



XI legislatura

Año 2026

**Parlamento
de Canarias**

Número 337

30 de septiembre

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

PROPOSICIONES DE LEY

EN TRÁMITE

11L/PPL-0015 Del GP Nueva Canarias-Bloque Canarista (NC-bc), de garantía del derecho a la vivienda protegida y asequible

Página 1

PROPOSICIÓN DE LEY

EN TRÁMITE

11L/PPL-0015 Del GP Nueva Canarias-Bloque Canarista (NC-bc), de garantía del derecho a la vivienda protegida y asequible

(Registro de entrada núm. 202610000008946, de 16/9/2026)

Presidencia

La Mesa del Parlamento, en reunión celebrada el 24 de septiembre de 2026, adoptó el acuerdo que se indica respecto del asunto de referencia:

1. PROPOSICIONES DE LEY

1.1. Del GP Nueva Canarias-Bloque Canarista (NC-bc), de garantía del derecho a la vivienda protegida y asequible

De conformidad con lo previsto en los artículos 139 y 140 del Reglamento de la Cámara, la Mesa acuerda:

Primero. Admitir a trámite la proposición de ley de referencia, RE núm. 202610000008946, de 16 de septiembre de 2026, a la que se acompaña exposición de motivos.

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

Tercero. Remitir al Gobierno a los efectos previstos en el artículo 140.2, 3 y 4 del Reglamento.

Cuarto. Trasladar este acuerdo al autor de la iniciativa. Asimismo, se trasladará al Gobierno a los efectos señalados.

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 previsto 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 29 de septiembre 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.

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Nueva Canarias-Bloque Canarista, al amparo de lo establecido en el artículo 139 y concordantes del Reglamento del Parlamento de Canarias, mediante este escrito, presenta la proposición de Ley canaria de garantía del derecho a la vivienda protegida y asequible.

En Canarias, a 16 de septiembre de 2026. EL PORTAVOZ GRUPO PARLAMENTARIO NUEVA CANARIAS-BLOQUE CANARISTA, Luis Alberto Campos Jiménez.

PROPOSICIÓN DE LEY CANARIA DE GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA PROTEGIDA Y ASEQUIBLE

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y finalidad

Artículo 2. Ámbito de aplicación

Artículo 3. Principios rectores

Artículo 4. Derechos y deberes de la ciudadanía

TÍTULO II. Del derecho efectivo a una vivienda digna

CAPÍTULO I. Derecho subjetivo a la vivienda

Artículo 5. Reconocimiento del derecho subjetivo

Artículo 6. Garantía subsidiaria

CAPÍTULO II. Efectividad del derecho a una vivienda digna

Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda

Artículo 8. Garantía de efectividad y acción pública

Artículo 9. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda

Artículo 10. Situaciones de especial vulnerabilidad

TÍTULO III. Parque público de vivienda protegida

CAPÍTULO I. Alquiler protegido

Artículo 11. Apuesta prioritaria por el alquiler protegido

Artículo 12. Inversión pública mínima en vivienda protegida

Artículo 13. Garantía de un parque público suficiente

Artículo 14. Financiación

CAPÍTULO II. Soluciones habitacionales de carácter transitorio

Artículo 15. Alojamientos dotacionales

Artículo 16. Impulso de los alojamientos dotacionales

CAPÍTULO III. La planificación en materia de vivienda protegida

Artículo 17. Instrumentos de planificación

Artículo 18. Plan canario de vivienda protegida

Artículo 19. Planes municipales de vivienda protegida

Artículo 20. Consejo Asesor de Vivienda

CAPÍTULO IV. La función inspectora de la Administración sobre vivienda

Artículo 21. Naturaleza y funciones de la inspección en materia de vivienda

Artículo 22. Planificación y programación

Artículo 23. Plan de Inspección de Vivienda

TÍTULO IV. Zonas de mercado residencial tensionado

Artículo 24. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado

Artículo 25. Competencias para la declaración

Artículo 26. Requisitos para la declaración

Artículo 27. Procedimiento y vigencia

TÍTULO V. Vivienda vacía. función social de la vivienda. lucha contra la especulación

CAPÍTULO I. Vivienda vacía

Artículo 28. Definición de la vivienda vacía

Artículo 29. Registro de viviendas vacías y protegidas

Artículo 30. Medidas para la movilización de la vivienda vacías

Artículo 31. Gestión del Plan canario de Alquiler Seguro

CAPÍTULO II. Grandes tenedores**Artículo 32.** Sujetos obligados**Artículo 33.** Medidas coercitivas y sancionadoras**Artículo 34.** Medidas de movilización forzosa**Artículo 35.** Destino social de las viviendas movilizadas

Artículo 36. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado

Artículo 37. Registro público de grandes tenedores de vivienda**DISPOSICIONES ADICIONALES**

Primera. Modelos alternativos de acceso a la vivienda. Cooperativas y cesión de uso

Segunda. Coordinación fiscal y municipal

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación en el IRPF

Segunda. Modificación en el impuesto de transmisiones patrimoniales

Tercera. Modificación en el impuesto de transmisiones patrimoniales: bonificaciones de la cuota por transmisión de la vivienda habitual para el adquirente

Cuarta. Modificación del tipo IGIC

Quinta. Desarrollo reglamentario

Sexta. Entrada en vigor

PROPOSICIÓN DE LEY CANARIA DE GARANTÍA DEL DERECHO A LA VIVIENDA PROTEGIDA Y ASEQUIBLE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

El acceso a una vivienda digna y adecuada constituye una de las condiciones esenciales para el desarrollo de una vida autónoma y para el pleno ejercicio de los derechos fundamentales y sociales de las personas. Tener un hogar estable no es únicamente disponer de un espacio físico en el que residir. La vivienda constituye el soporte material sobre el que se construyen los proyectos de vida, la autonomía personal y familiar, la integración social y comunitaria, la salud, la educación y, en definitiva, la dignidad de las personas.

Por esta razón, el derecho a la vivienda ocupa una posición central en nuestro ordenamiento constitucional. El artículo 47 de la Constitución española reconoce el derecho de todas las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y establece el mandato dirigido a los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Este derecho constitucional debe interpretarse igualmente a la luz de los compromisos internacionales asumidos por España. La Declaración Universal de los Derechos Humanos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y la Carta Social Europea reconocen la estrecha vinculación existente entre el acceso a una vivienda adecuada, la dignidad humana y la lucha contra la pobreza y la exclusión social.

Este mandato constitucional adquiere una especial concreción en Canarias a través de su Estatuto de Autonomía. El artículo 22 de la *Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias*, establece expresamente que los poderes públicos canarios deberán garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, prestando una especial atención a los colectivos sociales más vulnerables. El mismo precepto dispone, asimismo, que el uso del suelo deberá regularse de acuerdo con el interés general para evitar la especulación. Asimismo, el artículo 143 atribuye a la comunidad autónoma competencia exclusiva en materia de vivienda, incluida la promoción pública y la regulación de su función social y habitacional, de acuerdo con la legislación estatal.

Por tanto, el Estatuto de Autonomía no configura la vivienda exclusivamente como un ámbito material de actuación administrativa, sino que incorpora un verdadero mandato dirigido a los poderes públicos canarios para desarrollar las políticas y los instrumentos legislativos necesarios para hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda digna y adecuada.

En Canarias la obligación de la comunidad autónoma, de acuerdo con la legislación estatal, de regular la función social y habitacional de la vivienda es especialmente relevante, en un contexto en el que el acceso efectivo de la población a una vivienda digna se encuentra gravemente comprometido por la insuficiencia de vivienda asequible, el incremento de los precios y la existencia de un parque residencial que, en determinados casos, no cumple plenamente la función social que le corresponde.

Las especiales condiciones territoriales, sociales y económicas del archipiélago refuerzan, además, la necesidad de ejercer plenamente estas competencias. La condición insular y ultraperiférica de Canarias, la limitada disponibilidad de suelo, la desigual distribución territorial de la población y la especial presión existente sobre el parque residencial exigen políticas públicas adaptadas a la realidad canaria y no la simple traslación de soluciones diseñadas para otros territorios.

