



V LEGISLATURA NÚM. 327

23 de diciembre de 2002

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>

BOLETÍN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE CANARIAS

SUMARIO

PROYECTOS DE LEY

INFORME DE PONENCIA

PL-20 Proyecto de Ley de Viviendas de Canarias.

Página 2

PROYECTO DE LEY

INFORME DE PONENCIA

PL-20 *Proyecto de Ley de Viviendas de Canarias.*

(Publicación: BOPC núm. 177, de 4/7/02.)

PRESIDENCIA

Emitido el Informe por la Ponencia nombrada en la Comisión de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, relativo

al Proyecto de Ley de Viviendas de Canarias, con fecha 16 de diciembre de 2002, en conformidad con lo establecido en el artículo 102 del Reglamento del Parlamento, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la Sede del Parlamento, a 20 de diciembre de 2002.- EL PRESIDENTE, José Miguel Bravo de Laguna Bermúdez.

PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE CANARIAS

INFORME DE LA PONENCIA

La Ponencia designada para elaborar el informe sobre el Proyecto de Ley de Vivienda de Canarias (PL-20), integrada por los Sres. diputados D. José Miguel González Hernández, del GP Coalición Canaria-CC; D. José Antonio García Déniz, del GP Socialista Canario; D. Pablo Matos Mascareño, del GP Popular; y doña María Belén Allende Riera, del GP Mixto; en reuniones celebradas los días 19 y 24 de junio, 4 de julio, 14 de octubre, 6 y 11 de noviembre y 16 de diciembre de 2002, ha debatido el proyecto de ley y las enmiendas presentadas y, de conformidad con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento del Parlamento, eleva a la Comisión el siguiente

INFORME

Título del proyecto de ley.- Se mantiene en sus términos.

Exposición de motivos.- Queda modificada a tenor de las enmiendas nº 1, 2, 3 y 4 del GP Coalición Canaria - CC y nº 60 del GP Popular, efectuándose asimismo las necesarias correcciones en función de las modificaciones del articulado.

Título I. Disposiciones generales.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 1.- Objeto y finalidad.- Se suprime de la rúbrica "y finalidad".

Artículo 2.- Principios rectores.- Queda redactado en los términos de la enmienda nº 5 del GP Coalición Canaria - CC.

Título II. De la organización administrativa en materia de vivienda.-

Capítulo I. De las administraciones públicas competentes.- Se mantienen en sus términos.

Artículo 3.- Distribución de competencias.- La rúbrica pasa a ser "Ejercicio de las competencias", y se modifica el texto del artículo según las enmiendas nº 61 y 101 del GP Popular y nº 110 del GP Socialista Canario, no aceptándose la enmienda nº 111 de este último.

Capítulo II. De las competencias de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 4.- Competencias de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.- Las enmiendas nº 6, del GP Coalición Canaria - CC, y 112 y 113 del GP Socialista Canario, son aceptadas. El texto de la letra b) del apartado 2., se integra como un párrafo en la letra a), quedando suprimido el apartado 1 según lo propuesto en la enmienda nº 112.

Capítulo III. De las competencias de los cabildos insulares y ayuntamientos.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 5.- Competencias de los cabildos insulares.- Se aceptan las enmiendas nº 62 del GP Popular y nº 7 del GP Coalición Canaria - CC, ésta con modificación de su texto. Las enmiendas nº 102, del GP Popular; 114, 115, 116, 117, 118 y 119 del GP Socialista Canario no son aceptadas. La Ponencia incorpora un apartado 3, nuevo, y modifica el 2, quedando redactado el artículo en los términos del Anexo.

Artículo 6.- Competencias de los ayuntamientos.- La Ponencia acepta las enmiendas nº 59, del GP Coalición Canaria - CC, con modificación de su texto, y la nº 63 y 64 del GP Socialista Canario; no así la nº 121 de este mismo Grupo, quedando redactado el artículo en los términos del Anexo.

Capítulo IV. Del consorcio canario de la Vivienda.- Pasa a ser "Del Instituto Canario de la Vivienda", en aceptación de la enmienda nº 122 del GP Socialista Canario.

Artículo 7.- Constitución.- La rúbrica pasa a ser "Del Instituto Canario de la Vivienda". Se aceptan las enmiendas nº 64 del GP Popular, y 125 del GP Socialista Canario, no así las nº 123 y 124 de éste último. La nº 8 del GP Coalición Canaria - CC es aceptada parcialmente, en base a la cual se da una nueva redacción al apartado 1, en los términos del Anexo. La Ponencia suprime el apartado 2 del artículo, y en el apartado 3 sustituye el término "funciones" por el de "competencias".

Artículo 8.- Funciones.- La rúbrica pasa a ser "Competencias y funciones". Se acepta la enmienda nº 65 del GP Popular, y 126 del GP Socialista Canario, no así la nº 9 del GP Coalición Canaria - CC y 127, 128, 129, 130, 131, 132 y 133 del GP Socialista Canario, quedando redactado en los términos del Anexo.

Artículo 9.- Modos de gestión.- Se aceptan las enmiendas nº 66 del GP Popular y 134 del GP Socialista Canario, y se añade "competencias" a continuación de "ejercer sus".

Artículo 10.- Oficinas de Vivienda.- Queda redactado conforme a la enmienda nº 103 del GP Popular, en cuyo texto se considera subsumida la nº 67 de este mismo Grupo. No se aceptan las enmiendas nº 10 del GP Coalición Canaria - CC y 135 del GP Socialista Canario.

Artículo 11.- Organización.- Se aceptan las enmiendas nº 68 del GP Popular y 136 del GP Socialista Canario, añadiéndose en el apartado 1 la figura del Secretario.

Artículo 12.- El Consejo de Dirección.- Se aceptan las enmiendas nº 11 del GP Coalición Canaria - CC; 69, del GP Popular, y 137, 138, 139, 140 y 141 del GP Socialista Canario. Se suprime la referencia al Secretario de la letra g) del apartado 3.

Artículo 13.- Funciones del Consejo de Dirección.- Se aceptan las enmiendas nº 70 del GP Popular y 142 y 143 del GP Socialista Canario.

Artículo 14.- El Presidente.- Se aceptan las enmiendas nº 71 del GP Popular y 144 del GP Socialista Canario.

Artículo 15.- El Director.- Se acepta la enmienda nº 145 del GP Socialista Canario.

Artículo 15-bis.- El Secretario.- Se incorpora como artículo nuevo por la Ponencia, redactado en los términos del Anexo.

Artículo 16.- Facultades y beneficios.- Se aceptan las enmiendas nº 72 y 146 de los grupos parlamentarios Popular y Socialista Canario, respectivamente.

Artículo 17.- Patrimonio.- La enmienda nº 12 del GP Coalición Canaria - CC es aceptada parcialmente en lo referente a los apartados 3, 5 y 7.c). Asimismo, son aceptadas las enmiendas nº 147, 148, 149, 150, 152 y 153 del GP Socialista Canario. De la nº 151 el ponente del GP Socialista Canario anuncia la retirada al haberse aceptado la enmienda nº 12 en cuanto al apartado 5. La nº 154, también del GP Socialista Canario, no es aceptada.

Artículo 18.- Régimen presupuestario, financiero y de control.- Se aceptan las enmiendas nº 13, del GP Coalición Canaria - CC, 74 del GP Popular y 156 del GP Socialista Canario. No se aceptan las nº 155 y 159 de este último, y el ponente del mismo anuncia la retirada de las enmiendas nº 157 y 158.

Artículo 19.- Personal.- Se aceptan las enmiendas nº 75 del GP Popular, y 164 del GP Socialista Canario esta última en cuanto a la sustitución de "Consortio" por "Instituto". Se acepta la nº 14 del GP Coalición Canaria - CC, si bien se sustituye el término "integradas" por el de "representadas". No se aceptan las enmiendas nº 160, 161, 162 y 163 del GP Socialista Canario. Asimismo la Ponencia da nueva redacción al artículo, en los términos del Anexo.

Artículo 20.- Régimen jurídico.- Se aceptan las enmiendas nº 15 del GP Coalición Canaria - CC, 76 del GP Popular y 165 del GP Socialista Canario.

Artículo 21.- Sede.- Se aceptan las enmiendas nº 77 del GP Popular y 167 del GP Socialista Canario.

Artículo 22.- Estatutos.- Se aceptan las enmiendas nº 78 del GP Popular y 168 del GP Socialista Canario.

Artículo 23.- La Comisión de Vivienda.- Se aceptan las enmiendas nº 16 del GP Coalición Canaria - CC (parcialmente); 79 del GP Popular y 168 del GP Socialista Canario. No se acepta la nº 169 de este último y la Ponencia introduce modificaciones en el apartado 2 para incorporar la representación de los sindicatos, en base a lo cual el ponente del GP Socialista Canario anuncia la retirada de la enmienda nº 169 de dicho Grupo.

No se acepta la enmienda nº 170 del GP Socialista Canario, de incorporación de un artículo nuevo.

Se acepta la enmienda nº 104 del GP Popular de adición de un nuevo **Capítulo V. De los Consorcios Insulares de Vivienda.-**

Artículo 23-bis.- Consorcios Insulares de Vivienda.- Se incorpora como un nuevo artículo en base a la enmienda nº 105 del GP Popular, pero con un nuevo texto redactado por la Ponencia, en los términos del Anexo.

Título III. Del suelo destinado a viviendas protegidas.-
Capítulo I. De la afectación de suelo para la construcción de viviendas protegidas.-

Se mantienen en sus términos.

Artículo 24.- De los municipios de preferente localización de viviendas protegidas.- Se acepta la enmienda nº 80 del GP Popular; no así la nº 171 del GP Socialista Canario. La Ponencia añade un apartado 4, nuevo, redactado en los términos del Anexo.

Artículo 25.- De la afectación de suelo en el planeamiento municipal.- Se aceptan las enmiendas nº 17 del GP Coalición Canaria - CC, 81 del GP Popular, y 174 del GP Socialista Canario. Respecto de la nº 172 el ponente del GP Socialista Canario anuncia la retirada. No se aceptan las nº 173 y 175 del GP Socialista Canario.

Capítulo II. Del fomento del suelo destinado a viviendas protegidas.-

Artículo 26.- Objeto.-

Artículo 27.- Actuaciones protegibles.-
Se mantienen en sus términos.

Artículo 28.- Modalidades de financiación.- Se aceptan las enmiendas nº 18 del GP Coalición Canaria - CC, 82 del GP Popular, no así la nº 176 del GP Socialista Canario.

Artículo 29.- Relaciones interadministrativas.- Se aceptan las enmiendas nº 19, 83 y 177 de los Grupos Coalición Canaria - CC, Popular y Socialista Canario, respectivamente, quedando el artículo redactado conforme a ellas.

Título IV. De las viviendas protegidas.-

Capítulo I. Principios generales.-

Se mantienen en sus términos.

Artículo 30.- Concepto.- Queda redactado conforme a la enmienda nº 178 del GP Socialista Canario. El ponente del GP Popular anuncia la retirada de la enmienda nº 84.

Artículo 31.- Superficie.- Se mantiene en sus términos, no aceptándose las enmiendas nº 20 del GP Coalición Canaria - CC, y 179 y 180 del GP Socialista Canario.

Artículo 32.- Destino.- Se aceptan las enmiendas nº 22 del GP Coalición Canaria - CC, 85 del GP Popular y 181 del GP Socialista Canario. No se aceptan las enmiendas nº 21 del GP Coalición Canaria - CC y 182 del GP Socialista Canario. El ponente del GP Socialista Canario anuncia la retirada de la enmienda nº 183. En el apartado 2 se añade "o cesionario" a continuación de "arrendatario".

Artículo 33.- Calidad.- Se acepta la enmienda nº 23 del GP Coalición Canaria - CC, quedando redactado el artículo conforme al apartado 2 de ésta, en tanto que el apartado 1 se incorpora como disposición transitoria tercera-bis.

Artículo 34.- Precio de venta y renta.- Se aceptan las enmiendas nº 86 y 184 de los grupos parlamentarios Popular y Socialista Canario.

Artículo 35.- Requisitos de acceso.- Se aceptan las enmiendas nº 24 del GP Coalición Canaria - CC, y 185 del GP Socialista Canario, anunciando la retirada de la nº 186 el ponente de este último.

Artículo 36.- Financiación.- Se acepta la enmienda nº 25 del GP Coalición Canaria - CC.

Artículo 37.- Limitaciones a la capacidad de disponer.- Se aceptan las enmiendas nº 26 del GP Coalición Canaria - CC; y la nº 187 del GP Socialista Canario, y se añade en el apartado 3 "sin perjuicio de lo establecido en el artículo 51-bis", a continuación de "calificación definitiva".

Artículo 38.- Contenido obligatorio de los contratos.- Se aceptan las enmiendas nº 87 y 188 de los grupos parlamentarios Popular y Socialista Canario, respectivamente.

Artículo 39.- Efectos por incumplimiento.- Se acepta la enmienda nº 27 del GP Coalición Canaria - CC.

Capítulo II. Clases de viviendas protegidas.-

Sección 1ª. De promoción pública.-

Se mantienen en sus términos.

Artículo 40.- Concepto.- Se acepta la enmienda nº 189, del GP Socialista Canario, y el ponente del GP Coalición Canaria - CC anuncia la retirada de la nº 28 de dicho grupo.

Artículo 41.- Objetivos.- Se mantiene en sus términos, y el ponente del GP Socialista Canario anuncia la retirada de la enmienda nº 190 de su grupo.

Artículo 42.- Modalidades.-

Artículo 43.- Parque público de viviendas.-

Se mantienen en sus términos.

Artículo 44.- Beneficiarios.- Se acepta la enmienda nº 29 del GP Coalición Canaria - CC.

Artículo 45.- Criterios de adjudicación.- Se aceptan las enmiendas nº 30 del GP Coalición Canaria - CC, 106 del GP Popular, y 192 del GP Socialista Canario, en base a las cuales se da nueva redacción a los apartados 3 y 4. No se acepta la nº 191 del GP Socialista Canario.

Artículo 46.- Modos de acceso.- Se acepta la enmienda nº 31 del GP Coalición Canaria - CC, y el ponente del GP Socialista Canario anuncia la retirada de la nº 193 de su grupo. No se acepta la nº 194 de este mismo grupo.

Artículo 47.- Duración del régimen legal de protección.- Se acepta la enmienda nº 195, del GP Socialista Canario, sustituyéndose "cinco años" por "diez años".

Artículo 48.- Conservación y administración.- Se acepta la enmienda nº 196 del GP Socialista Canario, quedando redactado el apartado 1 conforme a ella.

Sección 2ª. De promoción privada.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 49.- Concepto.- Se acepta la enmienda nº 88 del GP Popular; no así la nº 197 del GP Socialista Canario.

Artículo 50.- Beneficiarios.- Se mantiene en sus términos, salvo "autopromoción" que se sustituye por "autoconstrucción".

Artículo 51.- Modos de acceso.- Se acepta la enmienda nº 32 del GP Coalición Canaria - CC.

