano que el propio artículo 45 de la Constitución española, referido al derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, señala a continuación la obligación de los poderes públicos de velar por la utilización racional de todos los recursos naturales con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Se trata por lo tanto de un determinado modelo de Estado Social y de Derecho, que exige a la Administración una actuación en positivo de acuerdo con el principio de eficacia, principio al que repugna una posición abstencionista de no hacer y, peor aún, de dejar hacer, pues el mandato constitucional presupone una obligación de hacer en positivo, un deber de actuar, que en el ámbito del medio ambiente se enfoca a un resultado preciso y concreto: la calidad de vida.

La conclusión a este respecto es clara, en el sentido de que existen razones de índole medioambiental, vinculadas a la calidad de vida de los residentes, que exigen limitar temporalmente la continuación de los usos urbanísticamente consolidados, y de ahí que la disposición transitoria establezca un límite temporal para la permanencia de estos en las condiciones de irregularidad en las que han visto la luz y en las que permanecen, estableciendo su cese o supresión.

El plazo establecido es coherente con la reciente doctrina del Tribunal Constitucional, sentencia de 13 de marzo de 2025, y proporcionado con los establecidos respecto de aquellos interesados que han venido ejerciendo legalmente la actividad.

Pero el citado artículo 361 de la ley 4/2017, establece un tercer límite respecto de esos usos consolidados, y es que la consolidación del uso en ningún caso exime de la aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y de la normativa sectorial aplicable a la actividad, que en este caso sería el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

A este respecto, el citado precepto concluye con que el uso consolidado se considera compatible a efectos urbanísticos, lo que supone despejar ese obstáculo exclusivamente urbanístico en la tramitación establecida por la normativa reguladora en materia de actividades clasificadas y de viviendas vacacionales.

En este sentido, para la primera de aquellas normativas, supone establecer la compatibilidad urbanística, de tal manera que no podrá oponerse por la administración la incompatibilidad urbanística. Respecto de la segunda, supone que la administración tampoco podrá oponer al citado uso turístico las exigencias urbanísticas previstas en el artículo 3.1 y en el artículo 4 del Decreto 113/2015. Pero, al contrario, el interesado habrá de cumplir todas las demás exigencias previstas por la normativa vigente en materia de actividades clasificadas y de viviendas vacacionales, que en este último caso se concentran en el artículo 4 del Decreto 113/2015, y que suponen que el uso turístico de viviendas no podrá desarrollarse sin cumplir las exigencias del propio Reglamento y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas.

Por estas razones, esta disposición transitoria establece un plazo y un procedimiento para la regularización de las actividades consolidadas de acuerdo con aquel artículo 361.6, en lo que se refiere tanto a actividades clasificadas como a viviendas vacacionales, plazo que deberá ser cumplido por los interesados titulares de la consolidación urbanística de los usos, pues en otro caso dejará de ser eficaz e invocable la citada consolidación de usos. Igualmente, tal y como se ha señalado, esos usos consolidados desde la perspectiva urbanística están limitados temporalmente y la eficacia del régimen correspondiente a los mismos decae una vez agotado el plazo establecido en esta disposición transitoria.

El régimen de intervención previsto para el cumplimiento de ambas normativas sectoriales sigue siendo el de declaración responsable a la que deberá acompañarse un mínimo de documentación acreditativa, unificando en un único procedimiento de intervención administrativa el trámite de actividades clasificadas y de viviendas vacacionales, siguiendo en lo básico el esquema establecido con carácter general en esta ley.

X. Se modifica el apartado VIII del preámbulo, en los términos siguientes:

Donde dice: «La disposición final segunda, de modificación de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, pretende, en primer lugar, despejar cualquier duda sobre la posibilidad de que los cabildos insulares declaren zonas saturadas y con crecimiento limitado cero a lo largo y ancho de su ámbito insular y no solo en zonas de carácter turístico, y ya sea en relación con usos residenciales o turísticos. Esta determinación es especialmente importante respecto de las llamadas islas verdes».

Debe decir: «La disposición final segunda, de modificación de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, pretende, en primer lugar, despejar cualquier duda sobre la posibilidad de que los cabildos insulares declaren zona saturadas y con crecimiento limitado cero a lo largo y ancho de su ámbito insular y no solo en zonas de carácter turístico, y ya sea en relación a usos residenciales o turísticos».

X. Se añade un nuevo texto en el apartado 2 del artículo 4, en los términos siguientes:

Artículo 4. Del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico

(...)

2. (...)