La presente ley se fundamenta, por tanto, no solo en el mandato general contenido en el artículo 47 de la Constitución española, sino también en el compromiso específico asumido por el Estatuto de Autonomía de Canarias. El legislador canario cuenta con una responsabilidad estatutaria directa para desarrollar políticas propias capaces de garantizar el acceso efectivo a la vivienda, impulsar la promoción pública, regular su función social y combatir los procesos especulativos que dificultan el acceso de la población a un bien esencial.

La vivienda, por tanto, no puede ser considerada exclusivamente como un activo económico, financiero o de inversión. Sin desconocer su dimensión patrimonial y el legítimo derecho de propiedad, constituye ante todo un bien esencial para la satisfacción de una necesidad básica. Precisamente por ello, el artículo 33 de la Constitución reconoce el derecho a la propiedad privada delimitado por su función social, mientras que el artículo 128 subordina toda la riqueza del país, en sus distintas formas y cualquiera que sea su titularidad, al interés general.

La presente ley parte de una idea fundamental: el mercado, por sí solo, no ha sido capaz de garantizar el acceso universal a una vivienda digna y asequible. Allí donde la vivienda se ha convertido en un bien escaso y su precio se ha desvinculado de la capacidad económica de la población, la intervención de los poderes públicos no constituye una excepción, sino una obligación derivada del mandato constitucional, del Estatuto de Autonomía y de la propia función social que corresponde a la vivienda.

En consecuencia, corresponde a las instituciones canarias asumir un papel activo en la garantía de este derecho, mediante una política pública integral que combine la promoción y ampliación del parque público de vivienda, la planificación territorial, la movilización de vivienda deshabitada, la regulación de los mercados residenciales tensionados, la protección de las personas y familias en situación de vulnerabilidad y la adopción de medidas dirigidas a impedir la utilización especulativa de un bien imprescindible para el ejercicio de otros derechos y para el desarrollo de una vida digna.

II

Canarias atraviesa una situación de extraordinaria gravedad en materia de vivienda que requiere una respuesta estructural, sostenida en el tiempo y basada en la consideración del acceso a la vivienda como una verdadera política pública de primer orden.

El crecimiento continuado de los precios de compra y, especialmente, de alquiler, la insuficiencia de la oferta de vivienda asequible, la práctica desaparición durante años de la promoción de vivienda protegida, la escasez del parque público de alquiler, la existencia de viviendas deshabitadas, la presión sobre el mercado residencial provocada por el auge de la vivienda vacacional y las especiales características territoriales y socioeconómicas del archipiélago han configurado una auténtica emergencia habitacional.

Esta crisis afecta de manera particularmente intensa a las personas y hogares con menores ingresos, pero ha dejado de ser un problema circunscrito exclusivamente a las situaciones de pobreza. El acceso a una vivienda se ha convertido también en una dificultad estructural para amplios sectores de las clases trabajadoras y medias que, disponiendo de ingresos y empleo, no pueden afrontar los precios exigidos por el mercado libre sin destinar una parte excesiva de sus recursos económicos al pago de la vivienda.

La dimensión social de esta problemática queda reflejada en los estudios sobre exclusión residencial. El Informe sobre Exclusión y Desarrollo Social en Canarias elaborado por la Fundación Foessa pone de manifiesto que el 31,8 por ciento de los hogares canarios se encuentran afectados por algún problema de exclusión social vinculado a la vivienda. El gasto excesivo destinado al alojamiento, la precariedad en la tenencia, las situaciones de insalubridad, el hacinamiento y la inadecuación de las viviendas afectan a una parte muy significativa de la población del archipiélago.

De forma especialmente preocupante, el mismo análisis estima que más de medio millón de personas en Canarias se encuentran afectadas por situaciones de vivienda insegura o inadecuada. La exclusión residencial constituye así uno de los principales factores de desigualdad social en las islas y demuestra que el problema de la vivienda no puede abordarse únicamente desde una perspectiva urbanística o económica, sino que debe situarse en el centro de las políticas de cohesión social.

La situación de la juventud canaria resulta particularmente reveladora de la magnitud del problema. Los datos oficiales recogidos por el propio Gobierno de Canarias a partir de los informes del Observatorio de Emancipación reflejan que, durante el primer semestre de 2024, el precio medio del alquiler de una vivienda completa en Canarias alcanzó los 1.072 euros mensuales, una cantidad equivalente al 102,3 por ciento del salario mediano neto de una persona joven. La tasa de emancipación juvenil descendió hasta el 14,8 por ciento, uno de los niveles más bajos de las últimas décadas.

Una sociedad en la que una persona joven necesita destinar la totalidad de su salario al alquiler de una vivienda o permanecer indefinidamente en el hogar familiar por imposibilidad económica está condenando a una parte de

su población a retrasar o renunciar a sus propios proyectos vitales. La imposibilidad de emanciparse repercute directamente en la formación de nuevos hogares, en la natalidad, en la movilidad laboral y en la capacidad de las nuevas generaciones para desarrollar una vida independiente.

Pero la crisis habitacional tampoco puede reducirse exclusivamente al problema de la juventud. Las dificultades afectan de manera especialmente intensa a las familias monoparentales, las mujeres víctimas de violencia de género, las personas mayores, las personas con discapacidad, las familias con menores a cargo, las personas sin hogar, quienes residen en barrios y entornos especialmente vulnerables y aquellas personas que, aun disponiendo de empleo, se encuentran en situación de precariedad económica.

La gravedad de la situación exige, por tanto, abandonar las políticas coyunturales e ineficaces para construir un nuevo marco de intervención pública capaz de garantizar de forma progresiva y efectiva el derecho a la vivienda.

III

En los últimos años, la Comunidad Autónoma de Canarias ha aprobado diversas medidas normativas y administrativas dirigidas a afrontar la emergencia habitacional. Entre ellas destaca el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, así como otras normas y programas.

La realidad es que su aplicación no solo no ha resuelto la problemática, sino que la ha agudizado. La persistencia del incremento de los alquileres, la insuficiencia de la oferta protegida, el reducido tamaño del parque público, el elevado número de personas demandantes de vivienda y la continuidad de las situaciones de exclusión residencial evidencian que las medidas urgentes, por sí solas, resultan insuficientes e ineficaces.

La agudización de la crisis, pese a la aprobación de dichas medidas, obliga a impulsar nuevas iniciativas legislativas que permitan superar la fragmentación normativa y establecer un marco general de garantía del derecho a la vivienda en Canarias. Esta ley responde precisamente a esa necesidad: consolidar, desarrollar y ampliar los instrumentos existentes, corregir sus insuficiencias y establecer obligaciones públicas verificables.

Uno de los principales problemas estructurales de Canarias es la manifiesta insuficiencia de su parque de vivienda protegida y, particularmente, de vivienda pública destinada al alquiler social y asequible. Durante demasiado tiempo, la política de vivienda se ha caracterizado por la discontinuidad, la insuficiente inversión pública y la falta de objetivos sostenidos a largo plazo. La consecuencia ha sido la acumulación de un importante déficit de vivienda protegida que no puede resolverse mediante medidas puntuales ni anuncios de promociones futuras.

Los propios documentos del Gobierno de Canarias reconocen la existencia de una situación de emergencia habitacional y una demanda de vivienda protegida que supera ampliamente la oferta disponible, especialmente en el ámbito del alquiler social y asequible. Según los datos aportados por la Administración competente, en julio de 2026 había en Canarias 36.950 personas inscritas como demandantes de vivienda protegida, lo que expresa la necesidad de incrementar de forma significativa el parque público de vivienda en Canarias.

La escasez de vivienda protegida se refleja igualmente en la evolución de la construcción. Según los datos del Instituto Canario de Estadística, durante el año 2025 se iniciaron 4.666 viviendas libres en Canarias, mientras que únicamente se iniciaron 379 viviendas protegidas, después de varios años de prácticamente inexistente promoción de vivienda bajo este régimen.

Estos datos evidencian una realidad fundamental: el incremento de la construcción de vivienda, por sí solo, no garantiza el acceso a una vivienda asequible. Es necesario determinar qué tipo de vivienda se construye, para quién se construye y bajo qué régimen de protección y permanencia se incorpora al parque residencial.