Artículo 51-bis.- Transmisión (nuevo).- Se incorpora el artículo 51-bis como artículo nuevo en base a la enmienda nº 107 del GP Popular, en cuyo texto se efectúan algunas modificaciones, quedando redactado en los términos del Anexo.

Sección 3ª. De la autopromoción.- Se acepta la enmienda nº 198 del GP Socialista Canario, pasando a ser "De la autoconstrucción".

Artículo 52.- Concepto.- Se aceptan las enmiendas nº 33 y 199 de los grupos parlamentarios Coalición Canaria - CC y Socialista Canario, respectivamente, quedando redactado el artículo según el texto de la enmienda nº 33.

Artículo 53.- Requisitos.- Se acepta la enmienda nº 34 del GP Coalición Canaria - CC, y parcialmente la nº 201 del GP Socialista Canario. El ponente de este grupo anuncia la retirada de la nº 200 del mismo. En consecuencia, queda redactado el artículo, en sus apartados 2 y 3 según se refleja en el Anexo.

Sección 4ª. De otras viviendas protegidas.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 54.- Clases.- Se acepta la enmienda nº 35 del GP Coalición Canaria - CC, en cuanto a la rúbrica y a los apartados 1 y 2, quedando el artículo modificado conforme a ellos, y se suprime el apartado 3. No se aceptan las enmiendas nº 202 y 203 del GP Socialista Canario.

Artículo 55.- Régimen jurídico y financiación.- Se acepta la enmienda nº 36 del GP Coalición Canaria - CC, por lo que se suprime el artículo.

Capítulo III. De los garajes, locales y edificaciones complementarias.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 56.- Objeto.- Se acepta la enmienda nº 37 del GP Coalición Canaria - CC, quedando el artículo redactado en base a ella, pero manteniendo en el apartado 2 parte del texto del proyecto. Respecto de la enmienda nº 204 del GP Socialista Canario, el ponente de este grupo anuncia su retirada.

Capítulo IV. De otras actuaciones protegibles en materia de vivienda.- Se mantiene en sus términos.

Sección 1ª. De la adquisición protegida de viviendas construidas.- No se acepta la enmienda nº 38 del GP Coalición Canaria - CC. Se suprime el término "contenidos".

Artículo 57.- Objeto.- Se acepta la enmienda nº 39 del GP Coalición Canaria - CC, modificándose el texto conforme a ella.

Artículo 58.- Requisitos.- Se mantiene en sus términos.

Sección 2ª. De la rehabilitación de viviendas y otros edificios.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 59.- Objeto.- Se acepta la enmienda nº 40 del GP Coalición Canaria - CC, salvo en lo referente a la letra d) cuyo texto queda modificado por la Ponencia en los términos del Anexo.

Artículo 60.- Fines.-

Artículo 61.- Requisitos.-

Título V. De las potestades sobre las viviendas protegidas.-

Capítulo I. De los derechos de la Administración en la transmisión de viviendas protegidas.-

Se mantienen en sus términos.

Artículo 62.- Derecho de adquisición preferente.- Se aceptan las enmiendas nº 89 del GP Popular y 205 del GP Socialista Canario. En cuanto a la nº 41 del GP Coalición Canaria - CC, el ponente de este grupo anuncia su retirada.

Artículo 63.- Derechos de tanteo y retracto.- Se aceptan las enmiendas nº 43 del GP Coalición Canaria - CC, 90 del GP Popular, y 206, 207, 208 y 209 del GP Socialista Canario, quedando redactado el artículo en los términos del Anexo.

Artículo 64.- Precio de venta.- Se acepta la enmienda nº 43 del GP Coalición Canaria - CC, quedando el artículo modificado, conforme a ella, en los términos del Anexo.

Artículo 65.- Caducidad del ejercicio de los derechos de adquisición preferente y de tanteo y retracto.- Se mantiene en sus términos.

Capítulo II. Del desahucio administrativo.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 66.- Causas.- No se acepta la enmienda nº 44 del GP Coalición Canaria - CC, quedando el artículo redactado en sus términos.

Artículo 67.- Procedimiento.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 68.- Suspensión del procedimiento.- Se sustituye "personas que ya estuvieran habitando la vivienda" por "personas que formaran parte de la unidad familiar". En cuanto a la enmienda nº 45 del GP Coalición Canaria - CC, el ponente de este grupo anuncia su retirada.

Artículo 69.- Precinto cautelar.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 70.- Competencia.- Se aceptan las enmiendas nº 91 y 210 de los grupos parlamentarios Popular y Socialista Canario, respectivamente.

Título VI. Del plan de vivienda.-

Artículo 71.- Objeto.-

Se mantiene en sus términos.

Artículo 72.- Contenido.- Se aceptan las enmiendas nº 46 y 47 del GP Coalición Canaria - CC, y 92 del GP Popular. No se aceptan las nº 211 y 212 del GP Socialista Canario.

Artículo 73.- Procedimiento y aprobación del Plan de Vivienda.- Se aceptan las enmiendas nº 48 y 49 del GP Coalición Canaria - CC, 93 del GP Popular y 213 del GP Socialista Canario, y se introducen puntuales modificaciones en el texto del apartado 3, al que se incorpora el texto del apartado 4, que se suprime.

Artículo 74.- De los Programas de Vivienda.- Se aceptan las enmiendas nº 94 y 214 de los grupos parlamentarios Popular y Socialista canario, respectivamente.

Título VII. De las viviendas libres.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 75.- Concepto.- Se acepta la enmienda nº 215 del GP Socialista Canario, en cuyo texto se practican puntuales modificaciones, quedando el artículo redactado en los términos del Anexo.

Artículo 76.- Objetivos.- La rúbrica pasa a ser "Regulación". Se acepta la enmienda nº 216 del GP Socialista Canario, quedando modificadas las letras e) y f) conforme a ella. Asimismo la Ponencia modifica el párrafo inicial del artículo, quedando éste redactado en los términos del Anexo.

En cuanto a la enmienda nº 50 del GP Coalición Canaria - CC, el ponente de este grupo anuncia su retirada.

Artículo 76-bis.- Utilización de las viviendas (nuevo).- Se introduce como artículo nuevo en base a la enmienda nº 217 del GP Socialista Canario, haciéndose puntuales modificaciones en el apartado 2, y quedando el artículo redactado en los términos del Anexo.

Artículo 77.- Cédula de habitabilidad.- Se acepta la enmienda nº 51 del GP Coalición Canaria - CC, conforme a la cual queda redactado el artículo. No se acepta la enmienda nº 218 del GP Socialista Canario.

No se acepta la enmienda nº 219 del GP Socialista Canario de adición de artículo nuevo.

Título VIII. Del régimen sancionador.-

Capítulo I. Disposiciones generales.-

Artículo 78.- Finalidad.-

Capítulo II. De las infracciones.-

Se mantienen en sus términos.

Artículo 79.- Infracciones leves.- No se acepta la enmienda nº 220 del GP Socialista Canario, quedando redactado el artículo en los términos del Anexo.

Artículo 80.- Infracciones graves.- Se aceptan las enmiendas nº 52 y 221 de los grupos parlamentarios Coalición Canaria - CC y Socialista Canario, respectivamente. Asimismo la nº 223 del GP Socialista Canario, a la letra f), suprimiéndose, no obstante, de su texto los términos "otorgada en los últimos diez años". No se aceptan las enmiendas nº 222, 224 y 225 del GP Socialista Canario.

Artículo 81.- Infracciones muy graves.-

Artículo 82.- Responsables.-

Artículo 83.- Locales y edificaciones complementarias.-

Se mantienen en sus términos.

Capítulo III. De las sanciones, su graduación y medidas complementarias.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 84.- Sanciones pecuniarias.- Se acepta la enmienda nº 53 del GP Coalición Canaria - CC, pero se introducen modificaciones en las letras b) y c), quedando redactado en los términos del Anexo.

Artículo 85.- Sanciones accesorias.- Se mantiene en sus términos.

Artículo 86.- Graduación de las sanciones.- Se acepta la enmienda nº 54 del GP Coalición Canaria - CC, quedando el artículo redactado conforme a ella.

Artículo 87.- Medidas complementarias.-

Artículo 88.- Publicidad de sanciones y medidas complementarias.-

Capítulo IV. Procedimiento y competencia.-

Se mantienen en sus términos.

Artículo 89.- Procedimiento.- Se acepta la enmienda nº 55 del GP Coalición Canaria - CC, quedando el apartado 4 redactado conforme a ella y manteniéndose el resto en sus términos.

Artículo 90.- Medidas de carácter provisional y cautelares.-

Artículo 91.- Plazo de resolución.-

Se mantienen en sus términos.

Artículo 92.- Competencia.- Se acepta la enmienda nº 95 del GP Popular, y en el apartado 1 la Ponencia introduce modificaciones, quedando redactado en los términos del Anexo.

Capítulo V. Ejecución.-

Artículo 93.- Ejecutividad.-

Artículo 94.- Vía de apremio.-

Artículo 95.- Ejecución subsidiaria.-

Se mantienen en sus términos.

Artículo 96.- Multa coercitiva.- Se acepta la enmienda nº 56 del GP Coalición Canaria - CC, quedando redactado conforme a ella.

Capítulo VI. Prescripción y caducidad.-

Artículo 97.- Prescripción.-

Artículo 98.- Caducidad.-

Disposiciones adicionales.-

Se mantienen en sus términos.

Primera.- De las empresas públicas en materia de vivienda.- Se acepta la enmienda nº 96 del GP Popular. La Ponencia suprime el apartado 2., quedando la disposición en los términos del Anexo.

Segunda.- De la financiación de las actuaciones reguladas en esta Ley.-

Tercera.- Del ámbito de aplicación de los derechos y potestades que se reconocen a la Administración en materia de vivienda.-

Cuarta.- Del órgano competente de la Administración autonómica para la transmisión de suelo.-

Se mantienen en sus términos.

Quinta.- De las delegaciones efectuadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.- Se acepta la enmienda nº 97 del GP Popular; no así la nº 227 del GP Socialista Canario.

Sexta.- De la aportación de suelo urbanizado por los ayuntamientos para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública y su contribución en la financiación de las mismas.- No se aceptan las enmien-

das nº 57 del GP Coalición Canaria - CC y 228 del GP Socialista Canario.

Séptima.- De la amortización de la deuda existente sobre bienes atribuidos al Consorcio Canario de la Vivienda.- Se acepta la enmienda nº 98 del GP Popular.

Octava.- De los pisos tutelados.- Se mantiene en sus términos.

Novena.- Contribución de los promotores turísticos a la construcción de viviendas protegidas.- Se acepta, con modificaciones, la enmienda nº 108 del GP Popular. Se suprime el apartado 2 y del apartado 1 se suprimen los términos "no turístico" a continuación de "preferentemente en suelo", sustituyéndose por "residencial del propio municipio o de los limítrofes". Las enmiendas nº 58 del GP Coalición Canaria - CC, y 229 del GP Socialista Canario, no son aceptadas.

Décima.- De la constitución y los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda (nueva).- Se incorpora como disposición nueva con el texto de la disposición final primera.

Undécima.- Desarrollo reglamentario del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias (nueva).- Se incorpora como disposición nueva en base a la enmienda nº 109 del GP Popular, cuyo texto resulta modificado, en los términos del Anexo.

Disposiciones transitorias.-

Primera.- Expedientes en tramitación.-

Segunda.- Viviendas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.-

Tercera.- Aplicación de la normativa estatal.-

Se mantienen en sus términos, añadiéndose rúbricas a las disposiciones e incorporándose en la tercera "y vivienda libre", al final.

Tercera-bis.- Requisitos básicos de la edificación y calidad de las viviendas (nueva).- Se incorpora como nueva disposición transitoria en base al apartado 1 del

texto de la enmienda nº 23 del GP Coalición Canaria - CC, quedando en los términos del Anexo.

Tercera-ter.- De la afectación de suelo a la construcción de viviendas protegidas (nueva).- Se incorpora una nueva disposición transitoria tercera-ter, con el texto de la disposición final tercera.

Tercera-quater.- Ejercicio de las competencias de los cabildos por el Instituto Canario de la Vivienda (nueva).- Se introduce una nueva disposición transitoria tercera-quater, redactada en los términos del anexo.

No se acepta la enmienda nº 230 del GP Socialista Canario, de adición de una disposición transitoria cuarta.

Disposición derogatoria.- Se mantiene en sus términos.

Única.- Se añade en la tabla de derogaciones el Decreto 64/1988, de 12 de abril, sobre trasposos de funciones y servicios en materia de vivienda.

Disposiciones finales.- Se mantiene en sus términos.

Primera.- De la constitución y los Estatutos del Consorcio Canario de la Vivienda.- Queda sin contenido al incorporarse el texto a la disposición adicional décima.

Segunda.- De las normas aplicables a las viviendas protegidas.- Se suprime por la Ponencia.

Tercera.- De la afectación de suelo a la construcción de viviendas protegidas.- Queda sin contenido al pasar el texto a disposición transitoria tercera-ter. No se acepta la enmienda nº 231 del GP Socialista Canario.

Cuarta.- Autorización al Gobierno.- Se acepta la enmienda nº 100 del GP Popular, conforme a la que queda redactada.

Cuarta-bis.- Autorización para modificaciones presupuestarias.- Se incorpora una nueva disposición final cuarta-bis, redactada en los términos del anexo.

Quinta.- Entrada en vigor.- Se mantiene en sus términos.

ANEXO

PROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE
CANARIAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Hacer efectivo el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución es uno de los problemas más complejos a los que se viene enfrentando la Comunidad Autónoma de Canarias desde su constitución. El innegable esfuerzo realizado hasta ahora, en especial con la *Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias*, y los tres Planes de Vivienda aprobados a su amparo (1988-1991, 1992-1995, 1996-1999), no pueden ocultar el déficit que existe de viviendas accesibles por las familias canarias de rentas bajas y medias.

La experiencia acumulada en estos años permite resumir en tres los escollos principales que dificultan, si no impiden, la solución del problema de vivienda en Canarias: la limitación de los recursos económicos disponibles, la escasez de suelo apto para la edificación y la complejidad y lentitud en la tramitación de los proyectos y promociones de viviendas sujetas a un régimen de protección pública. Los recursos públicos disponibles seguirán siendo limitados; las políticas de ajuste del gasto público, consecuencia de nuestra incorporación a la Unión Europea, lo imponen. Sin embargo, tras más de una década de tipos de interés altos, en los últimos años se ha producido una reducción drástica de los intereses de los préstamos hipotecarios, seguida de un fuerte incremento de la demanda de viviendas protegidas, que debe ser atendido por los poderes públicos canarios mediante la adopción de medidas jurídicas y económicas que den un nuevo impulso a la política autonómica de vivienda, abordando soluciones para cada uno de los problemas expuestos.