Los instrumentos complementarios de ordenación urbanística referenciados en el párrafo anterior podrán habilitar, sin que sean aplicables los porcentajes de reservas establecidos en el apartado 1 anterior, el uso turístico de viviendas por un período máximo de 15 días al año, para atender a situaciones de incremento temporal de la demanda de alojamiento motivadas por las celebración de fiestas declaradas de interés turístico de Canarias, de interés turístico nacional e internacional, o por la realización de actividades de interés general, eventos, acontecimientos o competiciones de especial relevancia cultural, social o deportiva. Esa prestación ocasional de alojamiento turístico en viviendas no tendrá la consideración de actividad clasificada ni le serán aplicables las disposiciones sobre el uso de hospedaje, siendo suficiente la calificación del suelo como uso residencial para su implementación. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá por actividades de interés general, eventos, acontecimientos o competiciones deportivas de especial relevancia cultural, social o deportiva., entre otras, las siguientes que tengan lugar en Canarias:

- Las que se incluyen en el artículo 146.3 de la *Ley 13/2022, de 7 de julio, General de Comunicación Audiovisual*.
- Las que hayan sido declaradas expresamente por las autoridades competentes como evento de interés general, turístico, social, cultural o deportivo de Canarias, nacional o internacional.
- Las que tengan relevancia cultural o deportiva acreditada mediante subvenciones públicas, premios, o reconocimientos por parte de las autoridades competentes.
- Las competiciones oficiales de ámbito nacional o internacional organizadas por federaciones reconocidas e inscritas en los Registros de Entidades Deportivas que correspondan.

X. Se añade un nuevo apartado en el artículo 7, en los términos siguientes:

X. Con carácter previo al inicio de la actividad de las viviendas de uso turístico ocasionales previstas en el párrafo tercero del apartado 2 del artículo 4, sus titulares o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que se haya encomendado su explotación, deberán presentar una declaración responsable con el mismo contenido que el previsto en el presente artículo, a excepción de lo dispuesto en el párrafo segundo de la letra a) del apartado 4, y de lo dispuesto en el apartado 7. Asimismo, en la declaración responsable la persona o entidad comercializadora indicará la distribución de los plazos de comercialización durante el año, que no pueden superar los 15 días, y la fiesta, actividad, evento, acontecimiento o competición de los indicados en el párrafo tercero del apartado 2 del artículo 4 en la que se fundamenta la comercialización de la vivienda.

X. Se añade un nuevo apartado el artículo 9, en los términos siguientes:

X. Lo previsto en los apartados 1 y 2 no resultará aplicable a las viviendas de uso turístico ocasionales reguladas en el párrafo tercero del apartado 2 del artículo 4, las cuales conservarán el uso residencial.

X. Se añade un nuevo artículo en los términos siguientes:

Artículo X. De la delimitación del arrendamiento con finalidad turística

1. Se presume, salvo prueba en contrario, la existencia de actividad alojativa turística habitual y, por tanto, se encuentra sometida a las prescripciones de la legislación turística, y se considerará a todos los efectos como arrendamiento turístico, la comercialización de estancias de corta duración en viviendas de uso residencial o en cualquier otro inmueble cuando concurra una de las siguientes condiciones:

a) Que se realice publicidad o comercialización a través de un canal de oferta turística.

b) Que se facilite alojamiento en viviendas de uso residencial por un período de tiempo continuo igual o inferior a 31 días, una o más veces dentro del mismo año.

2. A estos efectos, constituyen canales de oferta turística las personas físicas o jurídicas que, con carácter exclusivo o no, comercialicen o promocionen la reserva o cesión de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico, incluyendo las siguientes:

a) Agencias de viajes.

b) Centrales de reserva.

c) Otras empresas de mediación y organización de servicios turísticos, incluidos los canales de intermediación a través de internet u otras nuevas tecnologías de información y comunicación, que faciliten su contratación o reserva, o permitan el enlace o inserción de contenidos por medios telemáticos.

d) Empresas que inserten publicidad de viviendas para uso turístico en medios de comunicación social, cualquiera que sea su tipología o soporte.

X. Se añade un nuevo artículo, en los términos siguientes:

Artículo XX. De la presunción de arrendamiento con finalidad turística

1. Se presume que hay comercialización de estancias turísticas si se ofertan y contratan viviendas de uso residencial en condiciones de uso inmediato, por periodos de tiempo continuo igual o inferior a 31 días y no se puede acreditar, de acuerdo con la normativa aplicable, que la contratación efectuada sea conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos, rústicos u otra ley especial y que la finalidad de la comercialización es diferente a la turística.

2. El deber de comprobar si se dan dichas circunstancias excluyentes de la presunción de uso turístico recae sobre el arrendador, quien deberá requerir previamente a la parte arrendataria la información respecto de la motivación que justifica la necesidad de alojamiento provisional y su conexión con la duración prevista, y deberá hacerla constar expresamente en el contrato.