La vivienda protegida debe recuperar, por tanto, un papel central dentro de las políticas públicas de Canarias. La presente ley establece una apuesta prioritaria por la creación y consolidación de un parque público y protegido de vivienda destinado fundamentalmente al alquiler social y asequible, cuya función sea garantizar el acceso de las personas y familias que no pueden hacerlo en condiciones razonables en el mercado libre.

Este parque debe configurarse como una infraestructura social permanente, del mismo modo que lo son la sanidad, la educación o los servicios sociales. La vivienda pública no puede depender exclusivamente de los ciclos económicos ni de decisiones presupuestarias coyunturales. Su crecimiento debe responder a una planificación plurianual, con objetivos cuantificados, territorializados y acompañados de la correspondiente financiación.

Por ello, esta ley establece la necesidad de dotar a la política de vivienda de una planificación estable mediante un plan canario de vivienda protegida, de carácter plurianual, con ficha financiera y objetivos concretos de construcción, adquisición y rehabilitación, adaptados a la realidad de cada isla y de cada municipio.

IV

La insuficiencia de vivienda asequible en Canarias obliga igualmente a aprovechar de manera más eficiente el parque residencial ya existente.

La construcción de nuevas viviendas constituye una parte indispensable de la solución, pero no puede ser la única respuesta. Las características territoriales del archipiélago, la limitación del suelo disponible y la necesidad

de preservar el territorio hacen imprescindible que las políticas públicas prioricen también la rehabilitación, la regeneración urbana y la movilización de las viviendas que permanecen fuera del mercado residencial sin causa justificada.

En este sentido, la presente ley incorpora el principio de la función social de la vivienda y establece un marco específico para identificar y movilizar las viviendas deshabitadas, desarrollando y complementando los instrumentos previstos en la normativa canaria vigente y en las medidas urgentes aprobadas en 2024.

La legislación comparada demuestra que la función social de la propiedad constituye un instrumento jurídico plenamente compatible con el derecho de propiedad. La legislación catalana, por ejemplo, establece que existe incumplimiento de la función social cuando una vivienda permanece desocupada de forma permanente e injustificada durante un período prolongado, situando la utilización efectiva del parque residencial dentro de las responsabilidades inherentes a la propiedad.

Sobre esta base, la ley define la vivienda vacía o deshabitada como aquella que permanece desocupada de forma continuada durante más de dos años sin causa justificada y establece mecanismos destinados prioritariamente a su movilización mediante incentivos, garantías y programas públicos de intermediación.

La finalidad de estas medidas no es penalizar indiscriminadamente a los pequeños propietarios. Por el contrario, la ley parte de la necesidad de ofrecer seguridad jurídica y económica a quienes decidan incorporar sus viviendas al mercado del alquiler asequible. Para ello, se contempla el desarrollo de un plan canario de alquiler seguro que permita garantizar el cobro de las rentas, facilitar la rehabilitación y puesta a punto de las viviendas, proporcionar asesoramiento y ofrecer garantías frente a los posibles riesgos derivados del arrendamiento.

La intervención de la empresa pública Visocan como entidad especializada permitirá articular un sistema de intermediación pública que contribuya a generar confianza entre los propietarios y, al mismo tiempo, amplíe la oferta de viviendas disponibles para las personas inscritas como demandantes.

No obstante, la situación de emergencia habitacional obliga también a establecer obligaciones específicas para quienes poseen un volumen significativo de vivienda y cuentan, por tanto, con una capacidad objetiva de influencia sobre el mercado residencial.

La presente ley incorpora un régimen específico para los grandes tenedores, estableciendo obligaciones de información y colaboración con las Administraciones públicas, especialmente en las zonas declaradas como mercados residenciales tensionados. Esta regulación se inspira en la legislación estatal, que reconoce la necesidad de evitar prácticas de retención y desocupación indebida de viviendas que puedan agravar los desequilibrios del mercado residencial.

La política pública de vivienda debe diferenciar, por tanto, entre la realidad de una persona que posee una segunda vivienda o un pequeño patrimonio inmobiliario y la de grandes entidades financieras, fondos de inversión o sociedades que acumulan un importante número de inmuebles. La capacidad de intervención pública debe ser proporcional a la función social y económica de cada tipo de propiedad.

V

La presente ley dedica una especial atención a las zonas de mercado residencial tensionado como instrumento de diagnóstico e intervención territorial.

Canarias presenta una realidad profundamente diversa. Las necesidades de vivienda de un municipio rural no son idénticas a las de las grandes áreas urbanas, ni las de una isla con fuerte presión turística son necesariamente las mismas que las de otros territorios del archipiélago.

Por esta razón, las políticas públicas deben disponer de instrumentos capaces de identificar aquellos ámbitos territoriales en los que exista una especial dificultad para acceder a una vivienda asequible.

La Ley estatal por el derecho a la vivienda establece un marco básico para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, atendiendo, entre otros criterios, a que el esfuerzo económico destinado al pago de la vivienda y los suministros básicos supere el 30 por ciento de la renta media de los hogares o a que los precios de compra o alquiler hayan experimentado un crecimiento significativamente superior a la evolución del índice de precios de consumo.

La presente ley incorpora estos principios y habilita a la Comunidad Autónoma de Canarias para declarar, dentro del marco competencial aplicable, aquellas zonas en las que exista un riesgo acreditado de insuficiencia de vivienda asequible para la población residente.

La declaración deberá fundamentarse en datos objetivos y acompañarse de un plan específico de medidas, evitando que la consideración de una zona como tensionada se convierta en una mera declaración formal sin consecuencias prácticas.

El objetivo debe ser intervenir sobre las causas que provocan el desequilibrio mediante el incremento de la oferta de vivienda asequible, la movilización del parque residencial desocupado, la protección de las personas inquilinas y la adopción de medidas específicas adaptadas a la realidad de cada territorio.

La experiencia derivada de la aplicación de las medidas urgentes aprobadas en Canarias en 2024 demuestra, asimismo, que la declaración de una situación de emergencia o de tensión residencial debe ir acompañada de

instrumentos de seguimiento, indicadores de cumplimiento y consecuencias jurídicas y presupuestarias concretas. Sin estos elementos, las declaraciones corren el riesgo de convertirse en respuestas meramente formales, incapaces de modificar las condiciones reales de acceso a la vivienda.

VI

Uno de los principales avances de esta ley es la configuración progresiva del acceso a la vivienda como un verdadero derecho exigible.

La experiencia de otras comunidades autónomas demuestra que el derecho a la vivienda puede superar el ámbito de la mera declaración programática y transformarse en un compromiso concreto de las Administraciones públicas.

La Ley 3/2015, de vivienda, del País Vasco, constituye una referencia especialmente relevante en esta materia al reconocer el derecho subjetivo de acceso a la ocupación legal de una vivienda digna y adecuada para las personas que, reuniendo los requisitos establecidos legalmente, carecen de recursos suficientes para acceder a ella por sus propios medios. Asimismo, contempla mecanismos de garantía subsidiaria cuando la Administración no puede proporcionar directamente una vivienda o alojamiento.

La presente ley adapta este principio a la realidad y al marco institucional de Canarias, reconociendo el derecho de la población residente a acceder a una solución habitacional adecuada cuando no pueda hacerlo en condiciones asequibles a través del mercado libre y cumpla los requisitos establecidos legalmente.

Este derecho debe ejercerse de manera ordenada, objetiva y vinculada a la acreditación de una necesidad real de vivienda, atendiendo a las circunstancias económicas y familiares de las personas solicitantes.

La garantía del derecho puede materializarse mediante la adjudicación de una vivienda protegida, el acceso a un alojamiento dotacional, la incorporación a programas de alquiler asequible o, cuando no sea posible ofrecer una solución directa en los plazos establecidos, a través de una prestación económica de carácter subsidiario y temporal.

De este modo, se avanza desde una concepción asistencial de la política de vivienda hacia un modelo basado en derechos, obligaciones públicas y mecanismos de exigibilidad.

La efectividad de un derecho depende, sin embargo, de que existan instrumentos reales para hacerlo cumplir. Por ello, la ley reconoce la posibilidad de reclamar ante la Administración competente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este derecho y, en su caso, acudir a la jurisdicción competente.