Este es el sentido de la presente Ley: reordenar la intervención de las Administraciones Públicas en materia de vivienda, en especial en la promoción, financiación y reglamentación de las viviendas sujetas a un régimen de protección público, mediante un cambio de los modos y formas tradicionales de actuación pública en esta materia, estableciéndose, con carácter transitorio, la aplicación supletoria de las denominadas Normas Básicas de la edificación- NBE a que se refiere la Disposición Final Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio, de que otra norma con rango de ley establezca en el futuro, dentro de ámbito de Canarias de los preceptos competencia autonómica las normas técnicas aplicables a la construcción de viviendas.

II

La Ley encomienda la gestión de las competencias ejecutivas en materia de vivienda a una nueva entidad pública, el Instituto Canario de la Vivienda, organismo autónomo del Gobierno de Canarias, y en cuyo consejo de administración participan los Cabildos Insulares; regulando su estatuto jurídico básico. Se abordan con este modo

de gestión dos problemas principales: el primero, la coordinación de las funciones que la *Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias* otorga a los Cabildos Insulares y las que corresponden a la comunidad autónoma mediante procesos de desconcentración o mediante convenios interadministrativos; y el segundo, la sujeción del Instituto a un régimen jurídico singular, conforme al cual, se pretende agilizar y simplificar la gestión, sin menoscabo de las garantías que deben asegurar el buen uso de los fondos públicos, ni del derecho de los ciudadanos de acceder a esos fondos y a las viviendas protegidas. No se trata de un intento de huir del derecho administrativo, tan sólo de utilizar de entre los instrumentos que ofrece ese ordenamiento aquéllos que permiten una gestión más rápida y eficiente. De otra parte, junto a los representantes autonómicos e insulares, en el máximo órgano de dirección del Instituto se prevé la incorporación de cuatro representantes de los municipios canarios de los cuales al menos dos han de ser de municipios mayores de 100.000 habitantes. Esta representación supone el reconocimiento del papel fundamental que en la política de vivienda corresponde a estas entidades locales, que se viene materializando con la cesión de suelo para la promoción pública de viviendas, la adscripción en los instrumentos de planeamiento generales de suelo residencial para la construcción de viviendas protegidas, y en la participación en los procedimientos de adjudicación de las viviendas. Esta incorporación no supone que las competencias municipales pasen a ser gestionadas por el Instituto, únicamente, el reconocimiento de la tarea que vienen desempeñando en el marco de las previsiones de los artículos 25.2.d) y 28 de la Ley de Bases de Régimen Local.

III

La Ley aborda, a continuación, el problema de la escasez de suelo aprovechando un instrumento que viene siendo utilizado por otras Comunidades Autónomas y que recoge el *Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias*: la afectación directa de suelo a la construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento de un estándar urbanístico mínimo que deben incorporar los instrumentos municipales de planeamiento. En concreto, la Ley atribuye a los Planes Insulares de Ordenación, a los que corresponde la determinación de los usos globales del territorio insular, y en su caso también a los Planes de Vivienda, la determinación de aquellos municipios en los que es prioritaria, incluso perentoria, la construcción de viviendas protegidas y, por tanto, en las que debe centrarse el esfuerzo público, sin perjuicio de las actuaciones que fueran necesarias en municipios de otra naturaleza. La consecuencia básica de esa determinación es la obligación de que los instrumentos de planeamiento general de esos municipios destinen, al menos, el 20% del suelo urbanizable de uso residencial y del suelo urbano afectado por operaciones de reforma interior, a esa clase de uso residencial, sin que, se pueda destinar a este uso más del cincuenta por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector en concor-

dancia con lo establecido en el artículo 32.2. A.8 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias. Para la cobertura de ese estándar urbanístico la Ley admite la afectación expresa de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados a éste. Con el fin de asegurar el cumplimiento de esta medida y evitar la inactividad de los propietarios afectados, se declara causa de expropiación el incumplimiento del deber de edificación en los plazos que se señalen. Finalmente, se establece el deber de los promotores turísticos de colaborar en la construcción de viviendas protegidas para la población de servicios.

IV

En atención a la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias para fijar las normas sustantivas de las viviendas sujetas a protección pública, la Ley establece el régimen básico de esas viviendas, a las que se denomina viviendas protegidas. Se trata de un régimen común para todas las clases de viviendas que se definen en esta norma, sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada una de ellas. Los cambios más importantes que se introducen son: 1) en cuanto a las viviendas protegidas de promoción privada, y asimiladas, su régimen jurídico tiende a equipararse con el de las viviendas libres, reduciéndose la intervención, control y limitaciones administrativas a lo indispensable para garantizar el adecuado destino y empleo de los fondos públicos; y 2) una nueva modalidad de financiación, el subsidio de préstamos no cualificados, habida cuenta que los tipos de interés de los préstamos hipotecarios se encuentran en un nivel que permite a los adquirentes obtener en el mercado libre préstamos hipotecarios de iguales condiciones que los cualificados. En cuanto a los derechos de opción de compra, tanteo y retracto, la Ley establece la caducidad de estos derechos cuando transcurran más de tres meses desde la adopción de la decisión sin que se haya pagado el precio.

V

Se define el Plan de Vivienda como el instrumento que ordena y coordina todas las acciones públicas en materia de fomento del suelo protegido y la vivienda, estableciendo que en las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma se habiliten los créditos suficientes para dar cobertura a su contenido y objetivos. La obligación de dotar presupuestariamente el Plan, a través del Fondo Canario de la Vivienda, es el contrapeso obligado de la imposición de un estándar urbanístico que obliga tanto a los municipios, como a los propietarios y promotores privados. Con ello se pretende, además, dotar de recursos la política autonómica de vivienda, tradicionalmente limitada.

VI

Finalmente, siguiendo la estela de otras Comunidades Autónomas, la Ley actualiza y acomoda a los principios del ordenamiento jurídico vigente, el régimen de la potestad de desahucio y el de la potestad sancionadora en

materia de vivienda y, en particular, en viviendas protegidas, así como el procedimiento para su ejercicio.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ley tiene por objeto regular las acciones que permitan hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, previsto por el artículo 47 de la Constitución, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Estatuto de Autonomía.

Artículo 2.- Principios rectores.

La intervención en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

- a) Promover y fomentar el acceso de los ciudadanos canarios a una vivienda digna y adecuada, especialmente de aquellos que disponen de menos recursos.
- b) Proteger los derechos de quienes acceden a una vivienda.
- c) Garantizar la seguridad, habitabilidad y calidad de las viviendas en las islas.
- d) Integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.
- e) Acercar la gestión pública en materia de vivienda a los ciudadanos, con especial atención al hecho insular.
- f) Simplificar y racionalizar la actuación administrativa sobre vivienda.

TÍTULO II

DE LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

Capítulo I

DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS COMPETENTES

Artículo 3.- Ejercicio de las competencias.

Las competencias en materia de vivienda serán ejercidas por:

- a) La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- b) Los Cabildos Insulares.
- c) Los Ayuntamientos.
- d) El Instituto Canario de la Vivienda.
- e) Los Consorcios Insulares de Vivienda.

Capítulo II

DE LAS COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Artículo 4.- Competencias de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

1. Corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias el ejercicio de las siguientes competencias:

a) La potestad reglamentaria en materia de viviendas protegidas, en particular la regulación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a las ayudas públicas, las clases de ayudas públicas y las limitaciones de uso, destino y disposición que sean precisas.

Asimismo le corresponde la potestad reglamentaria en materia de vivienda, en particular el desarrollo de la legislación autonómica y estatal sobre edificación, seguridad, higiene, habitabilidad, diseño y calidad de las mismas, así como en materia de protección del consumidor y usuario de las viviendas.

b) La integración de la política de vivienda con las políticas de ordenación del territorio, suelo y medio ambiente, a través de las Directrices de Ordenación y los Planes insulares.

c) La definición de otras políticas de fomento que faciliten el acceso a la vivienda.

d) La programación del gasto público en vivienda y su integración con la política económica y presupuestaria autonómica.

e) Negociar y acordar con la Administración General del Estado la distribución de los fondos estatales de ayudas a la vivienda.

f) La aprobación del Plan Canario de Vivienda, así como, la aprobación definitiva de los programas de vivienda.

g) La potestad expropiatoria para la ejecución de los Planes de Vivienda.

h) Cuantas otras competencias no hayan sido atribuidas a otras Administraciones Públicas.

Capítulo III

DE LAS COMPETENCIAS DE LOS CABILDOS INSULARES Y AYUNTAMIENTOS

Artículo 5.- Competencias de los cabildos insulares.

1. Los Cabildos Insulares, en los términos de la legislación autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

- a) Policía de vivienda.
- b) Conservación y administración del parque público de viviendas de ámbito insular.
- c) Coordinar la intervención municipal en la gestión del parque público de vivienda.

2. Las competencias enunciadas en las letras a) y b) del apartado anterior cuando así se convenga entre el propio Instituto y el Cabildo correspondiente.

3. Asimismo, previo convenio con el Instituto Canario de la Vivienda, los Cabildos Insulares podrán asumir la ejecución del Plan de Vivienda en su isla respectiva, así como cuantos otros asuntos acuerden con el Instituto Canario de la Vivienda, directamente o, en su caso, a través del Consorcio Insular de Vivienda al que se refiere el artículo 3.e) de esta Ley.

Artículo 6.- Competencias de los Ayuntamientos.

1. Los Ayuntamientos canarios, en el marco de la legislación autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

- a) Control sanitario de viviendas.
- b) Promoción y gestión de viviendas.

c) Gestión, administración y conservación del parque público de viviendas de titularidad municipal.

2. Previo convenio con el Instituto Canario de la Vivienda, o con el Cabildo Insular correspondiente, en su caso, los Ayuntamientos y sus entidades instrumentales podrán asumir la gestión, administración y conservación del parque público de viviendas que no sea de su titularidad, radicado en su término municipal.

3. Los Ayuntamientos controlarán las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su adecuación a la normativa reglamentaria que con tal fin establecerá el Gobierno de Canarias, otorgando la correspondiente cédula.

Capítulo IV

DEL INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA

Artículo 7.-Del Instituto Canario de la Vivienda.

1. Para la gestión de las competencias en materia de vivienda atribuidas a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los Cabildos Insulares se crea el Instituto Canario de la Vivienda como organismo autónomo de la Comunidad. El Instituto podrá, asimismo, asumir mediante convenio la gestión de las competencias de los cabildos insulares en materia de vivienda.

2. *(Suprimido)*

3. El Instituto Canario de la Vivienda tiene personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar, patrimonio propio y autonomía funcional, para el ejercicio de sus competencias.

Artículo 8.- Competencias y funciones.

El Instituto Canario de la Vivienda tiene las siguientes competencias y funciones:

a) Análisis cuantitativo y cualitativo de las necesidades de vivienda y suelo en las islas y propuesta de medidas para su atención.

b) Proponer la elaboración y modificación de disposiciones generales en materia de suelo, edificación y vivienda.

c) Elaborar el anteproyecto de Plan de Viviendas de Canarias y los proyectos de programas que lo desarrollen.

d) Promover la construcción y la adquisición de viviendas sujetas a protección pública.

e) Formar, gestionar y administrar el parque público de viviendas propio, o insular, en su caso.

f) Control y calificación, provisional y definitiva, de la construcción, uso y disposición de las viviendas con protección pública.

g) Constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas.

h) Conservación, rehabilitación y mejora del patrimonio inmobiliario residencial.

i) Policía de vivienda, en su caso.

j) Controlar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

k) Tramitar y resolver las solicitudes de ayudas públicas de los promotores, constructores, adquirentes y adjudicatarios de suelo y viviendas sujetas a protección pública, así como su revisión y revocación.

l) Ejercer la intervención administrativa sobre los negocios jurídicos que versen sobre viviendas sujetas a protec-

ción pública, incluyendo los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto.

m) Cualquier otra función ejecutiva que, en materia de vivienda, le encomiende el Gobierno de Canarias.

Artículo 9.- Modos de gestión.

El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercer sus competencias y funciones por cualquiera de los modos de gestión, directa o indirecta, admitidos en derecho.

Artículo 10.- Oficinas de Vivienda.

En las islas donde no exista un Consorcio Insular de Vivienda, se constituirá una Oficina Insular de Vivienda, dependiente funcionalmente del Instituto Canario de la Vivienda, e integrada orgánicamente en cada Cabildo Insular, con funciones de ventanilla única en las relaciones de los ciudadanos con aquél.

Artículo 11.- Organización.

1. El Instituto Canario de la Vivienda se estructura en los siguientes órganos básicos:

- El Consejo de Dirección.
- El Presidente.
- El Director.
- El Secretario.

2. La estructura orgánica del Instituto Canario de la Vivienda se desarrollará en sus Estatutos.

Artículo 12.- El Consejo de Dirección.

1. El Consejo de Dirección es el órgano de gobierno, dirección y gestión del Instituto con las más amplias facultades.

2. Este órgano está formado por:

a) El Presidente, que lo será el Consejero del Gobierno competente en materia de vivienda. La sustitución del Presidente, en los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, se regulará en los Estatutos del Instituto.

b) El Vicepresidente, que será nombrado por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.

c) Vocales:

- El Director del Instituto.
- Ocho nombrados por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.
- Un representante de cada uno de los Cabildos Insulares, designados por cada corporación.
- Cuatro, en representación de los Ayuntamientos, nombrados por el Gobierno de Canarias, a propuesta de la asociación más representativa de los municipios canarios, de los cuales dos corresponderán a municipios con población superior a cien mil habitantes.

d) El Secretario.

3. El Consejo de Dirección funcionará en Pleno y a través de una Comisión Ejecutiva. El Pleno del Consejo de Dirección se compone de los miembros descritos en el apartado anterior, y la Comisión Ejecutiva de los siguientes:

- a) El Presidente.
- b) El Vicepresidente.

c) El Director del Instituto.

d) Dos de los representantes del Gobierno de Canarias, designados por el Gobierno de entre sus representantes en el Pleno del Consejo de Dirección.

e) Tres de los representantes de los Cabildos Insulares, elegidos por los vocales representantes de los Cabildos Insulares en el Pleno del Consejo de Dirección.

f) Dos de los representantes de los Ayuntamientos, elegidos por los vocales representantes de la asociación más representativa de los municipios canarios en el Pleno del Consejo de Dirección, uno de los cuales, al menos, será de los municipios de más de cien mil habitantes.

g) *(Suprimido)*

4. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias ostenta la mitad de los votos en el Consejo de Dirección, correspondiendo al Presidente dirimir con su voto los empates que se produzcan.

5. Los Estatutos fijarán los mecanismos que permitan la participación de los promotores y de los consumidores y usuarios de viviendas protegidas, en la deliberación de los asuntos que puedan afectarles, con voz y sin voto.

Artículo 13. Funciones del Consejo de Dirección.

1. Corresponden al Consejo de Dirección las funciones que se establezcan en los Estatutos del Instituto.

2. El Consejo de Dirección ajustará su funcionamiento a las normas sobre órganos colegiados de la legislación de procedimiento administrativo común.