3. Si el arrendador no requiere la información, se entenderá que no concurren dichas circunstancias. Si dichas circunstancias no se encuentran debidamente especificadas en el contrato de arrendamiento, el mismo tendrá consideración de arrendamiento de naturaleza turística.

4. Las administraciones competentes en materia de vivienda, urbanismo o turismo podrán adoptar, en el ámbito de sus competencias respectivas, las medidas necesarias para comprobar la concurrencia y veracidad de las circunstancias concretas que justifican la creación de contratos de arrendamiento temporales de inmuebles y su conexión con la duración prevista.

X. Se modifica la disposición adicional tercera, que queda redactada en los términos siguientes:

Disposición adicional tercera. De los medios complementarios para el ejercicio eficaz y eficiente de las competencias previstas en la presente ley

1. Para facilitar la verificación de las declaraciones responsables de viviendas vacacionales inscritas mediante declaración responsable, conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, o de las declaraciones responsables que en el futuro se presenten conforme al régimen que establece esta ley, los cabildos insulares podrán suscribir convenio de colaboración o de encomienda de gestión con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles de España, con el fin de coordinar la información del Registro General Turístico con el contenido de las fincas en los registros de la propiedad y los datos del registro único de arrendamientos regulado en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, o norma que lo sustituya, para lo cual se intercambiarán la información precisa por medios electrónicos de interoperabilidad entre ambas instituciones.

Con la expresa finalidad de financiar íntegramente el servicio de comprobación que se prestará a las personas explotadoras de viviendas vacacionales, y de conformidad con lo dispuesto por el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o normativa que la sustituya, los cabildos insulares podrán acordar la imposición de tasas por los servicios de comprobación de las declaraciones responsables.

2. Si la Administración actuante no dispusiese de personal o medios técnicos suficientes para el correcto ejercicio de las competencias previstas en la presente ley, podrá recabar de las otras administraciones públicas la colaboración necesaria para llevar a efecto sus cometidos, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar los diferentes medios e instrumentos contemplados en la legislación vigente, tales como encomiendas de gestión, encargos a medios propios, delegación de competencias en otras administraciones o en entidades dependientes de la correspondiente administración pública y otros.

La cooperación técnica se solicitará a:

a) El cabildo insular correspondiente, cuando la administración actuante fuese la municipal.

b) Las consejerías del Gobierno de Canarias, competentes por razón de la materia, en los supuestos en que el cabildo insular, como Administración actuante o cooperadora, lo requiera por no disponer del personal competente para llevar a cabo la actuación concreta que el caso específico requiera.

La cooperación se instrumentará preferentemente, mediante convenio de colaboración suscrito voluntariamente entre las administraciones concernidas.

X. Se añade un nuevo apartado a la disposición transitoria primera, en los términos siguientes:

X. El cabildo insular llevará a cabo la comprobación de la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional, que abarcará el ámbito establecido en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo y, en caso de resultar negativo, remitirá su informe, que tendrá carácter vinculante, al ayuntamiento quien deberá dictar, previa audiencia del interesado, la pertinente resolución dejando sin efecto la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda. Igualmente, el cabildo, también con audiencia del interesado, dejará sin efecto la declaración responsable de inicio de la actividad que se presentó al amparo del Decreto 113/2015 y dará de baja a la vivienda en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

X. Se suprime la disposición transitoria sexta. Edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial.

X. Se modifica la disposición final tercera. De modificación *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, en los términos siguientes:

Se modifica la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, en los siguientes términos:
(...)

X. Se añade un nuevo apartado al artículo 75 con la siguiente redacción:

X. La comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, sin cumplir los requisitos legales para ello, o en cualquier otro inmueble que no haya sido autorizado por la legislación turística.

XX. Se añade un nuevo apartado al artículo 76 con la siguiente redacción:

X. La suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días sin hacer constar en el contrato la motivación que justifica la necesidad de alojamiento provisional y su conexión con la duración prevista.

XXX. Se añade un nuevo apartado al artículo 77 con la siguiente redacción:

X. La suscripción de un contrato de arrendamiento de vivienda por un periodo de tiempo continuo igual o inferior a 31 días sin haber requerido previamente a la parte arrendataria la información respecto de la motivación que justifica la necesidad de alojamiento provisional y su conexión con la duración prevista y haber comprobado si se dan dichas circunstancias”.