La aprobación de esta ley resulta especialmente necesaria porque las medidas urgentes adoptadas en el año 2024, no han permitido configurar por sí solas un derecho subjetivo general, plenamente exigible y dotado de garantías suficientes. La nueva regulación pretende cubrir ese vacío mediante procedimientos claros, plazos determinados, obligaciones de respuesta y mecanismos de control administrativo y judicial.

VII

La protección de las personas en situación de especial vulnerabilidad constituye otro de los pilares fundamentales de esta norma.

Ninguna política de vivienda puede considerarse completa si no establece mecanismos específicos para prevenir que las personas más vulnerables pierdan su hogar y se vean abocadas a situaciones de exclusión residencial o sinhogarismo.

La pérdida de una vivienda no constituye un acontecimiento aislado. Sus consecuencias se extienden al ámbito de la salud, la educación, el empleo y la estabilidad familiar. Por ello, la coordinación entre las políticas de vivienda y los servicios sociales debe convertirse en un elemento esencial de la intervención pública.

La ley establece el principio de que ninguna persona en situación de especial vulnerabilidad debe ser desalojada sin que las Administraciones competentes hayan evaluado previamente su situación y articulado los mecanismos de protección y coordinación necesarios para garantizar una alternativa habitacional adecuada.

Asimismo, se incorporan medidas específicas destinadas a las personas sin hogar, las personas con discapacidad, las personas mayores, los jóvenes en proceso de emancipación, las mujeres víctimas de violencia de género, las familias con menores a cargo y quienes abandonan los sistemas públicos de tutela, entre otros colectivos.

La diversidad de situaciones exige igualmente ampliar el concepto tradicional de vivienda. No todas las necesidades habitacionales requieren una vivienda convencional permanente. Por ello, la ley regula los alojamientos dotacionales como una fórmula complementaria para dar respuesta temporal a situaciones de emancipación, estudios, trabajo, asistencia social, atención sanitaria o emergencia habitacional.

Estos alojamientos deben configurarse como equipamientos públicos o de interés social destinados a cubrir necesidades temporales, con precios asequibles y sistemas de rotación que permitan atender a un mayor número de personas.

Las medidas de emergencia aprobadas en Canarias han puesto de relieve la necesidad de reforzar la coordinación entre vivienda, servicios sociales, justicia, empleo y salud. La experiencia demuestra que las respuestas aisladas o limitadas a la concesión de ayudas económicas no resultan suficientes para prevenir la pérdida de la vivienda ni para garantizar una alternativa estable. Por ello, esta ley establece mecanismos permanentes de prevención, acompañamiento social, mediación y seguimiento de las situaciones de vulnerabilidad.

VIII

La garantía efectiva del derecho a la vivienda exige igualmente una financiación suficiente, estable y sostenida en el tiempo.

Durante décadas, las políticas públicas de vivienda han sufrido una insuficiencia inversora incompatible con la magnitud del problema existente. No es posible recuperar en pocos años el déficit acumulado durante décadas si la inversión pública continúa dependiendo exclusivamente de programas extraordinarios o de la disponibilidad ocasional de fondos europeos.

La vivienda debe contar con una financiación estable que permita planificar a medio y largo plazo la construcción, adquisición, rehabilitación y movilización del parque residencial.

Por ello, esta ley establece un compromiso de inversión pública mínima en materia de vivienda protegida y la obligación de que los instrumentos de planificación incorporen fichas financieras concretas que permitan evaluar su grado de cumplimiento.

La financiación de las políticas públicas de vivienda deberá nutrirse de los recursos presupuestarios de la comunidad autónoma, de la colaboración financiera con el Estado, de los fondos europeos y de aquellos recursos que puedan derivarse de las medidas fiscales y de movilización del parque residencial previstas en la legislación.

La experiencia de las medidas urgentes de 2024 confirma que la aprobación de instrumentos normativos sin una financiación plurianual suficiente limita gravemente su eficacia. Las nuevas iniciativas legislativas deben evitar que los derechos reconocidos queden condicionados a convocatorias ocasionales, créditos extraordinarios o programas temporales. La financiación debe formar parte inseparable del contenido de la política de vivienda y estar vinculada a objetivos cuantificables.

La planificación debe ir acompañada, además, de transparencia y rendición de cuentas. No basta con anunciar viviendas futuras. Es necesario conocer cuántas viviendas se comprometen, cuántas se inician, cuántas se terminan, cuántas se incorporan efectivamente al parque público y cuántas personas acceden a una solución habitacional.

IX

La crisis de la vivienda constituye uno de los principales desafíos sociales, económicos y territoriales de Canarias.

Las normas y medidas aprobadas en los últimos años, incluidas las disposiciones de emergencia habitacional de 2024, han contribuido a reconocer la gravedad del problema y a poner en marcha determinadas actuaciones. Sin embargo, sus resultados no han sido suficientes para revertir la tendencia de los precios, ampliar de forma sustancial el parque público ni garantizar una solución habitacional a todas las personas que la necesitan.

Esta insuficiencia no debe interpretarse como una razón para abandonar la intervención pública, sino como la evidencia de que son necesarias nuevas iniciativas legislativas de mayor alcance, estabilidad y exigibilidad. La respuesta debe superar la lógica de la emergencia permanente y construir un sistema canario de garantía del derecho a la vivienda, con objetivos, recursos, responsabilidades y mecanismos de evaluación claramente definidos.

La solución no puede descansar exclusivamente en la construcción de nuevas viviendas, ni en la iniciativa privada, ni en las ayudas económicas al alquiler. Es necesario desarrollar una política integral que combine el incremento sostenido del parque público, la promoción de vivienda protegida, la movilización de viviendas deshabitadas, la regulación de los mercados tensionados, la protección frente a la exclusión residencial, la rehabilitación, la utilización eficiente del suelo y la colaboración entre todas las Administraciones públicas.

El Gobierno de Canarias, los cabildos insulares y los ayuntamientos deben actuar desde la cooperación institucional, pero corresponde a la comunidad autónoma asumir un papel de liderazgo y garantizar la existencia de una estrategia común para todo el archipiélago.

La presente ley pretende, en definitiva, situar el derecho a la vivienda en el centro de las políticas públicas de Canarias y dar continuidad, superar y desarrollar las medidas adoptadas hasta ahora.

Esta ley responde a ese objetivo: convertir el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada en un derecho progresivamente efectivo para la población canaria, reforzando la responsabilidad de los poderes públicos, ampliando el parque de vivienda protegida, desarrollando nuevas iniciativas legislativas ante la insuficiencia de las medidas adoptadas en 2024 y situando el interés general y la cohesión social en el centro de la política de vivienda.

X

En coherencia con los principios y objetivos expuestos, la presente ley se estructura en **cinco títulos**, que articulan un sistema integral de garantía del derecho a la vivienda protegida y asequible en Canarias.

El **título I, relativo a las disposiciones generales**, establece el objeto, ámbito de aplicación y principios rectores de la norma. Parte del reconocimiento de la vivienda como un derecho y como un bien sujeto a función social y establece como principios orientadores de la política pública la prioridad de la vivienda protegida, la prevención de los usos especulativos, la igualdad y cohesión social, la protección de las personas en situación de vulnerabilidad,

la accesibilidad universal, la calidad y habitabilidad, la sostenibilidad y la transparencia y participación ciudadana. Asimismo, reconoce los derechos y deberes de la ciudadanía en relación con la vivienda.

El **título II, dedicado al derecho efectivo a una vivienda digna**, constituye uno de los elementos centrales de la ley y desarrolla la concepción de la vivienda como un derecho exigible frente a los poderes públicos.

Su **capítulo I, relativo al derecho subjetivo a la vivienda**, reconoce el derecho de la población canaria a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y establece la obligación de garantizar el acceso a una vivienda protegida a quienes no puedan acceder a una vivienda digna en condiciones asequibles en el mercado libre. Asimismo, incorpora una **garantía subsidiaria** para aquellos supuestos en los que la Administración no pueda proporcionar una vivienda protegida en los plazos establecidos, mediante una prestación económica, alojamiento dotacional u otra solución habitacional adecuada, siempre que concurran los requisitos legalmente establecidos.