3. Los actos del Consejo de Dirección ponen fin a la vía administrativa.

4. El Consejo de Dirección es el órgano de contratación del Instituto.

5. Corresponderá al Consejo de Dirección la revisión de oficio de los actos nulos, la declaración de lesividad de los actos anulables y la resolución de las reclamaciones de responsabilidad patrimonial que pudieran formularse.

Artículo 14.- El Presidente.

El Presidente ostentará la representación oficial del Instituto y cuantas facultades le sean atribuidas por los Estatutos.

Artículo 15.- El Director.

1. El Director será nombrado y cesado por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.

2. El Director ejercerá la gestión ordinaria del Instituto y las tareas ejecutivas y las funciones de gestión y representación en la forma que se determine en los Estatutos.

Artículo 15-bis.- El Secretario.

El Secretario será designado por el Consejo de Dirección a propuesta del Presidente. Asistirá técnicamente a los demás órganos del Instituto, además de la realización de las restantes tareas que le asignen los Estatutos.

Artículo 16.- Facultades y beneficios.

1. El Instituto tiene plena capacidad para adquirir, poseer, reivindicar y enajenar toda clase de bienes, obligarse,

celebrar contratos, ejercitar acciones y excepciones, interponer recursos, siempre que tales actos se realicen para el cumplimiento de los fines que constituyen su objeto.

2. En el ejercicio de sus funciones, el Instituto goza de los beneficios, exenciones y franquicias de cualquier naturaleza que la legislación atribuya a las Administraciones Públicas de Canarias.

3. El Instituto Canario de la Vivienda tiene la condición de beneficiario a efectos de expropiación forzosa cuando sea preciso para el cumplimiento de sus fines, tramitando a tal efecto los correspondientes expedientes.

Artículo 17.- Patrimonio.

1. Para el cumplimiento de sus funciones, el Instituto Canario de la Vivienda tendrá un patrimonio propio formado por todos aquellos bienes y derechos que adquiera por cualquier título, y del que forman parte los que le atribuya la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. A los efectos de lo previsto en el número anterior, todas las viviendas protegidas, con todos sus elementos anexos como locales y garajes, así como todos los inmuebles destinados a ese uso, de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, se atribuyen al Instituto, pasando a integrarse en su patrimonio propio.

3. El Instituto Canario de la Vivienda dispondrá libremente de los bienes que, de conformidad con el punto anterior, se integren en su patrimonio. En particular, y a través de los órganos que determinen sus Estatutos, le corresponden todas las facultades de administración y gestión de esos bienes, así como las de gravamen, cesión y enajenación, siendo de su competencia la declaración de alienabilidad, previa a su venta o cesión gratuita.

En materia de gravamen, cesión y enajenación de las viviendas protegidas y de sus anejos, de los locales, edificaciones y equipamiento complementarios de las mismas, y de los demás elementos destinados a la construcción de viviendas protegidas, el Instituto Canario de la Vivienda se acomodará a los principios de la *Ley 8/1987, de 28 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias*, debiéndose regular reglamentariamente el procedimiento a seguir. En todo caso, cuando el valor fijado por tasación pericial del inmueble supere 3.005.060,52 euros, la enajenación deberá ser autorizada, previamente, por el Gobierno de Canarias.

En el caso de enajenaciones gratuitas se aplicarán las mismas reglas del párrafo anterior, correspondiendo la competencia al Instituto, sin que sea necesaria una ley de autorización. En estos casos, el Instituto dará cuenta de la enajenación al Parlamento, a través del Gobierno de Canarias. No obstante, en el caso de cesión gratuita de suelo a empresas vinculadas o dependientes del Instituto bastará con el acuerdo de su máximo órgano de gobierno.

4. Los Estatutos determinarán las reglas de disposición, gravamen y enajenación de los bienes muebles del Instituto y los órganos competentes en cada caso.

5. El Instituto dispondrá de bienes cedidos por las Administraciones públicas canarias en los términos que en cada caso se convengan.

6. El Instituto formará y mantendrá actualizado un inventario de bienes y derechos, tanto propios como adscritos o

cedidos, con excepción de los de carácter fungible. El inventario se revisará, en su caso, anualmente, con referencia al 31 de diciembre y se someterá a aprobación del Consejo de Dirección. El inventario de bienes se remitirá anualmente a la Consejería competente en materia de patrimonio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias a los efectos de su incorporación formal al Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma.

7. Los medios económicos con los que cuenta el Instituto son los siguientes:

a) Los bienes y valores que integren su patrimonio, junto con los productos y rentas que obtenga del mismo.

b) Los bienes cedidos por cualquier Administración Pública.

c) Las consignaciones específicas que tuviere asignadas en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias, y especialmente la dotación del Fondo Canario de Vivienda.

d) Las transferencias corrientes o de capital que procedan de las Administraciones o entidades públicas.

e) Los préstamos u otras formas de endeudamiento para la realización de su actividad, dentro de los límites que establezcan las leyes anuales de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

f) Las donaciones, legados y otras aportaciones de entidades privadas y de particulares.

g) Cualesquiera otros recursos ordinarios o extraordinarios que pueda recibir, incluidos los intereses de las fianzas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas y de los suministros complementarios a las mismas.

Artículo 18.- Régimen presupuestario, financiero y de control.

1. El régimen económico-financiero del Instituto se acomodará al que corresponde a los organismos autónomos de la Comunidad Autónoma de Canarias, con las singularidades recogidas en esta Ley.

2. El Instituto Canario de la Vivienda estará sujeto al régimen de contabilidad pública aplicable a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. Los presupuestos del Instituto serán elaborados por su Consejo de Dirección y elevados al Consejero competente en materia de vivienda, que los remitirá al competente en materia de hacienda para su elevación al Gobierno, e incluido dentro del Proyecto de Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

4. La intervención y control financiero del Instituto corresponde a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de Canarias, directamente o a través de la designación de una intervención delegada.

5. En lo que se refiere a la gestión del Fondo Canario de la Vivienda, la función de intervención y control financiero se ajustará al régimen de fiscalización previa limitada y fiscalización plena posterior. La fiscalización previa limitada se ceñirá a comprobar los siguientes extremos:

a) Que existe crédito presupuestario y que el presupuesto es el adecuado a la naturaleza del gasto u obligación que se pretende contraer.

b) Que las obligaciones o gastos se generan por el órgano competente.

Artículo 19.- Personal.

1. Los medios personales del Instituto están formados por:

a) El personal propio de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) El personal propio del Instituto, en régimen laboral, en su caso, que será contratado sólo cuando las Administraciones representadas no puedan cubrir las necesidades de personal.

2. El Instituto Canario de la Vivienda elaborará su relación de puestos de trabajo que será aprobada por el Gobierno a propuesta conjunta de los consejeros competentes en materia de función pública y de hacienda a iniciativa del propio Instituto.

3. Las Oficinas Insulares de Vivienda se dotarán con personal propio que le adscriba el Cabildo Insular correspondiente y, en su caso, el Instituto.

Artículo 20.- Régimen jurídico.

1. En el ejercicio de potestades administrativas, el Instituto se sujeta a la legislación de procedimiento administrativo común.

2. En materia de contratación de bienes y servicios, el Instituto queda sujeto a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas en los mismos términos que las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de las administraciones públicas territoriales.

3. El Instituto se regirá por normas jurídico-administrativas en las relaciones con los promotores, constructores, adquirentes, arrendatarios o usuarios de viviendas, cuando traigan causa del ejercicio de sus competencias.

4. Corresponde al Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias la asistencia jurídica del Instituto y su representación y defensa en juicio.

5. La relación del Instituto Canario de la Vivienda con el Gobierno de Canarias se canalizará a través de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

Artículo 21.- Sede.

El Instituto Canario de la Vivienda tendrá su sede en el lugar que lo tenga la Consejería de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

Artículo 22.- Estatutos.

1. Los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda regularán su organización, funcionamiento y régimen jurídico, y serán aprobados por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, previa aprobación provisional por el Consejo de Dirección.

2. El Instituto se regirá por lo dispuesto en la presente Ley y en sus Estatutos.

Artículo 23.- La Comisión de Vivienda.

1. Como órgano de participación y consulta se constituirá la Comisión de Vivienda para el ejercicio de las siguientes tareas:

a) Promover y canalizar iniciativas y estudios sobre la situación de la vivienda en Canarias, en particular el

chabolismo, la infravivienda y los problemas de la autoconstrucción.

b) Informar el proyecto de Plan de Vivienda y los proyectos de programas de vivienda.

c) Informar sobre las prioridades de actuación, así como sobre los criterios de selección y adjudicación de viviendas con protección pública.

d) Informar sobre la adjudicación de las promociones públicas de viviendas.

e) Informar sobre todas aquellas materias que los distintos órganos del Instituto sometan a su consideración.

2. La Comisión de Vivienda está formada por un máximo de treinta miembros en representación de las Administraciones públicas canarias, de los Colegios Profesionales, de los promotores y constructores de viviendas, de los consumidores y usuarios, dos representantes de los sindicatos más representativos, y de otros agentes sociales que desarrollen actividades vinculadas con la vivienda, que serán designados en la forma que reglamentariamente se determine. Será su Presidente el Director del Instituto y su secretario el que lo sea del Consejo de Dirección.

CAPÍTULO V (nuevo)**DE LOS CONSORCIOS INSULARES DE VIVIENDA****Artículo 23-bis.- Consorcios Insulares de Vivienda.**

1. Para el ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 5, así como las que por delegación o convenio les sean atribuidas por el Instituto Canario de la Vivienda, los cabildos insulares junto con, al menos, el 50% de los ayuntamientos de la isla, podrán constituir un Consorcio Insular de Vivienda con personalidad jurídica propia, según lo establecido en el artículo 26 de la Ley 30/1992, de 6 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los Estatutos de los consorcios establecerán las particularidades de su régimen funcional y financiero y en sus órganos de decisión estarán representadas todas las entidades consorciadas. A estos efectos se estructurará en los siguientes órganos:

A) El presidente que será el del Cabildo.

B) El Consejo de Dirección, integrado por:

* Un representante por cada uno de los Ayuntamientos consorciados.

* Cuatro representantes del Cabildo Insular, designados por el pleno que ostentarán un voto ponderado equivalente al cincuenta por ciento de los votos del Consejo, ostentando el presidente el voto de calidad.

* El director del Consorcio que con competencias ejecutivas para la gestión ordinaria sea designado por el Consejo a propuesta del presidente y el secretario del Cabildo que lo será también del Consorcio, ambos con voz y sin voto.

3. Los consorcios contarán con el personal que les adscriban las administraciones consorciadas y, en su caso, el Instituto Canario de la Vivienda.

TÍTULO III
DEL SUELO DESTINADO A VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPÍTULO I
DE LA AFECTACIÓN DE SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 24.- De los municipios de preferente localización de viviendas protegidas.

1. Los Planes Insulares de Ordenación y, en su caso, los Planes de Vivienda a que se refiere esta Ley o su normativa de desarrollo, determinarán los municipios de preferente localización de viviendas sujetas a un régimen de protección pública atendiendo, especialmente, a las necesidades de las áreas metropolitanas y capitales insulares, los núcleos urbanos de nueva creación o en expansión, y las zonas turísticas.

2. El Instituto Canario de la Vivienda emitirá informe preceptivo con relación a las determinaciones sobre viviendas protegidas que formulen los Planes Insulares de Ordenación en el trámite previsto en la Ley que los regula.

3. La calificación como municipio de preferente localización de viviendas protegidas tendrá el carácter de norma directiva de obligado cumplimiento para las entidades locales afectadas.

4. Los planes de vivienda establecerán un porcentaje de vivienda a ejecutarse en municipios que no tengan el carácter de localización preferente.

Artículo 25.- De la afectación de suelo en el planeamiento municipal.

1. En los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, los planes generales habrán de destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como mínimo el 20% del total del suelo residencial útil, sea urbano inmerso en operaciones de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de actuación, siempre que sea técnicamente posible, o sea suelo urbanizable.

2. La determinación mínima y obligatoria de afectación de suelo a que se refiere el apartado anterior podrá ser alcanzado por la afectación expresa y vinculante de bienes del patrimonio municipal del suelo del municipio afectado. En este caso, la afectación expresa de esos bienes por el planeamiento, en particular de aquellos que procedan de la cesión obligatoria y gratuita que ordena la legislación urbanística, será causa para reducir proporcionalmente el porcentaje de superficie de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública.

3. La determinación ordenada por el anterior número se establecerá en suelo urbanizable por un período de cuatro años, prorrogables por una sola vez por otros dos años por el Ayuntamiento competente a petición del Instituto Canario de Vivienda de conformidad a lo previsto en el artículo 75 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, computándose la iniciación de los plazos, a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, de su modificación o revisión. Cuando se trate de suelo urbano los plazos serán la mitad de los señalados para el suelo urbanizable.

4. Mientras subsistan las determinaciones de afectación, procederá la expropiación forzosa del suelo destinado por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas

cuando se incumplan los plazos fijados para la edificación, previa declaración formal de incumplimiento. A tal efecto, la declaración definitiva en vía administrativa del incumplimiento llevará aparejada la utilidad pública de la actuación, la necesidad de ocupación y su carácter urgente. El suelo adquirido debe ser destinado a la construcción de viviendas protegidas, sin que, en ningún caso, pueda ser destinado a vivienda libre o a otro uso privado.

En los casos de incumplimiento, el destino residencial a que está afectado ese suelo no podrá ser alterado mediante la modificación o revisión del planeamiento de desarrollo.

5. Los instrumentos de planeamiento generales establecerán las relaciones de equivalencia y, en su caso, los mecanismos de compensación a favor de la Administración actuante, que deban aplicarse en caso de transformación de vivienda protegida a vivienda libre, siempre que lo sean de conformidad con esta Ley, durante la vigencia del planeamiento y del régimen de protección.

CAPÍTULO II
DEL FOMENTO DEL SUELO DESTINADO A VIVIENDAS
PROTEGIDAS

Artículo 26.- Objeto.

El fomento público del suelo destinado a viviendas protegidas tiene por objeto facilitar e impulsar la urbanización y, en su caso, la adquisición de suelo para destinarlo a aquél uso, ya sea por parte de las Administraciones Públicas competentes, ya sea por promotores privados.

Artículo 27.- Actuaciones protegibles.

1. En general, son actuaciones protegibles en materia de suelo: la adquisición de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, la urbanización de suelo destinado al mismo fin, y la adquisición onerosa de suelo para incorporarlo a un patrimonio público de suelo, siempre que quede afecto a la construcción de viviendas protegidas y, excepcionalmente, al equipamiento y servicios de esta clase de viviendas cuando venga exigido por la normativa urbanística.

2. Igualmente, es actuación protegible la adquisición de suelo urbano y, en su caso, de las edificaciones que sobre él existan, para su rehabilitación y afectación a viviendas protegidas, cualquiera que sea el título adquisitivo.

3. Reglamentariamente, en el marco del Plan de Vivienda, se determinarán las actuaciones a ejecutar, las modalidades de ayuda pública, sus características, y los requisitos para acceder a las mismas, incluyendo las garantías necesarias para la afectación del suelo a los fines señalados en el anterior artículo.