JUSTIFICACIÓN: Con la adición de esta nueva disposición final de modificación de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*, se incorporan diversas mejoras técnicas en la referida norma con el fin de contribuir a paliar la crisis habitacional, garantizando el derecho al acceso de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles, conforme al objeto de la misma, definido en su artículo 1, objetivo que comparte con el PL que nos ocupa sobre agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de

la construcción de viviendas, cuya finalidad última es contribuir a poner más viviendas para uso habitacional en el mercado a disposición de la ciudadanía.

Entrando en un análisis más particular, la enmienda que incluye mejoras técnicas obedece: Respecto a la adición de nuevos párrafos, modificaciones o supresión en diversos apartados del preámbulo Se trata de mejoras técnicas en relación al resto de enmiendas y la preservación de la regulación específica en materia turística de las islas verdes. Además de mejoras técnicas en concordancia con las modificaciones previstas en las nuevas enmiendas.

Respecto a la adición de un nuevo artículo: “De la delimitación del arrendamiento con finalidad turística”. Este artículo permite excluir a aquellas viviendas que pretenden operar bajo un número de registro de finalidad no turística, pues pone de manifiesto que la finalidad es turística y por lo tanto se podría instar la cancelación del número de registro de arrendamiento y se podría exigir de la plataforma correspondiente la eliminación del correspondiente anuncio respecto de la vivienda en cuestión. Y, al no tener autorización turística autonómica, no podrían obtener número de registro como actividad turística.

Respecto a la adición de un nuevo artículo: “De la presunción de arrendamiento con finalidad turística”. Este artículo sirve para deslindar temporalmente los arrendamientos turísticos de los arrendamientos de temporada, de tal manera que se evita el fraude masivo que constituirían los arrendamientos de temporada si no se establece el citado límite temporal.

Sobre la modificación de la disposición adicional tercera. Se modifica el epígrafe y el contenido de la misma que pasa a ser “De los medios complementarios para el ejercicio eficaz y eficiente de las competencias previstas en la presente ley. Se trata de una mejora técnica, conforme a lo descrito en la enmienda relativa al nuevo párrafo en el preámbulo sobre esta disposición adicional.

Respecto a la modificación de la disposición final tercera. De Modificación *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, se adapta el régimen sancionador a las determinaciones establecidas en la presente norma.

Respecto a la supresión de la disposición transitoria sexta, la aprobación y convalidación del Decreto ley 2/2025, de 17 de marzo, de Medidas Urgentes relativas al Deber de Atenderse al Uso Turístico y por el que se modifica la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, hace innecesaria la disposición transitoria sexta inicialmente prevista, puesto que resultaría redundante

ENMIENDA NÚM. 91

Enmienda n.º 50

Enmienda de modificación:

Se modifica la disposición final octava que queda con el siguiente texto:

“Disposición final octava. Desarrollo normativo

Se faculta al Gobierno para la aprobación de los reglamentos necesarios para el desarrollo de la presente ley, sin perjuicio de las habilitaciones concretas contenidas en el mismo”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica. Adecuación cláusula de desarrollo normativo a la ley.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG)

(Registro de entrada núm. 202610000001678, de 9/2/2026)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Agrupación Socialista Gomera, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Parlamento, y en relación con el (11L/PL-0013), de agilización de licencias urbanísticas, presenta la siguiente enmienda:

En Canarias, a 6 de febrero de 2026. EL PORTAVOZ Y DIPUTADO DEL GP AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG), Casimiro Curbelo Curbelo.

ENMIENDA NÚM. 92

Enmienda n.º 1:

Enmienda de adición

Se añade una nueva disposición final, en los términos siguientes: “Disposición final X. Modificación de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*”.

“Primera. De modificación del artículo 6, en los siguientes términos:

Artículo 6. Del uso turístico de viviendas como actividad inocua

1. El uso turístico de hospedaje en viviendas, incluido entre las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento, exige el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, y el resto de las normas sectoriales que le sean de aplicación.

2. El uso turístico de hospedaje en viviendas, como actividad inocua, está exento de los instrumentos de intervención previa regulados en la Ley 7/2011 y sus reglamentos, por hallarse sujeto a un régimen de declaración responsable en cuyo procedimiento se inserta un control igual o superior al establecido en la Ley 7/2011 y en su reglamento.

Segunda. De modificación del primer párrafo del apartado 4 del artículo 7, en los siguientes términos:

4. La declaración responsable deberá incluir la manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en la presente ley y sus reglamentos, así como del resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación y que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad.

Tercera. De modificación del segundo párrafo de la letra a) del apartado 7 del artículo 7, en los siguientes términos:

a) Memoria de la actividad turística a desarrollar, suscrita por personal competente, que incluya también una descripción gráfica de la actuación, con planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan), acompañada de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda.