Esta configuración se inspira en la experiencia comparada de otras comunidades autónomas, especialmente en el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda desarrollado por la legislación vasca, pero se adapta al marco institucional y a las necesidades específicas de Canarias.

El **capítulo II del título II, relativo a la efectividad del derecho a una vivienda digna**, desarrolla la función social de la vivienda y establece mecanismos destinados a garantizar que el reconocimiento del derecho no quede reducido a una mera declaración programática. En él se regulan la garantía de efectividad y la acción pública, la accesibilidad universal del parque de viviendas y la protección específica de las personas, familias y unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad.

Dentro de este mismo marco se incorporan medidas de protección frente a los desahucios, mecanismos de mediación y realojo y medidas específicas para combatir el sinhogarismo, desde una perspectiva de coordinación entre las políticas de vivienda, servicios sociales, empleo, educación y salud.

El **título III, relativo al parque público de vivienda protegida**, constituye el segundo gran eje material de la norma: la creación y consolidación de un parque público suficiente, estable y destinado prioritariamente al alquiler social y asequible.

Su **capítulo I, dedicado al alquiler protegido**, establece el carácter prioritario del alquiler social y asequible dentro de la vivienda protegida, incorpora un compromiso de inversión pública mínima y fija el objetivo de alcanzar un parque de vivienda protegida significativamente superior al existente en Canarias. Asimismo, establece los mecanismos de financiación necesarios para alcanzar estos objetivos mediante recursos autonómicos, estatales, europeos y aquellos procedentes de la fiscalidad vinculada a la vivienda vacía.

El objetivo de ampliar de manera sostenida el parque público responde a una constatación fundamental: **la política de vivienda no puede depender exclusivamente de la capacidad de las familias para acceder al mercado privado**. La existencia de un parque público suficiente constituye una infraestructura social imprescindible para garantizar el derecho a la vivienda y reducir la exposición de la población a los ciclos especulativos del mercado.

El **capítulo II del título III, sobre soluciones habitacionales de carácter transitorio**, incorpora los alojamientos dotacionales como instrumento complementario de la política de vivienda. Estos alojamientos permitirán responder a necesidades temporales derivadas de las dificultades de emancipación, el trabajo o los estudios, las necesidades de acogimiento o asistencia sanitaria y social, las actuaciones urbanísticas y otras situaciones que requieran una solución habitacional temporal. Se prevé especialmente su utilización para jóvenes, personas mayores, personas sin hogar, víctimas de violencia machista y otros colectivos vulnerables.

El **capítulo III del título III, relativo a la planificación y participación en materia de vivienda protegida**, pretende superar la fragmentación y discontinuidad de las políticas públicas mediante instrumentos de planificación plurianuales y territorializados. Se establecen como instrumentos el **Plan Canario de Vivienda Protegida**, los **planes municipales de vivienda protegida** y el **Plan Canario de Alquiler Seguro**, cuya elaboración deberá partir de un diagnóstico territorial y socioeconómico y contar con la participación de cabildos, ayuntamientos, agentes sociales y económicos y personas demandantes de vivienda protegida.

El Plan Canario de Vivienda Protegida deberá incorporar objetivos cuantificados de construcción, adquisición y rehabilitación, con carácter insularizado y municipalizado, así como la correspondiente ficha financiera, de modo que la planificación quede vinculada a recursos concretos y pueda ser objeto de evaluación y rendición de cuentas.

Finalmente, el **capítulo IV del título III, dedicado a la función inspectora de la Administración sobre vivienda**, establece los instrumentos necesarios para garantizar el cumplimiento efectivo de la legislación. La inspección se configura como una potestad administrativa destinada a comprobar el cumplimiento de la ley y su normativa de desarrollo, correspondiendo a las Administraciones competentes desarrollar las funciones inspectoras y sancionadoras dentro de sus respectivos ámbitos. Se prevé asimismo la planificación de estas actuaciones mediante planes de inspección de vivienda.

El **título IV, relativo a las zonas de mercado residencial tensionado**, incorpora un instrumento específico para aquellos territorios en los que exista un riesgo acreditado de insuficiencia de vivienda asequible para la población residente.

La norma atribuye al Gobierno de Canarias la competencia para impulsar y declarar estas zonas, en coordinación con los ayuntamientos, y establece criterios objetivos relacionados con la evolución de los precios y el esfuerzo económico de los hogares. La declaración deberá sustentarse en una memoria justificativa, incorporar un diagnóstico

de la oferta y la demanda, garantizar la participación de las Administraciones afectadas y llevar aparejado un plan específico de medidas y un calendario de actuación.

La declaración de una zona como tensionada no se concibe, por tanto, como una mera calificación administrativa, sino como el punto de partida para una intervención pública dirigida a corregir los desequilibrios residenciales, mediante medidas de contención de precios del alquiler, protección reforzada de las personas inquilinas e impulso de la vivienda asequible.

El **título V, denominado vivienda vacía. Fin social de la vivienda. Lucha contra la especulación**, aborda uno de los elementos fundamentales de la presente ley: la necesidad de garantizar que el parque residencial cumpla efectivamente su función social.

Su **capítulo I, relativo a la vivienda vacía**, establece una definición legal de vivienda deshabitada, crea un registro público de viviendas protegidas, alojamientos dotacionales y viviendas deshabitadas y establece mecanismos para movilizar las viviendas vacías hacia el alquiler asequible. Entre estos mecanismos destaca el **Plan Canario de Alquiler Seguro**, destinado a ofrecer garantías jurídicas y económicas a los propietarios que incorporen sus viviendas al mercado del alquiler asequible, incluyendo mecanismos de garantía del cobro, apoyo a la rehabilitación y ventajas fiscales.

El objetivo de estas medidas es doble: por una parte, ampliar la oferta efectiva de vivienda destinada al alquiler asequible sin necesidad de recurrir exclusivamente a nueva construcción; y, por otra, garantizar que la incorporación de vivienda privada al alquiler social y asequible se produzca con seguridad jurídica y económica para las personas propietarias y con garantías para las personas arrendatarias.

El **capítulo II del título V, relativo a los grandes tenedores**, establece un régimen específico para aquellas personas físicas o jurídicas cuya posición en el mercado residencial les proporciona una capacidad de influencia sustancialmente superior a la del pequeño propietario.

La ley considera grandes tenedores a quienes sean titulares más de diez viviendas urbanas de uso residencial, excluyendo las de titularidad pública, así como a determinados fondos de inversión, entidades financieras y sociedades inmobiliarias, estableciendo para ellos obligaciones específicas cuando mantengan viviendas desocupadas injustificadamente.

La norma establece medidas coercitivas y sancionadoras destinadas a combatir la desocupación injustificada y prevé, ante incumplimientos persistentes, mecanismos de movilización forzosa temporal de viviendas para su incorporación al parque público de alquiler asequible, garantizando en todo caso una compensación económica conforme a criterios objetivos y proporcionales.

Las viviendas movilizadas deberán destinarse prioritariamente a personas en situación de vulnerabilidad, víctimas de desahucios, mujeres víctimas de violencia de género, jóvenes y familias con dificultades de acceso a la vivienda y programas de emergencia habitacional.

Asimismo, se establecen obligaciones de colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en las zonas de mercado residencial tensionado y se crea un **registro público de grandes tenedores de vivienda**, dependiente del Instituto Canario de la Vivienda, como instrumento de transparencia, control y seguimiento de la estructura de propiedad residencial.

Finalmente, la ley se completa mediante **disposiciones adicionales y finales** que amplían y complementan sus objetivos.

Las disposiciones adicionales incorporan fórmulas alternativas y no especulativas de acceso a la vivienda, como las cooperativas en régimen de cesión de uso y los proyectos de vivienda colaborativa, y refuerzan la coordinación entre la comunidad autónoma y los ayuntamientos para la aplicación efectiva de las medidas fiscales previstas.

Las disposiciones finales introducen, por su parte, un conjunto de **medidas fiscales vinculadas a la política de vivienda**, mediante modificaciones en el IRPF, el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y el IGIC. Estas medidas combinan incentivos al alquiler y a la adquisición de vivienda habitual por determinados colectivos con una mayor carga fiscal sobre determinadas operaciones realizadas por grandes tenedores, transmisiones de edificios completos y operaciones vinculadas a vivienda vacacional.