4. La adquisición de suelo y, en su caso, su urbanización para la construcción de viviendas protegidas promovidas por la Administración Pública, cualquiera que sea la modalidad de ejecución, se declara de utilidad pública e interés social a los efectos de la expropiación forzosa.

Artículo 28.- Modalidades de financiación.

1. El fomento de estas actuaciones podrá adoptar cualquiera de las siguientes modalidades: préstamos cualificados, ayudas directas, ya sea mediante el subsidio de un préstamo, cualificado o no, ya sea mediante una subvención, o cualquier otra que cumpla la misma finalidad.

2. La calificación como municipio de preferente localización de viviendas protegidas será condición prioritaria para la obtención de las ayudas que se concedan con cargo al Plan de Vivienda a los promotores, siempre que reúnan cuantos requisitos se establezcan y, en particular, suscriban un compromiso sobre plazos de edificación. Igual preferencia tendrán los Municipios cuando cedan gratuitamente suelo al Instituto Canario de la Vivienda para ese uso residencial.

3. Los solicitantes de la financiación deberán acreditar, al menos, la aptitud legal del terreno para la construcción de viviendas protegidas, el título que la autorice a acceder a la propiedad del suelo, el derecho de superficie, o cualquier otro que le conceda facultades para la urbanización, así como suscribir un compromiso para la ejecución de las obras en el plazo que reglamentariamente se determine.

Artículo 29.- Relaciones interadministrativas.

Las Administraciones Públicas competentes, las sociedades mercantiles de su titularidad que tengan por objeto actividad urbanizadora o la promoción de viviendas protegidas y el Instituto Canario de la Vivienda podrán transmitirse directamente, a título oneroso o gratuito, con reserva o no de titularidad, suelo destinado a la promoción y construcción de viviendas protegidas, sin perjuicio del procedimiento y las garantías previstas en la legislación local para las cesiones gratuitas a favor de las entidades o instituciones públicas. En todo caso y con referencia a estas relaciones administrativas así como a los bienes de los patrimonios públicos de suelo será de aplicación lo previsto en los artículos 92 y 77 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de Las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

TÍTULO IV DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPÍTULO I PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 30.- Concepto.

Es vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo que se establezcan reglamentariamente, reciba esa calificación.

Artículo 31.- Superficie.

1. Las viviendas protegidas deberán tener una superficie útil comprendida entre los 40 y los 125 metros cuadrados. No obstante lo anterior, reglamentariamente se determinará la superficie útil de las viviendas a las que se refiere el artículo 54 y la de los anejos vinculados a las viviendas protegidas.

2. Reglamentariamente se fijará el criterio para calcular la superficie útil de las viviendas protegidas y de sus anejos, y se determinarán las dependencias de la vivienda que puedan tener la consideración de anejos vinculados a la misma.

Artículo 32.- Destino.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente, sin que pueda destinarse a segunda

residencia o cualquier otro uso, y deberán ser ocupadas en los plazos que reglamentariamente se determinen.

2. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario, arrendatario o cesionario y, en su caso, el de la unidad familiar.

3. Se entiende que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada durante el plazo que se establezca reglamentariamente, salvo que medie justa causa.

4. La desocupación de la vivienda, mediando justa causa, deberá ser autorizada por el Instituto Canario de la Vivienda.

5. No obstante lo anterior, y sin perjuicio de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, el Instituto podrá autorizar el ejercicio en la vivienda de una profesión, oficio o pequeña industria por su titular, o cualquier miembro de su familia, siempre que esa actividad sea compatible con el uso residencial y su desarrollo no requiera un espacio superior a la quinta parte de la superficie útil.

6. A los efectos de esta Ley se entenderá por unidad familiar la compuesta por el titular de la vivienda y aquellas personas que conviviendo con él, se establezca reglamentariamente.

Artículo 33.- Calidad.

Las viviendas protegidas deberán cumplir las normas técnicas, de tipología, de diseño y de calidad que se fijen reglamentariamente. En todo caso les será de aplicación lo establecido con carácter general en la Ley 1/2001, de 2 de mayo, sobre construcciones de edificios aptos para la utilización de energía solar.

Artículo 34.- Precio de venta y renta.

La calificación como vivienda protegida determina la sujeción de cualesquiera actos de disposición, arrendamiento o adquisición, a un precio máximo tasado. Corresponde al Gobierno de Canarias, oído el Instituto Canario de la Vivienda, y a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, fijar la cuantía máxima de los precios de venta y renta de las viviendas protegidas.

Artículo 35.- Requisitos de acceso.

1. Son requisitos mínimos para acceder a una vivienda protegida, cualquiera que sea el título, así como para acceder a financiación pública, los siguientes:

a) Que la vivienda vaya a destinarse a residencia habitual y permanente del titular y, en su caso, de su unidad familiar.

b) Que el adquirente, promotor para uso propio, adjudicatario, arrendatario o beneficiario de la vivienda no supere los requisitos de capacidad económica que se fijen para cada régimen de viviendas y para cada modalidad de ayudas, incluyendo la renta familiar y el patrimonio de que dispongan, y que tenga su condición de residente en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias.

c) Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de la unidad familiar no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda protegida, ni tampoco

co de una vivienda libre cuando su valor exceda del máximo que fije el Gobierno, salvo en el caso de desplazamiento entre las distintas islas por motivos laborales en la forma en que reglamentariamente se determine.

En el caso de viviendas protegidas de promoción pública, los adjudicatarios o cualquier otro miembro de la unidad familiar no podrán ser propietarios ni titulares de derechos de uso o disfrute sobre otra clase de vivienda.

2. Excepcionalmente, y a propuesta de la Consejería de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de servicios sociales, y por los motivos que se establezcan en el Plan de Servicios Sociales de Canarias, se podrá acceder a una vivienda protegida.

3. Reglamentariamente, el Gobierno establecerá los requisitos objetivos y subjetivos complementarios que deban cumplirse para acceder a cada clase de vivienda protegida y para obtener financiación pública.

Artículo 36.- Financiación.

1. Las Administraciones Públicas competentes fomentarán la construcción, rehabilitación y reposición de viviendas protegidas mediante la adopción de medidas fiscales, económicas y aquellas otras que las incentiven.

2. A través de las medidas a las que se refiere el apartado anterior, las Administraciones Públicas competentes promoverán también, la adquisición de viviendas protegidas.

3. La financiación cualificada de las viviendas protegidas, en el marco del Plan de Vivienda, podrá adoptar las siguientes modalidades:

a) Préstamos cualificados concedidos por entidades de crédito públicas o privadas en el marco de los convenios suscritos al amparo de los planes estatal y canario de vivienda.

b) Ayudas económicas directas:

1) Subsidios de préstamos cualificados.

2) Subsidios de préstamos no cualificados concedidos directamente a los beneficiarios por entidades de crédito públicas o privadas.

3) Subvenciones personales.

c) Aavales o cualquier otra clase de ayuda que facilite la financiación del precio de la vivienda protegida.

Artículo 37.- Limitaciones a la capacidad de disponer.

1. La disposición de las viviendas protegidas, tanto la transmisión intervivos, como la cesión de uso a terceros, queda sujeta a las prohibiciones y limitaciones establecidas en esta Ley, en las normas que la desarrollen y, en su defecto, en la legislación estatal sobre viviendas de protección oficial. Estas limitaciones deberán hacerse constar en la escritura de compraventa y, en su caso, en la póliza del préstamo, así como en la inscripción registral en los términos de la legislación estatal.

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 47 con relación a las viviendas protegidas de promoción pública.

3. Con carácter general, las viviendas protegidas no podrán ser objeto de transmisión intervivos, ni de cesión de uso por cualquier título durante el plazo de diez años a partir de la calificación definitiva, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 51-bis salvo que, previa autorización y justa causa, se reintegre la totalidad de los beneficios recibidos con sus intereses legales.

Artículo 38.- Contenido obligatorio de los contratos.

1. Los contratos de arrendamiento y compraventa incluirán aquellas cláusulas que reglamentariamente se establezcan, necesarias para asegurar la finalidad de este régimen de protección de viviendas.

2. Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda, cualquiera que sea el modo de gestión que articule, el visado de esos contratos en orden a verificar la inserción de esas cláusulas obligatorias.

Artículo 39.- Efectos por incumplimiento.

1. El incumplimiento de los requisitos establecidos para cada una de las actuaciones protegidas, incluyendo la no obtención de la calificación definitiva, acarreará, además de las sanciones que pudieran corresponder, y previa audiencia del interesado, la pérdida de los derechos inherentes al régimen de protección.

2. A requerimiento de la Administración competente, los beneficiarios de viviendas protegidas deberán acreditar que siguen reuniendo los requisitos que les permitieron acceder a la vivienda.

3. En caso de incumplimiento sobrevenido de los requisitos exigidos para la actuación protegida, la Administración Pública competente acordará, previa audiencia del interesado, la pérdida de los derechos inherentes al régimen de protección, con efectos desde el momento en que hubieran cambiado las circunstancias que determinaron su otorgamiento.

4. Las cantidades a reintegrar, más los intereses legales preceptivos, tendrán la consideración de ingresos de derecho público a todos los efectos. Las cantidades reintegradas con sus correspondientes intereses se destinarán al Fondo Canario de Vivienda.

CAPÍTULO II

CLASES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Sección 1ª

De promoción pública

Artículo 40.- Concepto.

Es vivienda protegida de promoción pública aquella vivienda de titularidad pública promovida, sin ánimo de lucro, por el Instituto Canario de la Vivienda, los Consorcios Insulares de Vivienda, en su caso, y los ayuntamientos, o por cualquier entidad pública vinculada o dependiente de los anteriores en ejercicio de la competencia que la Ley les atribuye, para la consecución de cualquiera de los objetivos señalados en el artículo siguiente, y cuya adjudicación queda sujeta a un procedimiento reglado.

Artículo 41.- Objetivos.

La promoción pública atenderá prioritariamente los siguientes objetivos:

a) Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a aquellos sectores de población que tengan una especial dificultad, o estén imposibilitados, para acceder al mercado inmobiliario, o a grupos de población de características o circunstancias específicas.

b) Erradicar el chabolismo y la infravivienda, intentando que los beneficiarios permanezcan en su entorno o, en caso de desplazamiento, mejoren su hábitat y su integración económica y social.

c) Remodelar, rehabilitar o reponer las viviendas protegidas que fueron promovidas por entidades públicas.

d) Participar en el mercado de la vivienda en aquellas situaciones en las que exista una gran demanda y escasez de oferta.

e) Procurar y, en su caso, completar o rehabilitar, el equipamiento y las dotaciones al servicio de las viviendas protegidas.

Artículo 42.- Modalidades.

1. La promoción pública podrá llevarse a cabo mediante:

a) La construcción de viviendas.

b) La adquisición de viviendas nuevas, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, que cumplan los requisitos objetivos para su calificación. A tal efecto se considerarán viviendas nuevas terminadas aquellas que no hayan sido ocupadas en el plazo de dos años desde la fecha del certificado final de obras.

c) La adquisición de viviendas para su rehabilitación o reposición con destino a la promoción pública.

d) La rehabilitación o reposición de viviendas de promoción pública.

e) La rehabilitación de los equipamientos y dotaciones al servicio de esta clase de viviendas.

2. La promoción pública de viviendas, cualquiera que sea la modalidad, podrá realizarse por cualquier modo de gestión admitido en derecho, compatible con la finalidad pública de la actuación.

Artículo 43.- Parque público de viviendas.

El conjunto de las viviendas protegidas calificadas como viviendas de promoción pública constituye el parque público de viviendas cuya finalidad es atender las necesidades de vivienda de las personas y los grupos que cumplan con los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 44.- Beneficiarios.

1. Sólo podrán ser beneficiarios de viviendas de promoción pública las personas físicas, siempre que sus ingresos familiares ponderados no superen la cuantía que se establezca, no sean propietarios ni ostenten derecho real sobre ninguna otra vivienda, cumplan los demás requisitos legales y los que se establezcan reglamentariamente.

2. Excepcionalmente, por razones de interés público o social, podrán ser beneficiarios de esta clase de viviendas las personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro.

3. A los efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de beneficiarios, el titular del contrato en virtud del cual se realiza la adjudicación y las demás personas que componen la unidad familiar.

Artículo 45.- Criterios de adjudicación.

1. La adjudicación de viviendas de promoción pública se realizará de acuerdo con los principios de justicia, equidad y solidaridad, de forma que se garantice el acceso a las mismas de las familias más necesitadas.

2. Para el cumplimiento de estos objetivos se tendrán en cuenta los siguientes aspectos de la unidad familiar del solicitante:

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) Hacinamiento.

e) Familias en situación de riesgo.

3. 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.

4.- 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.

Artículo 46.- Modos de acceso.

1. En atención al destino de las viviendas del parque público, el acceso a las mismas se realizará por cualquiera de los siguientes títulos:

a) Arrendamiento.

b) Compraventa.

c) Otras formas de cesión de uso de las establecidas normativamente.

2. El procedimiento y requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública, será desarrollado por el Gobierno de Canarias y se ajustará a los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad.

3. Reglamentariamente se determinarán las cláusulas que deben incorporar los contratos de arrendamiento, el régimen de prórrogas, los requisitos para su novación, los mecanismos de fiscalización administrativa y cuantos otros aspectos sean necesarios para garantizar el destino y función de esta clase de viviendas protegidas. Queda prohibido el subarriendo o la cesión del uso del adjudicatario a un tercero de esta clase de viviendas.

4. El Gobierno de Canarias con relación a las viviendas de promoción pública y a las de régimen especial en alquiler, que se adjudiquen por el mismo procedimiento que las anteriores, podrá establecer subvenciones o ayudas a la adquisición y arrendamiento de las mismas, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios. En ningún caso, la cantidad mensual a abonar en concepto de alquiler de la

vivienda podrá exceder del 12% de los ingresos mensuales de la unidad familiar. En atención a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios, en especial en caso de desempleo, la Administración Pública competente podrá conceder bonificaciones al pago de la renta e, incluso, autorizar la interrupción del pago de la misma, en las condiciones y con las garantías que se fijen reglamentariamente.

Las ayudas al alquiler de las viviendas podrán tener carácter plurianual, y la concesión de las mismas se instrumentará, en el caso de las viviendas de promoción pública, a efectos presupuestarios, como formalización contable.

5. El Gobierno de Canarias favorecerá el acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma adjudicadas en régimen de arrendamiento, deduciéndose del precio de venta, en los términos que se fijen reglamentariamente, los importes acumulados por el pago de rentas de alquiler abonados por los arrendatarios que vayan a acceder a la propiedad de las viviendas.

Artículo 47.- Duración del régimen legal de protección.

El régimen legal de protección se extenderá mientras no se proceda a su enajenación. Efectuada la venta, ese régimen de protección durará el período de amortización del préstamo que se hubiera podido conceder al beneficiario para acceder a la propiedad de la vivienda, sin que en ningún caso sea inferior a diez años.