La memoria deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa exigible para el uso turístico en el momento de la presentación de la declaración responsable y demás normativa sectorial que corresponda según el supuesto de que se trate.

Cuarta. De supresión de la letra b) del apartado 4 del artículo 8, en los siguientes términos:

(...).

Quinta. De modificación del apartado 1 de la disposición adicional primera, en los siguientes términos:

Primera. Clausura y cese de la actividad

1. Se considera que existe riesgo grave para las personas y los bienes cuando se detecte que en una vivienda de uso turístico, legalizada o no, se aloja una cantidad igual o mayor que el ciento cincuenta por ciento del número de personas de las que correspondan a la capacidad de la vivienda, establecida por el número de dormitorios y ocupación según los criterios de esta ley, o según los datos incluidos en la declaración responsable de ocupación de inmuebles o instalaciones, o, en su caso, la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación o documento equivalente.

Sexta. De modificación del apartado 1 de la disposición adicional segunda, en los siguientes términos:

1. En el plazo máximo de dos meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias remitirá a los ayuntamientos correspondientes relación completa y pormenorizada de las viviendas vacacionales inscritas antes de la citada entrada en vigor, a los efectos del cumplimiento efectivo por aquellos de las obligadas tareas de comprobación, control e inspección.

Séptima. De modificación del párrafo primero del apartado 2 de la disposición adicional segunda, en los siguientes términos:

2. En el plazo máximo de ocho meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, los ayuntamientos correspondientes deberán haber aprobado y comenzado a aplicar un plan de comprobación y control de todas las viviendas vacacionales existentes en sus términos municipales, conforme a la relación facilitada por la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias. Plan cuya duración no deberá exceder de cuatro años e incluirá también las oportunas actuaciones de inspección de aquellas viviendas vacacionales que, conforme a los criterios determinados en el citado plan, el ayuntamiento considere que deben ser objeto de la misma por los indicios de riesgo o de irregularidades advertidos y comunicados por quienes sean agentes de la autoridad en ejercicio de sus funciones.

Octava. De adición de una nueva disposición adicional, en los siguientes términos:

Disposición adicional nueva. Establecimiento de los requisitos de la unidad de explotación.

En el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente ley la consejería competente en materia de Turismo iniciará el procedimiento de elaboración y tramitación del anteproyecto de la Ley de Modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. En dicho proceso de elaboración se incluirá la reforma del régimen jurídico de la unidad de explotación.

Novena. De modificación de la disposición transitoria primera, en los siguientes términos:

Primera. Especialización de usos y consolidación del uso turístico para las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda.

1. Las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables de las viviendas vacacionales debidamente habilitadas conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, podrán optar, en el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ley, por la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda, manteniéndose vigente la declaración responsable presentada en su

día conforme al régimen establecido en dicho reglamento, sin que para ello constituya impedimento el nuevo planeamiento urbanístico aprobado conforme a las determinaciones de la presente ley.

La declaración de uso turístico consolidado de la vivienda no está sujeta a la limitación temporal prevista en el artículo 10 de la presente ley.

Los **cabildos insulares** ~~ayuntamientos~~, en los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta ley publicarán y, en su caso, actualizarán el modelo de declaración responsable, fácilmente accesible a los interesados por medios electrónicos.

2. La declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda implicará que, durante su vigencia la vivienda no será susceptible de ningún uso residencial ni habitacional, ni por parte del propietario ni en ninguna otra forma ajena al uso turístico de la vivienda. El incumplimiento de este requisito supondrá la renuncia expresa a la situación de consolidación de uso turístico de la vivienda quedando extinguido el derecho. A tal efecto, el ayuntamiento dictará resolución, previa audiencia de los interesados.

3. Con tal finalidad, los interesados deberán presentar ante el ayuntamiento correspondiente la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda conforme a esta disposición, acompañándola de la siguiente documentación:

a) Copia de la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional junto con el documento acreditativo de la fecha de su presentación ante la Administración turística competente con antelación a la entrada en vigor de esta ley.

b) En los supuestos de propiedad horizontal, certificación registral o cualquier otro medio válido en Derecho oponible frente a terceros, que acredite que, ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de esta, oponible a terceros, determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la *Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal*.

d) Declaración responsable con el siguiente contenido:

1) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, finca registral, si constase inscrita, superficie y su capacidad máxima de alojamiento y número de inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2) Identificación de la persona que ostente la doble condición de persona propietaria y titular de la declaración responsable, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, y declaración de que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición del titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, o bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

3) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino turístico de la vivienda y, de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando, en este caso, desde qué fecha, ni tampoco se halla sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la *Ley 2/2013, de 23 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, o norma que la sustituya.