De este modo, la ley configura un sistema en el que regulación, inversión pública, planificación, fiscalidad, inspección y movilización del parque residencial forman parte de una misma política pública, evitando que cada instrumento opere de manera aislada.

XI

La arquitectura de esta ley responde, en definitiva, a una concepción integral de la política de vivienda.

El **título I** establece los principios y derechos que deben orientar la actuación pública; el **título II** convierte el derecho a la vivienda en un derecho progresivamente efectivo y exigible; el **título III** crea las condiciones materiales para garantizarlo mediante un parque público suficiente, soluciones habitacionales transitorias, planificación e inspección; el **título IV** proporciona instrumentos específicos para actuar en los territorios sometidos a mayor presión residencial; y el **título V** desarrolla la función social de la vivienda mediante la movilización del parque vacío y la intervención sobre las posiciones de dominio de los grandes tenedores.

Se trata, por tanto, de pasar de una política basada fundamentalmente en **medidas aisladas, ayudas coyunturales y respuestas de emergencia** a un verdadero sistema canario de garantía del derecho a la vivienda.

La vivienda no puede seguir tratándose exclusivamente como una mercancía cuyo acceso queda determinado por la capacidad de pago. Cuando una parte creciente de la población no puede emanciparse, cuando familias trabajadoras destinan una proporción desproporcionada de sus ingresos al alquiler y cuando miles de personas permanecen inscritas como demandantes de vivienda protegida sin encontrar una respuesta pública suficiente, la cuestión deja de ser exclusivamente económica para convertirse en una cuestión de justicia social y de cumplimiento de los mandatos constitucional y estatutario.

Esta ley pretende responder a esa realidad desde Canarias, haciendo uso de las competencias que corresponden a la comunidad autónoma y adaptando a las singularidades del archipiélago instrumentos ya desarrollados en otros territorios y en la legislación estatal.

Ese es el propósito último de esta ley: que el derecho a una vivienda digna y adecuada deje de ser únicamente un mandato constitucional y estatutario y avance hacia su **efectividad real para la ciudadanía de Canarias**.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto y finalidad

La presente ley tiene por objeto garantizar el acceso efectivo, universal y asequible a la vivienda protegida en Canarias, mediante la intervención pública directa, la regulación del mercado inmobiliario y la ampliación sostenida del parque público de vivienda.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

La ley será de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias y vinculará al Gobierno de Canarias, cabildos insulares, ayuntamientos y demás entes del sector público canario en el marco de sus competencias.

Artículo 3. Principios rectores de la política de vivienda

Las políticas públicas de vivienda se regirán por los siguientes principios:

- a) Reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda.
- b) Función social de la vivienda como mandato constitucional
- c) Evitar el uso especulativo de la vivienda
- d) Prioridad a la vivienda protegida como eje del sistema.
- e) Igualdad, cohesión social y perspectiva de género
- f) Protección de colectivos vulnerables a través de incorporación de medidas urgentes y extraordinarias.
- g) Garantía de accesibilidad universal, calidad, habitabilidad, sostenibilidad ambiental y eficiencia energética.
- h) Transparencia y participación ciudadana

Artículo 4. Derechos y deberes de la ciudadanía en materia de vivienda

Derechos de la ciudadanía en relación con la vivienda:

Todos los ciudadanos y ciudadanas tienen derecho a:

- a) Disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos dispuestos por esta ley, ya sea en régimen de propiedad, de arrendamiento, de cesión de uso, o de cualquier otro régimen legal de tenencia.
- b) Acceder a la información de que dispongan las Administraciones públicas sobre los programas públicos de vivienda y a las condiciones de acceso a los mismos en formatos accesibles para personas con discapacidad, así como sobre las prestaciones, ayudas y recursos públicos disponibles para garantizar el acceso a la vivienda por parte de las personas y familias en situación de vulnerabilidad.
- c) Solicitar la inscripción en los registros de demandantes de vivienda protegida constituidos al efecto por las Administraciones públicas competentes en la materia, y en los diferentes programas, prestaciones, ayudas y recursos públicos para el acceso a la vivienda, en función de su situación social y económica, así como de sus circunstancias personales y familiares.
- d) Participar en los programas públicos de vivienda, y acceder a las prestaciones, ayudas y recursos públicos en materia de vivienda en los términos y condiciones establecidos en su normativa reguladora.

Deberes de la ciudadanía en relación con la vivienda:

Todos los ciudadanos y ciudadanas tienen el deber de:

- a) Respetar y contribuir a preservar el parque de vivienda, evitando la realización de cualquier actividad molesta o insalubre, que sea perturbadora del ejercicio del derecho de uso y disfrute señalado en el artículo anterior.
- b) En relación con la vivienda que se habita, realizar las actuaciones de conservación, reparación o mejora que correspondan de acuerdo con el régimen legal de tenencia en virtud del cual se dispone de la misma.

TÍTULO II

Del derecho efectivo a una vivienda digna

CAPÍTULO I. Derecho subjetivo a la vivienda

Artículo 5. Reconocimiento del derecho subjetivo

Se reconoce el derecho de la población canaria al disfrute de una vivienda digna y adecuada. Para ello se garantizará el acceso a una vivienda protegida a las personas residentes en Canarias que no puedan acceder a una vivienda digna en condiciones asequibles en el mercado libre. Este derecho será exigible ante la Administración y, en su caso, ante los órganos jurisdiccionales.

Artículo 6. Garantía subsidiaria

Cuando la Administración no pueda garantizar el acceso a una vivienda protegida en los plazos establecidos deberá ofrecer una prestación económica, alojamiento dotacional u otra solución habitacional adecuada, con carácter subsidiario y temporal. Para que el Gobierno Canarios reconozca este derecho y proporcione una solución habitacional, se deben cumplir ciertos requisitos básicos:

1. Antigüedad: estar inscrito en el registro público de la comunidad autónoma.
2. Nivel de ingresos: los ingresos anuales de la unidad de convivencia deben estar por debajo de los límites establecidos (que varían según el número de miembros).
3. Necesidad real: carecer de una vivienda adecuada y acreditar que el pago del alquiler actual supone una carga excesiva para la economía familiar

CAPÍTULO II. Efectividad del derecho a una vivienda digna

Artículo 7. Principios rectores de la garantía de la función social de la vivienda

Atendiendo a la delimitación que del derecho a una vivienda digna y adecuada efectúa el artículo 47 de la Constitución española, y considerando que la vivienda cumple una función social dado que constituye un bien destinado a satisfacer las necesidades básicas de alojamiento de las personas, familias y unidades de convivencia, corresponde a las administraciones públicas competentes velar por promover las condiciones necesarias para garantizar el ejercicio efectivo de dicho derecho en condiciones asequibles y con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través del estatuto de derechos y deberes asociados a la vivienda, en los términos dispuestos en la presente ley.

Artículo 8. Garantía de efectividad y acción pública

1. Las personas que no puedan acceder a una vivienda en el mercado libre y cumplan los requisitos establecidos reglamentariamente podrán exigir de la Administración competente una solución habitacional adecuada, ya sea mediante la adjudicación de una vivienda, el acceso a un programa de alquiler asequible o el reconocimiento de una prestación económica sustitutoria.
2. El incumplimiento por parte de la Administración de la obligación de garantizar una solución habitacional en un plazo razonable dará lugar al derecho de la persona solicitante a reclamar su cumplimiento por vía administrativa y, en su caso, jurisdiccional.
3. Reglamentariamente se determinarán los plazos, requisitos y condiciones para el ejercicio de este derecho, así como los mecanismos de control y evaluación de su cumplimiento.

Artículo 9. Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda

1. La comunidad autónoma, en el ámbito de sus competencias y en colaboración con las demás Administraciones, articulará medidas para garantizar la accesibilidad universal de los parques de vivienda, favoreciendo la adaptación de los mismos a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad, por accidente, enfermedad adquirida u otras causas, y a las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, atendiendo a las necesidades específicas de la vivienda en zonas rurales.
2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y de aquellas que por razón de su edad avanzada necesiten una vivienda accesible, así como para atender adecuadamente el derecho de los menores que formen parte de un núcleo familiar o de unidad de convivencia, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas, objeto de intervención, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad.