Artículo 48.- Conservación y administración.

1. Los adjudicatarios de viviendas de promoción pública asumirán los deberes de conservación y uso de las mismas establecidas con carácter general por esta Ley para las viviendas libres, así como los que se derivan de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos, y, en su caso, de las ordenanzas municipales.

2. La administración y conservación, en su caso, de las viviendas de promoción pública podrá llevarse a cabo por la entidad pública responsable de las mismas, bien con sus propios medios, bien contratando esas funciones con empresas especializadas o bien ordenando que los adjudicatarios se constituyan en Juntas Administradoras.

3. Reglamentariamente, se determinará la forma de constitución y funcionamiento de las Juntas Administradoras y la participación de los adjudicatarios de viviendas de promoción pública en régimen de alquiler en las Juntas de Propietarios constituidas en los citados grupos de viviendas.

Sección 2ª De promoción privada

Artículo 49.- Concepto.

1. Son viviendas protegidas de promoción privada aquellas que, reuniendo los requisitos de superficie, uso, destino, calidad y precio máximo reglamentarios, y no estando el acceso a las mismas sujeto a un procedimiento administrativo reglado, reciban esa calificación por el Instituto Canario de la Vivienda.

2. Pueden ser promotores de viviendas protegidas de promoción privada cualquier persona física o jurídica, privada o pública, en este último supuesto en ejercicio de la iniciativa pública económica.

Artículo 50.- Beneficiarios.

1. Los adquirentes que reúnan los requisitos de capacidad económica que se establezcan, previo reconocimiento por la Administración Pública competente, podrán acceder, dentro de las disponibilidades presupuestarias, a la financiación cualificada. Asimismo, y en los casos que se determinen, podrán acceder a la financiación cualificada los arrendatarios o promotores para uso propio, salvo que estos últimos se acojan al régimen de autoconstrucción al que se refiere la Sección 3ª del presente Capítulo.

Únicamente las personas físicas podrán ser usuarias de esta clase de viviendas. Las personas jurídicas podrán ser titulares de las viviendas, pero no usuarias.

2. Podrán acceder a la financiación cualificada que se establezca para esta clase de viviendas los promotores, públicos o privados, cuando hayan obtenido la calificación provisional de su promoción. En este caso, el adquirente, previo reconocimiento administrativo del cumplimiento de los requisitos subjetivos para acceder a la financiación pública, quedará subrogado en el préstamo cualificado obtenido por el promotor desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Artículo 51.- Modos de acceso.

1. El acceso a las viviendas protegidas de promoción privada puede efectuarse por los siguientes títulos:

- a) Arrendamiento.
- b) Compraventa.
- c) Otras formas de cesión de uso previstas normativamente.

2. El Gobierno de Canarias favorecerá la construcción de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento en municipios de preferente localización, para facilitar la movilidad geográfica de los trabajadores.

Artículo 51-bis.- Transmisión.

Sin perjuicio de que el régimen de protección se extienda a lo que establezcan las legislaciones estatal y autonómica, las viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento podrán ser transmitidas a los arrendatarios o a terceros que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ley, una vez transcurrido el plazo de cinco años en régimen de arrendamiento y amortizado, en su caso, el préstamo hipotecario correspondiente, en los términos en que se disponga reglamentariamente.

Sección 3ª De la autoconstrucción

Artículo 52.- Concepto.

Se entiende por viviendas autoconstruidas las destinadas exclusivamente a domicilio habitual y permanente de su promotor y en donde la persona de éste coincide con la del constructor, siempre que se asienten en suelo apto para ese uso, y cuenten con las preceptivas autorizaciones administrativas.

No obstante lo anterior, y en los términos que se establezca reglamentariamente se admitirá la colaboración de terceros en las actividades técnicas y profesionales dirigidas a la promoción y realización de este tipo de viviendas, sin que pierdan la consideración de autoconstruidas y sean

susceptibles de percibir las ayudas públicas que se habiliten para su construcción.

Artículo 53.- Requisitos.

1. Las viviendas para las que se solicita financiación deben cumplir los requisitos necesarios para ser calificadas como viviendas protegidas, siempre que no sean incompatibles con las normas de diseño, calidad y construcción que se establezcan para la autopromoción.

2. Las ayudas y demás requisitos subjetivos y objetivos que deberán concurrir en los autoconstructores y en las viviendas que promuevan para que puedan ser consideradas viviendas protegidas, y acceder a los beneficios que se concedan, se establecerán reglamentariamente.

3. Al objeto de garantizar una mejor calidad y seguridad de la vivienda autoconstruida el Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, el Consorcio Insular de la Vivienda, directamente o a través de los Ayuntamientos, posibilitará el establecimiento de convenios de colaboración con los Colegios Profesionales relacionados con la materia.

A las Oficinas de Vivienda corresponderá, entre otras funciones, el apoyo a la autoconstrucción mediante la realización de proyectos, asesoramiento técnico y dirección de obras.

Sección 4ª

De otras viviendas protegidas

Artículo 54.- Clases, régimen jurídico y financiación.

1. Podrán ser calificadas, también, como viviendas protegidas, aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, destinadas a arrendamiento y otras formas de explotación por razones sociales. En todo caso, deberán tener características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad u otros colectivos, siempre que tales actuaciones persigan su integración social y cumplan los requisitos que se establezcan por el Gobierno.

2. Podrán ser calificadas también como viviendas protegidas, aquellas que cumplan los requisitos que se fijen por el Gobierno, teniendo en cuenta su compatibilidad con la conservación del medio ambiente por el uso de técnicas de construcción que supongan el mínimo empleo de materiales contaminantes y el mayor ahorro de energía y recursos naturales, para ser consideradas como viviendas sostenibles.

3. *(Suprimido)*

Artículo 55.- *(Suprimido)*

CAPÍTULO III

DE LOS GARAJES, LOCALES Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 56.- Objeto.

1. Cuando una vivienda protegida tuviera garajes o anejos vinculados, en proyecto y registralmente a la vivienda, los mismos podrán ser objeto de calificación y financiación cualificada, en los términos que reglamentariamente se determine.

2. Los locales, edificaciones y servicios complementarios de las viviendas protegidas de promoción pública, con la superfi-

cie que reglamentariamente se determine, siempre que la normativa urbanística lo permita, podrán ser destinadas a actividades comerciales, sanitarias y asistenciales, culturales, deportivas u otras de interés público o de interés para la comunidad. A tal efecto la Administración pública titular podrá ceder su uso por cualquier título o bien acordar su enajenación.

CAPÍTULO IV

DE OTRAS ACTUACIONES PROTEGIBLES EN MATERIA DE VIVIENDA

Sección 1ª

De la adquisición protegida de viviendas

Artículo 57.- Objeto.

1. Es actuación protegible la adquisición a título oneroso de viviendas de alguno de los tipos siguientes:

a) Viviendas protegidas, cualquiera que sea el régimen de protección, en segunda o posteriores transmisiones, siempre que hubieran transcurrido los plazos en los que estuviere prohibida su transmisión.

b) Viviendas libres, usadas, rehabilitadas o de nueva construcción siempre que se cumplan los requisitos objetivos y subjetivos que se establezcan.

2. La superficie útil de estas viviendas no podrá exceder de la máxima establecida, con carácter general, por esta Ley, sin que ello sea obstáculo para establecer una menor en la programación de esta clase de actuaciones.

Artículo 58.- Requisitos.

1. Los adquirentes deberán cumplir los requisitos de capacidad económica que se establezcan reglamentariamente y, en su defecto, los que se fijen para las viviendas protegidas de promoción privada en relación con la superficie útil de la vivienda.

2. La adquisición de estas viviendas queda sujeta al régimen de precio máximo que rige las viviendas protegidas.

Sección 2ª

De la rehabilitación de viviendas y otros edificios

Artículo 59.- Objeto.

La intervención pública de fomento en materia de rehabilitación tiene por objeto las siguientes actividades:

a) La rehabilitación de viviendas.

b) La rehabilitación de edificios.

c) La rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.

d) La rehabilitación o reposición integral de áreas.

e) La adecuación del equipamiento comunitario primario.

f) La reparación y reposición de edificios y viviendas.

Artículo 60.- Fines.

Los programas de rehabilitación tenderán a cumplir los siguientes objetivos:

a) Adecuación estructural del edificio para conseguir una mejor habitabilidad de las viviendas.

b) Obras de mejora que permitan la adaptación de las viviendas a la normativa vigente en materia de agua, gas,

electricidad, telecomunicaciones, saneamiento, ascensores y protección contra incendios.

c) Obras que permitan la supresión de barreras arquitectónicas.

d) Mejoras de las zonas comunes y entorno inmediato a las viviendas y de su equipamiento complementario.

e) Ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción, dentro de los límites legalmente establecidos.

f) Conservación de los valores arquitectónicos, histórico o ambientales de los edificios, dando carácter prioritario a los que se encuentren ubicados en áreas de rehabilitación integral.

g) Rehabilitación de la vivienda rural.

h) Adecuación de talleres artesanos y anejos de viviendas de agricultores, ganaderos y pescadores vinculados a las viviendas rehabilitadas.

Artículo 61.- Requisitos.

Para la calificación como actuación protegida en materia de rehabilitación y para la obtención de financiación cualificada, los solicitantes deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

TÍTULO V

DE LAS POTESTADES SOBRE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPÍTULO I

DE LOS DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA TRANSMISIÓN

DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 62.- Derecho de adquisición preferente.

Los promotores de viviendas protegidas de promoción privada presentarán una oferta económica con relación a las mismas en el momento de solicitar la calificación provisional, a fin de que el Instituto Canario de la Vivienda, en el plazo de un mes desde la concesión de la calificación provisional, pueda ejercer el derecho de adquisición preferente. Transcurrido ese plazo sin ejercicio efectivo de ese derecho, el promotor puede iniciar libremente la venta.

Artículo 63.- Derechos de tanteo y retracto.

1. Estarán sujetos a los derechos de tanteo y retracto en favor del Instituto Canario de la Vivienda, o en su caso, de la entidad pública promotora, las segundas o posteriores transmisiones onerosas de las viviendas protegidas y sus anejos, cuando el conjunto de las ayudas otorgadas por las Administraciones Públicas haya sido igual o superior al 15% del precio de la vivienda al tiempo de su adquisición.

2. A estos efectos los propietarios de viviendas protegidas comunicarán al Instituto Canario de la Vivienda, o en su caso, a la entidad pública promotora, la decisión de enajenarlas, e indicarán el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión, así como los datos e ingresos económicos anuales del interesado en la adquisición y del resto de los miembros integrantes de su unidad familiar. El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de treinta días naturales a partir del siguiente al día en que se haya producido la notificación; si transcurrido

ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, caduca el derecho y podrá llevarse a efecto, libremente, la transmisión comunicada en sus mismos términos.

3. El adquirente deberá notificar al Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, a la entidad pública promotora, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión de la vivienda, las condiciones en las que se ha producido la venta, los ingresos económicos anuales de la unidad familiar en la que se integra, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso de que el transmitente no hubiera notificado la transmisión, de que la notificación fuera incompleta o defectuosa, o de que la transmisión se haya producido antes de caducar el derecho de tanteo, el Instituto Canario de la Vivienda, o, en su caso, la entidad pública promotora, podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de treinta días naturales a contar desde la notificación de la transmisión por el adquirente, o de que hubiere llegado a su conocimiento, fehacientemente, por cualquier otro medio.

5. Las limitaciones y cargas a las que se refiere el presente artículo deberán consignarse expresamente en la correspondiente inscripción registral en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 64.- Precio de venta.

En ningún caso, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrá realizarse por un precio superior al máximo que resulte de aplicación a la vivienda afectada según la normativa sobre viviendas protegidas o, en su caso, de viviendas de protección oficial.

Artículo 65.- Caducidad del ejercicio de los derechos de adquisición preferente y de tanteo y retracto.

1. Los efectos derivados del ejercicio por la Administración Pública competente de los derechos de adquisición preferente y de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre la vivienda, por el transcurso de tres meses desde la adopción de la resolución administrativa de adquisición, sin que la Administración hubiera hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2. Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración Pública de cualquiera de ellos, dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión efectuada en favor de aquélla.

3. En el caso de que las partes acuerden que el pago no sea en metálico, no regirá el plazo de tres meses del número primero, sino aquél que fijen de común acuerdo.

CAPÍTULO II

DEL DESAHUCIO ADMINISTRATIVO

Artículo 66.- Causas.

1. Procederá el desahucio administrativo contra arrendatarios, adjudicatarios u ocupantes de las viviendas protegidas, o sometidas a un régimen de protección pública, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:

a) Falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado

el adjudicatario en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra establecida en la legislación vigente.

b) Haber sido sancionado por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley mediante resolución firme en vía administrativa.

c) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.

d) Cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.

e) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.

f) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello.

2. La recuperación de oficio de las viviendas o sus zonas comunes, locales o edificaciones complementarias de titularidad pública, ocupadas sin título legal para ello, que no estén sometidas a un régimen de protección pública, se regirá por lo dispuesto en el artículo 75 de la *Ley 8/1987, de 28 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias* y normas de desarrollo, o por las normas locales que sean de aplicación.

3. Asimismo, también se puede acudir al procedimiento de desahucio judicial, tanto por las causas previstas en la legislación común, como por las establecidas en el apartado primero del presente artículo.

Artículo 67.- Procedimiento.

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto por la legislación para el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades previstas en este Capítulo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en artículo 66.1.a) se requerirá al arrendatario o adjudicatario para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de un recargo del 10% sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que el arrendatario o adjudicatario haya dado lugar a decretar el referido desahucio.

Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio que se notificará al interesado concediéndole un nuevo plazo de quince días para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario.

En el supuesto de que se hayan dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra un mismo adjudicatario en un período de tres años consecutivos, en la última resolución que se dicte no cabrá la enervación de un nuevo lanzamiento mediante el abono de la deuda contraída, ejecutándose el mismo en todo caso.

3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el artículo 66.1, se notificará al interesado la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo de quince días para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

A la vista de las actuaciones y previa audiencia por quince días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución.

4. En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que el arrendatario o adjudicatario entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole que, caso contrario, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

5. Si fuese necesario entrar en el domicilio del afectado, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

Artículo 68.- Suspensión del procedimiento.

No podrá iniciarse procedimiento de desahucio o se suspenderá el que estuviere en curso, en tanto no se resuelva la solicitud de subrogación formulada por personas que formaran parte de la unidad familiar.

Artículo 69.- Precinto cautelar.

Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 66.1.c), el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

Artículo 70.- Competencia.

Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda y, en su caso, a la Administración Pública titular de la vivienda, la competencia para incoar y resolver los procedimientos de desahucios, designar instructor y secretario, así como las personas que deban llevar a cabo el lanzamiento y acordar el precinto cautelar a que se refiere el artículo anterior.

TÍTULO VI DEL PLAN DE VIVIENDA

Artículo 71.- Objeto.

El Plan de Vivienda es el instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las Administraciones Públicas competentes, con el fin de atender las necesidades de vivienda existentes en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 72.- Contenido.