4) Manifestación de que se ha ejercido de manera efectiva e ininterrumpida el uso turístico de la vivienda en cuestión, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley desde la presentación de la declaración responsable, sin interrupción por plazo superior a un año por causa imputable al interesado, y que dicha explotación puede acreditarse a través de las correspondientes declaraciones y liquidaciones referidas a dicha actividad en relación con el impuesto general indirecto de Canarias o por cualquier otro medio válido en Derecho.

4. El ayuntamiento remitirá al cabildo insular copia de la documentación comprobando este, la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional, que abarcará el ámbito establecido en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo y, en caso de resultar negativo, dicho informe tendrá carácter vinculante, debiendo dictar, previa audiencia del interesado, la pertinente resolución dejando sin efecto la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del uso turístico de la vivienda desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento del derecho al uso turístico consolidado de la vivienda.

El cabildo insular comunicará al ayuntamiento correspondiente la resoluciones tanto negativas como positivas, estas últimas supondrán la consolidación del uso turístico de la vivienda.

5. En el supuesto de que el uso turístico de la vivienda en cuestión no esté expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada aplicable, la declaración responsable de uso turístico consolidado de la

vivienda implicará la declaración automática de la vivienda en situación legal de consolidación turística, al tratarse de viviendas disconformes con las nuevas determinaciones de aplicación establecidas por la presente ley.

6. La situación legal de consolidación turística admite obras de mantenimiento, conservación, reforma y modernización, pero excluye la posibilidad de mantener el uso turístico de vivienda en caso de demolición parcial, consolidación, rehabilitación o remodelación, o cualquier otra que tenga como efecto mantener y alargar la vida útil del inmueble o que suponga incremento de volumen o edificabilidad.

7. De la citada declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda, el ayuntamiento deberá remitir copia al Registro de la Propiedad correspondiente. La notificación al Registro de la Propiedad correspondiente implicará la práctica de los asientos del cambio de uso de la vivienda a uso turístico de hospedaje conforme a la normativa hipotecaria, con cargo a la persona interesada.

8. Para la persona interesada, la presentación de la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda implica la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, o normativa que lo sustituya.

9. Corresponderá al ayuntamiento la comunicación del cambio de uso a las compañías suministradoras de servicios públicos vinculadas al mismo, con el fin de una correcta aplicación de las tarifas correspondientes al mismo, así como la aplicación de las tasas que correspondan al uso turístico que ha sustituido al uso residencial.

10. Las personas que ostentan la doble condición de propietario de las viviendas vacacionales y titular de la correspondiente declaración podrán renunciar en cualquier momento al uso turístico de la vivienda, recuperando el uso residencial y habitacional, debiendo formular para ello la presentación de la comunicación de cambio de uso ante el ayuntamiento correspondiente conforme a la legislación urbanística, quedando extinguida automáticamente con la presentación de la citada comunicación la eficacia de la declaración de uso turístico consolidado, al igual que la de la previa declaración responsable habilitante del uso turístico de la vivienda, debiendo el ayuntamiento correspondiente dar traslado de aquella al cabildo insular a los efectos de la extinción de esta.

11. La declaración de uso consolidado dejará de surtir efectos en el momento en el que el beneficiario ponga fin, con carácter definitivo, a su actividad turística por cualquier motivo, entre los que se incluyen, la extinción de la personalidad del propietario, la transmisión de la propiedad de la vivienda por cualquier título, el cese en el ejercicio de la actividad por el explotador y/o propietario que hubiese presentado la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, el no ejercicio continuado de la explotación turística durante más de un año, la demolición total de la construcción o la extinción del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda que ostentase al efecto.

Excepcionalmente, para aquellos casos de transmisión lucrativa de la propiedad de la vivienda en la que la persona que transmite la misma, ostentaba la doble condición de persona propietaria y titular de la declaración responsable, el nuevo propietario podrá presentar ante el cabildo insular correspondiente, comunicación de que se subroga en la titularidad de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional y, podrá llevar a cabo la actividad turística hasta agotar un plazo máximo de caducidad de la declaración responsable de 10 años desde esta transmisión, sin que puedan alargar dicho plazo posteriores transmisiones a título lucrativo. El cabildo insular correspondiente remitirá al Registro General Turístico la subrogación de la titularidad de la declaración responsable y la apertura del plazo de caducidad.