Artículo 10. Situaciones de especial vulnerabilidad

1. Las políticas en materia de vivienda tendrán especialmente en cuenta a las personas, familias y unidades de convivencia que viven en asentamientos y barrios altamente vulnerables y segregados, ya sea tanto en entornos urbanos como en zonas rurales, a las personas sin hogar, a las personas con discapacidad, a los menores en riesgo de

pobreza o exclusión social, a los menores tutelados que dejen de serlo y a cualesquiera otras personas vulnerables que se definan en el momento de la actuación.

2. Protección y realojo ante desahucios.

– La Administración debe garantizar una alternativa habitacional a aquellas personas víctimas de desahucios sin alternativa habitacional.

– Se reforzarán los mecanismos de mediación, realojo y coordinación con los servicios sociales municipales.

– En el caso de que la Administración no puede hacer efectivo el derecho a acceder a una vivienda, de forma inmediata, ejercerá una intermediación con el propietario para acordar tanto el pago de la cantidad adeudada como la continuidad en la vivienda con el respaldo y las garantías de pago de la comunidad autónoma.

3. De manera complementaria, con objeto de luchar contra el fenómeno del sinhogarismo, corresponde a la comunidad autónoma, la programación de medidas específicas para afrontarlo, promoviendo el acceso a soluciones habitacionales de alojamiento en condiciones adecuadas por parte de las personas en situación de sinhogarismo y la plena inclusión de las personas sin hogar desde una perspectiva integrada e intersectorial, y posibilitando una adecuada complementariedad entre las distintas políticas, recursos y servicios, especialmente en el ámbito sanitario, social, educativo y de empleo.

TÍTULO III

Parque público de vivienda protegida

CAPÍTULO I. Alquiler protegido

Artículo 11. Apuesta prioritaria por el alquiler protegido

1. La vivienda protegida tendrá como destino prioritario el alquiler social y asequible.

2. Queda prohibida la venta especulativa de la vivienda pública.

Artículo 12. Inversión pública mínima en vivienda protegida

La Comunidad Autónoma de Canarias destinará como plan de choque para facilitar el acceso a la vivienda durante los próximos cinco años, un presupuesto anual que suponga al menos el 0,4 % del PIB canario, en línea con la media de inversión de la Unión Europea.

Artículo 13. Garantía de un parque público suficiente

La Administración autonómica debe garantizar que, en un horizonte de 5 años –2032– Canarias disponga de un parque de vivienda protegida de al menos un 4% del parque residencial existente.

Este objetivo supone construir, al menos, unas 44.000 viviendas en los próximos 5 años.

Artículo 14. Financiación

Para alcanzar los objetivos de esta norma se utilizarán los siguientes mecanismos de financiación:

- a) Presupuesto autonómico
- b) Fondos estatales
- c) Fondos europeos

CAPÍTULO III. Soluciones habitacionales de carácter transitorio

Artículo 15. Alojamientos dotacionales

Naturaleza y finalidad

Un alojamiento dotacional es una edificación residencial apta para ser habitada, configurada como equipamiento o dotación pública, cuyo objetivo es resolver de forma transitoria las necesidades habitacionales temporales de personas o unidades de convivencia.

A tal efecto, es equipamiento de alojamiento dotacional el que se destina a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas, en régimen de uso compartido de todos o una parte de los elementos del alojamiento con otros usuarios, o en régimen de uso privativo de una vivienda completa, por razón de:

- a) Dificultad de emancipación.
- b) Requerimientos de acogimiento, de asistencia sanitaria o de asistencia social.
- c) Trabajo o estudio.
- d) Afectación por una actuación urbanística.

Artículo 16. Impulso de los alojamientos dotacionales

El Gobierno de Canarias debe promover una política de viviendas que:

1. Impulse la construcción y rehabilitación de equipamientos comunitarios con uso como alojamientos dotacionales de carácter temporal, destinados a jóvenes, personas mayores, personas sin hogar, víctimas de violencia machista y colectivos vulnerables.

2. Estos alojamientos tendrán precios asequibles, servicios comunes y un régimen de rotación y permanencia limitado en el tiempo.

3. Deberá cumplir los requisitos específicos de habitabilidad y equipamientos fijados por la ley y su desarrollo reglamentario.

CAPÍTULO III. La planificación en materia de vivienda protegida

Artículo 17. Instrumentos de planificación

1. Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

- a) Plan Canario de Vivienda Protegida
- b) Plan Municipal de Vivienda Protegida.
- c) Plan Canario de Alquiler Seguro

2. Para la elaboración de los instrumentos de planificación se partirá de un diagnóstico ajustado a la realidad territorial y socioeconómica de la población, de la mano de ayuntamientos y cabildos.

3. Se fomentará la participación de los agentes sociales y económicos más representativos, públicos y privados, así como con las personas demandantes de vivienda protegida, durante el proceso de elaboración de los planes.

Artículo 18. Plan Canario de Vivienda Protegida

El Gobierno de Canarias aprobará, en coordinación con los cabildos y ayuntamientos, un plan canario de vivienda protegida de carácter plurianual y con ficha financiera; con objetivos cuantificados de construcción, adquisición y rehabilitación de vivienda protegida, de carácter insularizado y municipalizado. Este plan pondrá especial prioridad en el incremento sostenido del parque público de viviendas, fijando objetivos cuantificados plurianualmente y su financiación asociada.

Artículo 19. Planes municipales de vivienda protegida

Todos los ayuntamientos canarios, con independencia de su población, podrán elaborar y aprobar sus correspondientes planes municipales de vivienda dando así respuesta a las necesidades habitacionales de sus vecinos y vecinas.

Artículo 20. Consejo Asesor de Vivienda

1. Con la finalidad de asegurar la participación de los distintos agentes sociales en la elaboración y desarrollo de la política de vivienda, el Consejo Asesor de Vivienda será el órgano colegiado, de carácter técnico, asesor y consultivo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, en materia de programación autonómica de la política de vivienda. Este consejo podrá estar integrado por representantes de los distintos departamentos con competencias relacionadas con la vivienda, de asociaciones empresariales, de asociaciones y colegios profesionales, de entidades financieras, de asociaciones del tercer sector, de la economía social y de asociaciones representativas de intereses afectados por la ley. También podrán formar parte del consejo distintos profesionales expertos en materia de vivienda, así como del ámbito universitario y de la investigación.

2. Reglamentariamente, se establecerá la creación del consejo asesor de vivienda, definiendo su composición, atribuciones y funcionamiento.

CAPÍTULO IV. La función inspectora de la Administración sobre vivienda

Artículo 21. Naturaleza y funciones de la inspección en materia de vivienda

1. La inspección en materia de vivienda constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar el cumplimiento de lo dispuesto en esta ley y su normativa de desarrollo.

2. Los municipios, cabildos, y la consejería competente en materia de vivienda deben desarrollar las funciones inspectoras y sancionadoras en el ámbito de sus respectivas competencias.

Artículo 22. Planificación y programación

La inspección planificará y programará su actuación según objetivos generales o particulares, en atención a su ámbito competencial material y territorial.

Artículo 23. Plan de inspección de vivienda

Las actuaciones inspectoras se adecuarán al plan de inspección, que será aprobado mediante orden de la persona titular de la consejería con competencia en materia de vivienda y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen los órganos directivos, centrales y periféricos y entidades instrumentales con incidencia en este ámbito competencial.

TÍTULO IV

Zonas de mercado residencial tensionado

Artículo 24. Declaración de zonas de mercado residencial tensionado

El Gobierno de Canarias, en coordinación con los ayuntamientos y con los criterios y procedimientos establecidos en la normativa reguladora, deberá impulsar la declaración de las zonas tensionadas de mercado residencial. Con este fin se deben orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

En dichas zonas se aplicarán medidas de contención de precios del alquiler, protección reforzada de inquilinos y estímulos a la vivienda asequible.