1. El Plan de Vivienda tendrá, al menos, el siguiente contenido:

a) Evaluación del grado de ejecución y cumplimiento del anterior Plan desarrollado.

b) Análisis de las necesidades de vivienda y de suelo destinado a este uso en cada una de las islas.

c) Análisis de las necesidades de equipamientos y servicios complementarios que tengan las viviendas y grupos de viviendas existentes.

d) Priorización de las actuaciones, atendiendo especialmente a las necesidades de los grupos de población con menos recursos económicos.

e) Objetivos a conseguir.

f) Programación de las actuaciones a ejecutar, atendiendo, especialmente, a los municipios de preferente y prioritaria localización de viviendas protegidas.

g) Medidas jurídicas, económicas y administrativas, necesarias para la realización del Plan.

h) Los recursos económicos necesarios para financiar los objetivos del Plan, su programación temporal y su asignación global según las clases de actuaciones.

2. Con el fin de asegurar el cumplimiento del Plan de Vivienda se crea el Fondo Canario de Vivienda con la dotación suficiente para atender sus objetivos y programación. El Fondo estará formado por los recursos asignados por el Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en los convenios plurianuales sobre vivienda y por los recursos propios de la Comunidad Autónoma de Canarias necesarios para materializar los objetivos del Plan.

Anualmente, los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias consignarán las cantidades que, fijadas en el Plan de Vivienda, sean necesarias para atender las actuaciones programadas en ese ejercicio. Los créditos no utilizados del Fondo Canario de la Vivienda se podrán incorporar a dicho Fondo en el ejercicio presupuestario siguiente para su distribución junto con los créditos de dicho ejercicio.

Los créditos asignados al Fondo Canario de la Vivienda serán vinculantes a nivel de Sección, Servicio y Programa, incluidos los que tengan la condición de ampliables. Es competencia del Instituto Canario de la Vivienda la gestión del Fondo Canario de la Vivienda, incluyendo las autorizaciones y modificaciones de crédito, excepto en los casos en que venga expresamente atribuida al Gobierno de Canarias.

3. El Plan de Vivienda tendrá, al menos, carácter cuatrienal, pudiendo ser revisado a instancia del Gobierno cuando las circunstancias económicas o las necesidades sociales que sirvieron de base para su aprobación hayan cambiado.

4. El Plan de Vivienda quedará prorrogado si, llegado su vencimiento, no hubiera sido aprobado el del siguiente período. En este supuesto, los recursos disponibles para actuaciones en vivienda se destinarán a los mismos objetivos del Plan prorrogado así como, en su caso, a la conclusión de las actuaciones previstas en el citado Plan.

Artículo 73.- Procedimiento y aprobación del Plan de Vivienda.

1. La elaboración del proyecto del Plan de Vivienda corresponde al Instituto Canario de la Vivienda, de acuerdo con las directrices que establezca el Gobierno de Canarias.

2. Dicho proyecto deberá ser sometido a informe de la Comisión de Vivienda y, posteriormente, a audiencia de la asociación de municipios más representativa.

3. Cumplidos los trámites anteriores, el Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, podrá tomar en consideración el Plan de Vivienda y, en su caso, remitirlo al Parlamento de Canarias para su pronunciamiento, previo a la posterior aprobación por el Gobierno.

4. *(Suprimido).*

Artículo 74.- De los Programas de Vivienda.

1. Para la ejecución de los objetivos definidos por el Plan de Vivienda, a propuesta del Instituto Canario de la Vivienda, el Gobierno aprobará los programas específicos de cada una de las actuaciones incorporadas en aquél.

2. El desarrollo de los programas se acomodará a la programación temporal del Plan de Vivienda y se ajustará a los recursos del Fondo Canario de Vivienda, sin perjuicio de que puedan habilitarse créditos para su desarrollo de acuerdo con la legislación presupuestaria.

3. La aprobación de los programas específicos incorporará también la determinación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a las ayudas públicas, las modalidades y cuantías de esas ayudas, las limitaciones de uso y disposición, y cuantas otras determinaciones sean precisas.

4. La ejecución de los programas de vivienda se declara de utilidad pública e interés social a efectos de expropiación forzosa.

TÍTULO VII DE LAS VIVIENDAS LIBRES

Artículo 75.- Concepto.

A los efectos de esta Ley se entiende por vivienda libre toda edificación destinada a morada o habitación, permanente o por temporada, promovida por persona física o jurídica, pública o privada, que no esté acogida a los regímenes de protección pública de la vivienda y cumpla los requisitos que exija la normativa vigente. Las Administraciones públicas canarias velarán para que la vivienda libre reúna los requisitos de habitabilidad, calidad y seguridad legalmente exigibles.

Artículo 76.- Regulación.

El Gobierno dictará las disposiciones reglamentarias que sean precisas, en desarrollo de la legislación básica y autonómica aplicable, relativas a:

- a) Seguridad estructural y constructiva.
- b) Adecuación de los materiales e instalaciones a la normativa vigente.
- c) Condiciones de habitabilidad.
- d) Adecuación al medio geográfico y social.
- e) Accesibilidad para las personas con movilidad reducida.
- f) Uso, conservación y rehabilitación adecuados.

Artículo 76-bis.- Ubicación de las viviendas.

1. La ubicación de las viviendas responderá a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, conforme a las licencias y autorizaciones exigibles.

2. Las viviendas no podrán situarse en lugares expuestos a consecuencias devastadoras, molestas, nocivas o peligrosas que generen o puedan generar tanto los agentes naturales como las instalaciones existentes y las actividades que allí se realicen, salvo que se adopten las medidas correctoras o protectoras adecuadas.

3. La Administración en cada caso competente puede ordenar, a cargo de los agentes causantes, las medidas adecuadas para impedir o corregir efectos nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que perjudiquen a las viviendas.

Cuando la Administración pública que corresponda establezca instalaciones o infraestructuras públicas sobre el territorio, adoptará las medidas adecuadas para no perjudicar la habitabilidad de las viviendas aledañas

Artículo 77.- Cédula de habitabilidad.

Para que una edificación pueda ser considerada como vivienda libre será imprescindible disponer de la cédula de habitabilidad expedida por el Ayuntamiento competente. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos necesarios para su obtención.

TÍTULO VIII
DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 78.- Finalidad.

1. El ejercicio de la potestad sancionadora tiene como finalidad garantizar:

- a) El cumplimiento de las normas reguladoras sobre viviendas protegidas y sobre viviendas de protección oficial.
- b) El cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable para obtener financiación cualificada con destino a la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.
- c) El cumplimiento de las normas necesarias para la obtención de la cédula de habitabilidad.
- d) El cumplimiento de las normas sobre protección del consumidor y usuario de la vivienda.

2. A tal efecto se tipifican las conductas constitutivas de infracción, se regula un sistema de sanciones y se establecen los elementos esenciales del procedimiento para su exigibilidad, con sujeción a los principios sobre la potestad sancionadora y el procedimiento sancionador de la legislación sobre procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO II
DE LAS INFRACCIONES

Artículo 79.- Infracciones leves.

Son infracciones leves:

- a) La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de viviendas protegidas.
- b) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la construcción a la normativa sobre viviendas protegidas.
- c) Ocupar las viviendas antes de obtener la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva sin la preceptiva autorización administrativa.
- d) No hacer constar el número de la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva en los contratos de suministro de los servicios de agua corriente, energía eléctrica y gas.
- e) La obstrucción a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la Administración competente.
- f) No comunicar a la Administración Pública aquellas actuaciones a las que los promotores o usuarios vengan obligados de conformidad con la normativa vigente.
- g) Actuar con mala fe o temeridad en las denuncias de supuestas infracciones de la legislación de vivienda.

Artículo 80.- Infracciones graves.

Son infracciones graves:

- a) Incumplir los requisitos previos que impone la legislación de viviendas protegidas para poder iniciar las obras de construcción, rehabilitación o reposición.
- b) La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y calificado provisionalmente y la obra efectivamente realizada, salvo en el caso de las modificaciones justificadas y autorizadas por el órgano competente.
- c) La inexactitud intencionada en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la dirección facultativa de las obras.
 - c-bis) La falta de obtención de la cédula de habitabilidad, imputable al promotor, a partir de la certificación final de la obra, mediando sobre la vivienda derecho de tercero.
 - d) Incumplir las resoluciones sobre la realización de obras destinadas a conseguir las condiciones de habitabilidad.
 - e) Ejecutar obras o realizar actividades que provoquen la pérdida del nivel de habitabilidad de una vivienda o de las colindantes a la misma.
 - f) Suministrar los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones a viviendas que no dispongan previamente de la preceptiva cédula de habitabilidad en vigor, o de la calificación definitiva como vivienda protegida.
 - g) Arrendar viviendas que no reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa vigente.
 - h) Incumplir los principios de veracidad y objetividad, así como la inducción a la confusión en la publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas.
 - i) Incumplir los requisitos necesarios para recibir cantidades a cuenta y de todos aquellos que se exijan previamente a la venta o el arrendamiento de viviendas en proyecto, en construcción o finalizadas.
 - j) No incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento cuantas cláusulas sean obligatorias legal o reglamentariamente.
 - k) Incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento cláusulas que tengan la consideración de abusivas por la legislación vigente.
 - l) Celebrar contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas sin cumplir los requisitos de formalización obligatorios.
 - m) La negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la Administración competente.
 - n) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual o permanente de su propietario o arrendatario, sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.
 - ñ) Alterar el régimen de uso y destino de la vivienda establecido en la calificación definitiva sin obtener la previa autorización administrativa.
 - o) Incumplir las obligaciones de gestión, administración, mantenimiento y conservación de las viviendas protegidas, así como de las zonas y elementos comunes anejos a las mismas.
 - p) Realizar obras tanto en las viviendas protegidas como en las zonas y elementos comunes sin haber obtenido previamente las preceptivas autorizaciones administrativas.

q) Incumplir la obligación de ocupar la vivienda protegida en los plazos establecidos reglamentariamente.

r) Incumplir los plazos para la venta o arrendamiento impuestos a los promotores por la normativa vigente.

s) Incumplir los requisitos a los que están obligados los promotores en la publicidad de las ventas o arrendamientos de las viviendas protegidas.

t) Causar daños graves en las viviendas o sus zonas comunes, locales o edificaciones complementarias que sean de titularidad pública.

u) Falsear los requisitos, documentación y datos exigibles para acceder a las viviendas protegidas, así como para obtener la financiación, beneficios, ayudas o subvenciones establecidas por la normativa vigente.

v) Transmitir una vivienda protegida a terceros sin cumplir con los requisitos exigidos ni contar con la previa autorización administrativa.

w) Utilizar más de una vivienda protegida cualquiera que sea su título, salvo lo dispuesto en favor de familias numerosas.

x) Ocupar una vivienda protegida sin título legal para ello.

y) La negligencia de los promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a los requisitos de habitabilidad de las viviendas o a los elementos de terminación o acabado de las obras, y que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes al otorgamiento de la cédula de habitabilidad o calificación definitiva.

Artículo 81.- Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves:

a) Incumplir las normas técnicas de obligado cumplimiento, en particular, las relativas a construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos y protección contra incendios.

b) La negligencia de los promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales de la edificación, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio y se manifiesten dentro de los cinco años siguientes al otorgamiento de la cédula de habitabilidad o calificación definitiva.

c) Omitir los controles de calidad cuando sean preceptivos.

d) Incumplir las resoluciones para la supresión o corrección de los focos de producción de efectos nocivos, insalubres, molestos y peligrosos que perjudiquen el nivel de habitabilidad de las viviendas.

e) Destinar los préstamos, subvenciones y ayudas a finalidades diferentes de las determinantes de su otorgamiento.

f) Dar un destino inadecuado al suelo calificado de protegible o incluido en proyectos de construcción de viviendas con protección pública que hayan obtenido la calificación provisional.

g) No obtener la calificación definitiva de la vivienda por no ajustarse el proyecto de ejecución final a las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas al efecto.

h) Percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad prohibidas en la compraventa o el arrendamiento de viviendas de protección oficial.

Artículo 82.- Responsables.

1. Sólo podrán ser sancionados por los hechos constitutivos de las infracciones a que se refiere la presente Ley las personas físicas o jurídicas que resulten ser responsables de los mismos, aún a título de simple inobservancia.

2. Cuando una infracción se impute a una persona jurídica, podrán considerarse responsables, además, a las personas físicas integrantes de sus órganos rectores o de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción.

3. La responsabilidad de los distintos agentes de la edificación se exigirá de acuerdo con el reparto de competencias realizado por la legislación sobre ordenación de la edificación.

Artículo 83.- Locales y edificaciones complementarias.

Las infracciones tipificadas en el presente Capítulo y las reglas establecidas para la determinación de sus responsables se aplicarán en materia de construcción, rehabilitación, compraventa o arrendamiento de locales y edificaciones complementarias, así como en materia de garantías y demás obligaciones derivadas de la promoción, adquisición, uso o posesión de los mismos.

CAPÍTULO III

DE LAS SANCIONES, SU GRADUACIÓN Y MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 84.- Sanciones pecuniarias.

Las infracciones tipificadas en la presente Ley serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

a) Para las infracciones leves: desde 60 hasta 3.000 euros.

b) Para las infracciones graves: desde 3.001 euros hasta 150.000 euros.

c) Para las infracciones muy graves: desde 150.001 hasta 300.000 euros.

Artículo 85.- Sanciones accesorias.

Independientemente de las sanciones previstas en el artículo anterior, los responsables de infracciones graves o muy graves podrán ser sancionados, además, con:

a) La descalificación de la vivienda protegida, con pérdida de los beneficios o ayudas concedidas cualquiera que fuese su denominación.

b) La pérdida de la calificación de suelo protegido, con los mismos efectos que el apartado anterior.

c) Inhabilitación temporal de hasta dos años por infracciones graves o hasta cinco por infracciones muy graves, para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de viviendas protegidas en calidad de promotores, constructores, colaboradores, técnicos o encargados de obras. Para imponer esta sanción será necesario dar audiencia al colegio profesional u organismo representativo.

Artículo 86.- Graduación de las sanciones.

En la graduación de las sanciones se tendrá en cuenta el riesgo ocasionado para la seguridad y salubridad de las viviendas y sus usuarios, la intencionalidad del infractor, la naturaleza de los perjuicios causados a la Administra-

ción Pública o a terceros, el beneficio económico obtenido por el infractor a consecuencia de la infracción, la reincidencia por cometer en el término de un año más de una infracción de la misma naturaleza cuando así se haya declarado por resolución firme.

Artículo 87.- Medidas complementarias.

1. La comisión de infracciones graves o muy graves en materia de viviendas de protección oficial podrá dar lugar, independientemente de las sanciones que correspondan, al desahucio, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la pérdida del derecho de uso, de conformidad con la legislación vigente.

2. La comisión de una infracción grave o muy grave podrá originar la revocación de la cédula de habitabilidad, cuando la infracción haya determinado una pérdida en las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por la legislación.