12. En el supuesto de que el uso turístico de la vivienda en cuestión estuviese expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada, o reconocida la compatibilidad de usos por la *Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma*, o norma que la sustituya y, en virtud de ello, se hubiese formalizado ante el ayuntamiento correspondiente el cambio de uso residencial a uso turístico o habilitado conforme a la referida ley, con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, no será necesario presentar la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda ni se le aplicará dicho régimen, manteniéndose vigente la declaración responsable presentada en su día conforme al régimen establecido en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Ello no obsta a la obligación del ayuntamiento de ejercicio de las facultades que le corresponden en materia de comprobación, control e inspección establecidas por la legislación en materia de actividades clasificadas y de urbanismo, y al ayuntamiento insular en materia de comprobación de las declaraciones responsables para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional.

13. Las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables de las viviendas vacacionales que hayan presentado la declaración responsable de inicio de la actividad de vivienda vacacional con anterioridad a la entrada en vigor de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*, quedan exentos de presentar la comunicación previa de actividad clasificada.

Decima. De adición de un nuevo apartado en la disposición transitoria segunda, en los siguientes términos:

X. Las personas explotadoras de las viviendas vacacionales que hayan presentado la declaración responsable de inicio de la actividad de vivienda vacacional con anterioridad a la entrada en vigor de la

Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, quedan exentos de presentar la comunicación previa de actividad clasificada”.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica para evitar los problemas jurídicos y responsabilidades patrimoniales derivadas de un régimen de actividades clasificadas previo a la aprobación de la ley que no fue correctamente aprobado ni establecido conforme a la normativa de actividades clasificadas de Canarias y cuya exigencia actual provoca inseguridad jurídica a ayuntamientos y propietarios.

DE LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS NACIONALISTA CANARIO (CCA) Y POPULAR

(Registro de entrada núm. 202610000001684, de 9/2/2026)

A LA MESA DE LA CÁMARA

Los grupos parlamentarios abajo firmantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento del Parlamento, y en relación 11L/PL-0013, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas (procedente del Decreto ley 3/2025, de 21 de abril), presentan las siguientes enmiendas.

En Canarias, a 6 de febrero de 2026. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO NACIONALISTA CANARIO (CCA), José M. Barragán Cabrera. LA PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO POPULAR, Luz Reverón González.

ENMIENDA NÚM. 93

Enmienda única

Enmienda de adición

Se añade una nueva disposición final, en los términos siguientes:

“Disposición final X. Modificación de la Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas

X. Se modifica la letra a) del apartado 4 del artículo 7, en los términos siguientes:

a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, finca registral o Código Registral Único, si constase inscrita, y su capacidad máxima de alojamiento.

Solo será admisible una vivienda de uso turístico por cada referencia catastral.

X. Se modifica el apartado 11 de la disposición transitoria primera, que queda redactado en los términos siguientes:

11. La declaración de uso consolidado dejará de surtir efectos en todo caso por el transcurso de 30 años a partir de la entrada en vigor de la presente ley, así como el momento en el que el explotador/propietario ponga fin con carácter definitivo a su actividad turística por cualquier motivo, entre los que se incluyen, la extinción de la personalidad del propietario, la transmisión de la propiedad de la vivienda por cualquier título, excepto transmisión mortis causa, el cese en el ejercicio de la actividad por el explotador/propietario que hubiese presentado la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, el no ejercicio continuado de la explotación turística durante más de un año, la demolición total de la construcción o la extinción del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda que ostentase al efecto.

X. Se modifica el apartado 12 de la disposición transitoria primera, que queda redactado en los términos siguientes:

Disposición transitoria primera. Especialización de usos y consolidación del uso turístico para las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda.

(...)

12. En el supuesto de que el uso turístico de la vivienda en cuestión estuviese expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada, o por la Ley 14/2019, de 25 de abril, de Ordenación Territorial de la Actividad Turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, o norma que la sustituya, aplicable con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley y, en virtud de ello, se hubiese formalizado ante el ayuntamiento correspondiente el cambio de uso residencial a uso turístico con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, no será necesario presentar la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda ni se le aplicará dicho régimen, manteniéndose vigente la declaración responsable presentada en su día conforme al régimen establecido en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. Ello no obsta a la obligación del ayuntamiento de ejercicio de las facultades que le corresponden en materia de comprobación, control e inspección establecidas por la legislación en materia de actividades clasificadas y de urbanismo, y al ayuntamiento insular en materia de comprobación de las declaraciones responsables para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional.