Artículo 25. Competencia para la declaración

1. Corresponde al Gobierno de Canarias, a través del departamento competente en materia de vivienda, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

2. La declaración se realizará mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, previa tramitación del procedimiento establecido en esta ley.

3. Los cabildos insulares y los ayuntamientos podrán instar la iniciación del procedimiento mediante solicitud motivada, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

Artículo 26. Requisitos para la declaración

1. Podrá declararse como zona de mercado residencial tensionado aquel ámbito territorial en el que exista un riesgo acreditado de insuficiencia de oferta de vivienda asequible para la población residente.

2. Este riesgo se entenderá existente cuando se cumpla al menos una de las siguientes condiciones:

a) Que el precio medio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores, un crecimiento acumulado superior en al menos tres puntos porcentuales al índice de precios al consumo de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) Que el esfuerzo medio de los hogares para el acceso a la vivienda, incluyendo gastos y suministros básicos, supere el 30 por ciento de la renta media de los hogares residentes en el ámbito territorial considerado.

3. Reglamentariamente podrán concretarse indicadores complementarios que permitan una evaluación más precisa del mercado residencial.

Artículo 27. Procedimiento y vigencia

1. El procedimiento de declaración se iniciará de oficio por la Administración autonómica o a instancia de las Administraciones locales.

2. La declaración deberá basarse en una memoria justificativa que incluya, al menos:

a) Análisis de la evolución de precios de compra y alquiler.

b) Estudio de la renta media de los hogares y esfuerzo económico.

c) Diagnóstico del equilibrio entre oferta y demanda de vivienda.

3. El procedimiento incluirá trámite de información pública y audiencia a los ayuntamientos afectados.

4. Plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo

5. La declaración tendrá una vigencia de tres años, prorrogable por periodos anuales si persisten las circunstancias que la motivaron declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.

TÍTULO IV

Vivienda vacía. Fin social de la vivienda. Lucha contra la especulación

CAPÍTULO I. Vivienda vacía

Artículo 28. Definición de vivienda vacía

Se considera que una vivienda está vacía cuando permanece desocupada de forma continuada más de 2 años desde su posible utilización para uso residencial en condiciones mínimas de habitabilidad.

Se excluyen:

a) Viviendas de segunda residencia

b) Desocupaciones temporales justificadas (razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social o equivalentes).

c) Viviendas de entidades sin ánimo de lucro destinadas a colectivos

d) Viviendas cedidas para su gestión en régimen de alquiler a entidades públicas competentes en vivienda en condiciones de programas o convenios.

e) Ejecución de obras de rehabilitación o acondicionamiento que impiden su uso.

Artículo 29. Registro de viviendas vacías y protegidas

Se crea el registro público canario de viviendas protegidas, alojamientos dotacionales y viviendas vacías, garantizando la transparencia y la publicidad periódica de datos.

Artículo 30. Medidas para la movilización de las viviendas vacías

1. Se fomentará el alquiler de vivienda vacía mediante incentivos y garantías jurídicas tanto para el propietario como para el inquilino.

2. 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 vacías, 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.

3. Las personas beneficiarias del Plan Canario 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.

4. El Gobierno de Canarias, a través de Visocan, como entidad pública intermediaria, 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.

5. 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.

6. 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 la adecuación y puesta a punto de la vivienda para que pueda ser alquilada en las condiciones óptimas.

7. El programa ofrecerá garantías legales de la devolución de la vivienda en perfecto estado, una vez finalizado el contrato de arrendamiento.

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

9. 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.

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

Artículo 31. Gestión del Plan Canario de Alquiler Seguro

La gestión integral del Plan Canario 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.

CAPITULO II. Grandes tenedores

Artículo 32. Sujetos obligados

1. Las medidas previstas en este título serán de aplicación prioritaria a los grandes tenedores de vivienda privada.

2. A estos efectos, tendrán la consideración de grandes tenedores:

a) Las personas físicas o jurídicas, titulares de más de diez viviendas urbanas de uso residencial, excluyendo aquellas de titularidad pública.

b) Los fondos de inversión, entidades financieras y sociedades inmobiliarias con independencia del número de viviendas en su titularidad.

Artículo 33. Medidas coercitivas y sancionadoras

1. La desocupación injustificada de viviendas por parte de grandes tenedores dará lugar a la imposición de las siguientes medidas:

a) Multas coercitivas periódicas de entre 1.000 y 10.000 euros por vivienda, reiterables hasta que se acredite su ocupación efectiva.

b) Sanción administrativa de hasta 90.000 euros en caso de incumplimiento reiterado.

2. Las cuantías se graduarán atendiendo al número de viviendas desocupadas, la duración de la desocupación y la capacidad económica del infractor.

Artículo 34. Medidas de movilización forzosa

1. En caso de incumplimiento persistente, la Administración podrá:
 - a) Imponer la cesión obligatoria temporal de la vivienda a la Administración para su incorporación al parque público de alquiler asequible por un periodo de entre 5 y 10 años.
 - b) Establecer programas de alquiler forzoso con rentas limitadas.
2. En todo caso, se garantizará una compensación económica al gran tenedor conforme a criterios objetivos y proporcionales.

Artículo 35. Destino social de las viviendas movilizadas

1. Las viviendas incorporadas al parque público se destinarán prioritariamente a:
 - a) Personas en situación de vulnerabilidad y víctimas de desahucios.
 - b) Mujeres víctimas de violencia de género.
 - b) Jóvenes y familias con dificultades de acceso a la vivienda.
 - c) Programas de emergencia habitacional.

Artículo 36. Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado

1. En desarrollo del servicio de interés general establecido en la presente ley, los grandes tenedores de vivienda tendrán la obligación de colaborar con las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda. A tal efecto, las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda, en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado.

2. A tal efecto, en la memoria que acompañe a la propuesta de declaración de zona de mercado residencial tensionado que se recoge en el apartado 3 del artículo anterior, se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en la norma de carácter general, podrá incorporar criterios adicionales acordes a la realidad y características de la zona o atendiendo a la normativa específica de la Administración competente en materia de vivienda.

Artículo 37. Registro público de grandes tenedores de vivienda

1. Se crea el registro de grandes tenedores de vivienda, con carácter administrativo, que depende del Instituto Canario de la Vivienda, al que deben inscribirse las personas jurídicas que sean grandes tenedores de acuerdo con lo establecido por el artículo 3.k de la Ley del Estado 12/2023, tengan la consideración de grandes tenedores.

2. Las personas a las que se refiere el apartado 1, desde el momento en que se cumplan los requisitos que originan la obligación de inscribirse en el registro, deben comunicar al Instituto Canario de la Vivienda su condición de grandes tenedores y el número de viviendas de las que son titulares, sin perjuicio de que, cuando entre en vigor el reglamento que regule el funcionamiento del registro, deban inscribirse en él, de acuerdo con la forma, los datos y los plazos que determine dicho reglamento.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Modelos alternativos de acceso a la vivienda. Cooperativas y cesión de uso

Se fomentarán cooperativas de vivienda en cesión de uso, proyectos de vivienda colaborativa y fórmulas no especulativas de acceso a la vivienda.

Segunda. Coordinación fiscal y municipal

La comunidad autónoma impulsará la coordinación con los ayuntamientos para la aplicación efectiva de los recargos fiscales y medidas previstas en esta ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Modificación en el IRPF

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 35% de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, con un máximo de 900 euros anuales, por el alquiler de su vivienda habitual, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que no hayan obtenido rentas superiores a 46.455 euros en el periodo impositivo. Este importe se incrementará en 15.315 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 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.

Segunda. Modificación en el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP)

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 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 200.000 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 200.000 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 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.

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

Se modifica el apartado 1 del 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 30% a la cuota resultante de aplicar el tipo impositivo del 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 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 46.455 euros, incrementado en 6.825 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.

Cuarta. Modificación del tipo del IGIC

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 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 concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el adquirente tenga 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 46.455 euros, incrementado en 15.315 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 200.000 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 300.000 euros, o inferior o igual a 400.000 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 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 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.

Quinta. Desarrollo reglamentario

Desarrollo reglamentario en un plazo máximo de seis meses.

Sexta. Entrada en vigor

Esta ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.



Parlamento de Canarias