3. El órgano competente para sancionar, en la resolución de los expedientes sancionadores, podrá exigir al infractor el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

a) El reintegro por los adquirentes o arrendatarios de las cantidades indebidamente percibidas.

b) Devolver cuantos beneficios, ayudas o subvenciones se hubiesen obtenido de las Administraciones Públicas, en todo caso, con los intereses legales que correspondan.

c) Realizar en el plazo de treinta días, prorrogable por quince días si existe causa justificada para ello, las obras de reparación, conservación y las necesarias para acomodar la edificación a la normativa aplicable o para restablecer la situación alterada.

En este caso, la ejecución en plazo de las obras podrá dar lugar a la condonación parcial de la sanción hasta un máximo del 50% de su cuantía.

4. Cuando la comisión de una infracción hubiera ocasionado daños y perjuicios a la Administración Pública, en la resolución del procedimiento sancionador se podrá exigir su indemnización cuando su cuantía haya quedado determinada en el procedimiento. Si esto último no fuera posible, se instruirá un procedimiento complementario cuya resolución será ejecutiva.

Artículo 88.- Publicidad de sanciones y medidas complementarias.

Las sanciones firmes por infracciones graves o muy graves y las medidas complementarias previstas en este Capítulo podrán ser objeto de publicación en el diario oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Artículo 89.- Procedimiento.

1. El procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda previsto en la presente Ley, se ajustará a las prescripciones de la legislación general sobre ejercicio de la potestad sancionadora, con las particularidades previstas en los artículos siguientes.

2. La instrucción de causa penal ante los Tribunales de Justicia por los mismos hechos tipificados como infraccio-

nes en materia de vivienda, suspenderá en todo caso los expedientes sancionadores que se hubieran incoado o las resoluciones que se hubieren acordado cualquiera que hubiese sido su sanción.

3. El personal que realice las labores de inspección en materia de vivienda tendrá el carácter de agente de la autoridad, y los hechos constatados por ellos y formalizados en acta, gozarán de la presunción de certeza a efectos probatorios.

4. Con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, podrá el órgano competente abrir un periodo de información previa, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la procedencia de iniciar el procedimiento.

Artículo 90.- Medidas de carácter provisional y cautelares.

1. Iniciado el procedimiento, el órgano competente para resolverlo podrá adoptar mediante acuerdo motivado cuantas medidas provisionales sean necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer. En caso de urgencia, estas medidas podrán ser adoptadas por el instructor.

2. Podrán acordarse como medidas provisionales las siguientes:

a) Suspensión total o parcial de las obras que se realicen incumpliendo la normativa vigente sobre edificación, construcción, instalaciones, materiales y demás de obligado cumplimiento.

b) Retirada de materiales o productos.

c) Realización de obras para garantizar la seguridad e higiene en las viviendas.

d) Suspensión de los suministros de energía eléctrica, agua o gas.

e) Prestación de fianzas en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Las medidas provisionales deberán ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los objetivos que se pretendan garantizar en cada caso.

4. En la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador se adoptarán, en su caso, las medidas cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva.

Artículo 91.- Plazo de resolución.

El plazo de resolución de los procedimientos sancionadores a que se refiere la presente Ley será de seis meses a partir de la fecha del acuerdo de iniciación del expediente o de dos meses en los procedimientos simplificados por infracciones leves.

Artículo 92.- Competencia.

1. Serán competentes para imponer las sanciones pecuniarias establecidas en esta Ley:

a) El Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, el Consejo de Dirección del Consorcio Insular de Vivienda, en las sanciones impuestas por infracciones muy graves.

b) El Director del Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, el Presidente del Consorcio Insular de Vivienda, en las sanciones impuestas por infracciones leves y graves.

2. El órgano competente para la imposición de las multas lo será también para la imposición de las sanciones accesorias previstas en el artículo 85 de esta Ley.

CAPÍTULO V EJECUCIÓN

Artículo 93.- Ejecutividad.

Las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores a que se refiere esta Ley serán ejecutivas cuando pongan fin a la vía administrativa.

Artículo 94.- Vía de apremio.

Se seguirá el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva, cuando, previo apercibimiento, el interesado no satisfaga el importe de las sanciones impuestas, no abone las indemnizaciones que pudieran acordarse al amparo del artículo 87.4, o no reintegre a la Administración las cantidades indebidamente percibidas, en el plazo de quince días siguientes a su requerimiento.

Artículo 95.- Ejecución subsidiaria.

1. Habrá lugar a la ejecución subsidiaria, previo apercibimiento, cuando no se hubieren ejecutado las obras dentro de los plazos a que se refiere el artículo 87.3.c) de la Ley.

2. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 96.- Multa coercitiva.

1. Cuando la resolución hubiere acordado la ejecución de obras podrán imponerse multas coercitivas, previo apercibimiento, a partir del décimo día del vencimiento del plazo establecido en el artículo 87.3.c) en cuantía de sesenta euros diarios.

2. Las multas coercitivas serán independientes y compatibles con las sanciones que pudieran imponerse.

3. En caso de impago, el importe de estas multas será exigido por la vía de apremio a que se refiere el artículo 94 de la presente Ley.

CAPÍTULO VI PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD

Artículo 97.- Prescripción.

1. Las infracciones tipificadas en esta Ley prescribirán:

- las leves a los seis meses,
- las graves a los tres años y
- las muy graves a los cinco años.

2. Las sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán:

- las leves al año,
- las graves a los dos años y
- las muy graves a los tres años.

3. Los plazos de prescripción comenzarán a contarse, se interrumpirán y reanudarán según lo dispuesto en la legislación estatal general sobre ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 98.- Caducidad.

1. Transcurridos dos meses desde la fecha en que se inició el procedimiento sancionador sin haberse practicado la notificación de éste al imputado, se procederá al archivo de las actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir.

2. Se entenderán caducados y se procederá al archivo de las actuaciones, a solicitud de cualquier interesado o de oficio por el propio órgano competente para dictar la resolución, cuando haya transcurrido el plazo de resolución previsto en el artículo 91 sin que la misma haya sido notificada al interesado.

3. A los únicos efectos de su conocimiento, el acuerdo que declare el archivo de las actuaciones por caducidad del procedimiento se notificará al interesado.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA.- De las empresas públicas en materia de vivienda.

1. Las empresas públicas cuyo objeto social incluya actuaciones en materia de vivienda, que sean de titularidad autonómica, podrán pasar a depender del Instituto Canario de la Vivienda para el mejor cumplimiento de sus fines, subrogándose, en ese caso, el Instituto en la titularidad que ostenta la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias. El Gobierno establecerá las condiciones de esta vinculación, ordenando la modificación estatutaria necesaria.

2. *(Suprimido)*

SEGUNDA.- De la financiación de las actuaciones reguladas en esta Ley.

Las Leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias destinarán recursos suficientes para el ejercicio de las competencias y actuaciones previstas en la presente Ley, dotando al Fondo Canario de Vivienda como soporte económico de los Planes de Vivienda en los términos regulados en esta Ley.

TERCERA.- Del ámbito de aplicación de los derechos y potestades que se reconocen a la Administración en materia de vivienda.

1. Los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto, la potestad de desahucio administrativo y la potestad sancionadora, reguladas en la presente Ley, son de aplicación a cuantas viviendas estén sujetas a un régimen de protección pública, sean viviendas protegidas o viviendas sujetas a la legislación de viviendas de protección oficial, cualquiera que haya sido el momento de su calificación, siempre que concurren los presupuestos que esta Ley exige en cada caso para su ejercicio.

2. En orden a la aplicación de lo dispuesto en la presente Disposición Adicional se establecen las siguientes equiparaciones: 1) las viviendas de protección oficial de promoción pública se equiparan a las viviendas protegidas de promoción pública, 2) las viviendas de protección oficial de promoción privada se equiparan con las vivien-

das protegidas de promoción privada, 3) el resto de viviendas protegidas y de actuaciones de fomento del acceso a la vivienda se equiparan con aquellos regímenes y actuaciones de la legislación estatal sobre viviendas de protección oficial que sean análogas.

3. La equiparación prevista en el número anterior es también de aplicación en orden a la ejecución de los convenios con el Estado en materia de vivienda.

CUARTA.- Del órgano competente de la Administración autonómica para la transmisión de suelo.

En el ámbito de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, corresponde al titular del Departamento competente en materia de vivienda, el ejercicio de la competencia a que se refiere el artículo 29 de esta Ley.

QUINTA.- De las delegaciones efectuadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Las delegaciones que, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, haya realizado la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en los municipios en materia de vivienda, se entenderán efectuadas por el Instituto Canario de la Vivienda.

SEXTA.- De la aportación de suelo urbanizado por los ayuntamientos para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública y su contribución en la financiación de las mismas.

Los ayuntamientos cuyos términos municipales estén contemplados en los Planes Insulares de Ordenación o en los Planes de Vivienda, a los efectos de construcción de viviendas protegidas de promoción pública o de régimen especial en alquiler, tendrán prioridad para acogerse a los beneficios de dichos Planes siempre que aporten suelo urbanizado para su ejecución y que contribuyan a su financiación con una cantidad equivalente al importe del Impuesto de Bienes Inmuebles que resulte de aplicación mientras las viviendas sean de titularidad pública, que será liquidada y compensada anualmente.

SÉPTIMA.- De la amortización de la deuda existente sobre bienes atribuidos al Instituto Canario de la Vivienda.

Corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, con cargo a sus presupuestos, amortizar la deuda que exista, al tiempo de la entrada en vigor de la presente Ley, con relación a los bienes que, de acuerdo con el artículo 17.2, se atribuyen al Instituto Canario de la Vivienda.

OCTAVA.- De los pisos tutelados.

Las viviendas protegidas de promoción pública podrán destinarse a pisos tutelados, debiéndose determinar reglamentariamente, entre otros aspectos, los requisitos de acceso a las mismas, su adjudicación, superficie máxima, los derechos y obligaciones de las entidades tutelantes y el número de viviendas destinadas a dicho uso que ha de reservarse en cada promoción.

NOVENA.- Contribución de los promotores turísticos a la construcción de viviendas protegidas.

1. En las condiciones que se establezcan reglamentariamente, los promotores turísticos que superen una determinada capacidad alojativa y nivel de servicios, vendrán obligados a la construcción, en suelo residencial del propio municipio o de los limítrofes, de viviendas protegidas destinadas a satisfacer las necesidades de la población de servicios.

2. *(Suprimido)*

DÉCIMA (nueva).- De la constitución y los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.

1. En el plazo de tres meses, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno de Canarias aprobará unas normas provisionales de organización y funcionamiento del Instituto Canario de la Vivienda que permitan el inicio de sus actividades.

2. En el plazo de seis meses, a partir de su constitución, el Instituto Canario de la Vivienda deberá elaborar sus Estatutos, que serán elevados al Gobierno de Canarias para su definitiva aprobación a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.

UNDÉCIMA (nueva).- Desarrollo reglamentario del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Como medida complementaria del desarrollo del Plan de Vivienda, el Gobierno impulsará el desarrollo de los artículos 100 y siguientes (sistemas de ejecución privada) y 148 y siguientes (ejecución de la edificación por sustitución del propietario) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Expedientes en tramitación.

Los expedientes iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley se tramitarán y resolverán conforme a la legislación vigente en el momento de la solicitud.

SEGUNDA.- Viviendas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

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.

TERCERA.- Aplicación de normativa estatal.

Hasta tanto el Gobierno apruebe los distintos reglamentos que desarrollen el régimen sustantivo de las viviendas

a las que se refiere la presente Ley y, en particular de las viviendas protegidas, serán de aplicación las normas estatales y autonómicas sobre vivienda de protección oficial y vivienda libre.

TERCERA-BIS.- Requisitos básicos de la edificación y calidad de las viviendas

En tanto que el Gobierno no establezca en desarrollo de normativa básica estatal otros requisitos a que se deban someter las edificaciones, serán de aplicación en Canarias las normas básicas estatales de ordenación de la edificación y en particular las que se enumeran a continuación:

NBE CT-79 Condiciones térmicas en los edificios.

NBE CA-88 Condiciones acústicas en los edificios.

NBE-AE-88 Acciones en la edificación.

NBE FL-90 Muros resistentes en la fábrica de ladrillo.

NBE-QB-90 Cubiertas con materiales bituminosos.

NBE-EA-95 Estructuras de acero en edificación.

NBE-CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

TERCERA-TER.- De la afectación de suelo a la construcción de viviendas protegidas.

En tanto sean aprobados los Planes Insulares de Ordenación, o adaptados los vigentes a las previsiones de esta Ley sobre afectación de suelo urbanizable y urbano a la construcción de viviendas protegidas, el Plan de Vivienda determinará los municipios de localización preferente de esa clase de viviendas, debiendo dichos municipios modificar su planeamiento para cumplir con las determinaciones ordenadas por el artículo 25 de esta Ley.

TERCERA-QUATER.- Ejercicio de competencias de los Cabildos por el Instituto Canario de la Vivienda.

En tanto no se asuman por los Cabildos Insulares las competencias que se enuncian en el artículo 5.1 de esta Ley se ejercerán por el Instituto Canario de la Vivienda.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA.- Queda derogada la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, el Decreto 64/1988, de 12 de abril, sobre trasposos de funciones y servicios en materia de vivienda y, en general, cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- (suprimida)

SEGUNDA.- (suprimida)

TERCERA.- (suprimida)

CUARTA.- Autorización al Gobierno.

1. El Gobierno, oído el Instituto Canario de la Vivienda, a propuesta del Consejero competente por razón de la materia, dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y cumplimiento de esta Ley.

2. Se faculta al Gobierno para determinar los criterios de ponderación de los ingresos familiares, así como a modificar las rentas máximas para acceder a cada una de las clases de viviendas protegidas y modalidades de ayuda, en especial cuando ello sea preciso para la ejecución de los convenios con el Estado en materia de vivienda.

3. Se faculta al Gobierno para ampliar los extremos a los que debe ceñirse la fiscalización previa limitada prevista en el artículo 18.5 y para modificar el porcentaje máximo de los ingresos de la unidad familiar que pueden fijarse como renta a abonar por los arrendatarios de viviendas de promoción pública o de régimen especial en alquiler que se adjudiquen por el mismo procedimiento que las anteriores.

4. Se faculta al Gobierno para modificar las cuantías de las sanciones previstas en esta Ley, en atención al índice de precios al consumo en el conjunto nacional. Igualmente para actualizar la cuantía de las multas coercitivas.

CUARTA-BIS.- Modificaciones presupuestarias.

Se autoriza al Gobierno a efectuar las modificaciones presupuestarias necesarias para atribuir al Instituto Canario de Vivienda los créditos asignados a la Dirección General de Vivienda en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para el año 2003.

QUINTA.- Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor al mes de su publicación en el *Boletín Oficial de Canarias*.

En la Sede del Parlamento, a 16 de diciembre de 2002.-
José Miguel González Hernández, José Antonio García Déniz, Pablo Matos Mascareño, María Belén Allende Riera.