X. Se añade una nueva disposición transitoria, en los términos siguientes:

Disposición transitoria X. Del régimen de los usos consolidados y la vivienda vacacional

1. En aquellos supuestos en que los interesados hayan presentado declaración responsable antes de la entrada en vigor de la presente ley dispondrán de un plazo máximo de 12 meses para presentar ante el cabildo insular la declaración responsable con el siguiente contenido mínimo:

a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, finca registral, si constase inscrita, y su capacidad máxima de alojamiento. Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral.

b) Identificación de la persona o entidad explotadora, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, y titularidad del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda, con identificación de sus fechas de vigencia, y comunicación a la persona propietaria del ejercicio de la actividad turística.

c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora, y declaración de aquel de que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición del titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, o bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino al uso propio o de familia de su titular, y de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando, en este caso, desde qué fecha, ni sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, o norma que la sustituya.

e) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad, las autoridades tributarias, Registro de la Propiedad y Registro Mercantil.

f) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida o limitada la actividad de vivienda de uso turístico de hospedaje de acuerdo con el título constitutivo, estatutos o acuerdos de la comunidad de propietarios.

Los cabildos insulares tendrán permanentemente publicado y actualizado el modelo de declaración responsable, fácilmente accesible a los interesados por medios electrónicos.

2. La declaración responsable aludida en el número 1 de la presente disposición transitoria deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos otros documentos exigibles en virtud de la reglamentación presente o futura:

a) Certificación municipal acreditativa de la condición de vivienda edificada de acuerdo a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, y que cuentan con las preceptivas licencias y autorizaciones exigibles.

b) Memoria, suscrita por técnico competente, que incluya también una descripción gráfica de la edificación, con planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, acompañada de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda. Dicha memoria deberá acreditar el cumplimiento de la normativa de aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, en este caso, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. La declaración responsable aludida en el número 1 de la presente disposición transitoria habilita al interesado para poder ejercer la actividad como vivienda vacacional durante el plazo improrrogable de cinco años desde la entrada en vigor de esta ley, y de diez años para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, así como para los municipios de reto demográfico, transcurrido el cual se extinguirá el derecho al uso turístico de la vivienda.

El régimen transitorio previsto en esta disposición tiene, para todos los afectados, el carácter de indemnización por todos los conceptos relacionados con el cese del uso turístico de la vivienda.

De no presentarse la declaración responsable en el plazo establecido en el número 1 de la presente disposición transitoria, el interesado deberá cesar en la actividad turística de manera inmediata, extinguiéndose automáticamente el uso urbanístico turístico consolidado de la vivienda.

4. En caso de incumplimiento de la normativa de aplicación del régimen de intervención propio de las actividades clasificadas y normativa sectorial aplicable a la actividad, en este caso, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, el interesado deberá cesar en la actividad turística de manera inmediata, sin perjuicio de que la administración competente, el ayuntamiento en el primer caso y el ayuntamiento insular en el segundo, dicte la resolución que así lo ordene, previa audiencia al interesado.

5. Respecto de la inscripción de la declaración responsable y sus efectos se estará a lo dispuesto en el artículo 8 de la presente ley, aplicándose también respecto de esta declaración responsable lo establecido en el artículo 9 de esta ley”.

JUSTIFICACIÓN: Con la adición de esta nueva disposición final de modificación de la *Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas*, se incorporan diversas mejoras técnicas en la referida norma con el fin de contribuir a paliar la crisis habitacional, garantizando el derecho al acceso de una

vivienda digna, adecuada y a precios asequibles, conforme al objeto de la misma, definido en su artículo 1, objetivo que comparte con el PL que nos ocupa sobre agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas, cuya finalidad última es contribuir a poner más viviendas para uso habitacional en el mercado a disposición de la ciudadanía.

Entrando en un análisis más particular, respecto a la modificación de la letra a) del apartado 4 del artículo 7. Se trata de armonizar adecuadamente el texto de la ley con las determinaciones establecidas en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, cuya aplicación se hace girar en torno al concepto de unidad, respecto de la cual se exige determinar la dirección específica de la misma, el código registral único y su referencia catastral.

Se toman en consideración distintas resoluciones de la jurisdicción de lo contencioso-administrativo en tal sentido.

Al mismo tiempo, se evita cualquier posible distorsión en relación con la implantación del uso turístico de viviendas en edificaciones colectivas sobre las cuales no se hubiese materializado efectivamente el régimen de Propiedad Horizontal.

Se incrementa la seguridad jurídica para usuarios, propietarios y vecindario, así como se facilita la gestión por parte de las diferentes Administraciones públicas competentes.

Respecto a la modificación del apartado 12 de la disposición transitoria primera. Especialización de usos y consolidación del uso turístico para las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda, se trata de precisar la redacción para evitar inseguridad jurídica e interpretaciones contrarias al espíritu y finalidad del régimen transitorio.

La adición de una nueva disposición transitoria: “Del régimen de los usos consolidados y la vivienda vacacional”, obedece a una mejora técnica.



Parlamento de Canarias

