

Códigos electrónicos

Código de la Vivienda de las Islas Canarias

Selección y ordenación:
César Alonso González
Beatriz Pedrejón Blanco
José M^a Iglesias Vallejo

Edición actualizada a 17 de abril de 2023

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO





La última versión de este Código en PDF y ePUB está disponible para su descarga **gratuita** en:
www.boe.es/biblioteca_juridica/

Alertas de actualización en Mi BOE: www.boe.es/mi_boe/

Para adquirir el Código en formato papel: tienda.boe.es

@ Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado

NIPO (PDF): 007-16-128-5

NIPO (Papel): 007-16-127-X

NIPO (ePUB): 007-16-129-0

ISBN: 978-84-340-2331-4

Depósito Legal: M-26528-2016

Catálogo de Publicaciones de la Administración General del Estado
cpage.mpr.gob.es

Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado
Avenida de Manoteras, 54
28050 MADRID
www.boe.es

SUMARIO

§ 1. Nota de autor	1
--------------------------	---

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias	6
§ 3. Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. [Inclusión parcial]	64
§ 4. Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias	68
§ 5. Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública	87
§ 6. Decreto 1/2023, de 19 de enero, por el que se establecen las medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas y se regula el procedimiento para su calificación	92
§ 7. Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda	108
§ 8. Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias	131
§ 9. Decreto 145/1995, de 24 de mayo, sobre liquidación de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Canarias	141
§ 10. Decreto 11/2022, de 20 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias	145

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 11. Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. [Inclusión parcial]	154
--	-----

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 12. Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad	159
§ 13. Decreto 93/1987, de 21 de mayo, sobre número de dormitorios en viviendas de protección oficial ..	181
§ 14. Ley 1/2001, de 21 de mayo, sobre construcción de edificios aptos para la utilización de energía solar	183
§ 15. Decreto 13/2012, de 17 de febrero, por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias	186

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

- § 16. Ley 11/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales para el fomento de la venta y rehabilitación de viviendas y otras medidas tributarias. [Inclusión parcial] 203
- § 17. Decreto-Legislativo 1/2009, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial] 207

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

- § 18. Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación 234

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

- § 19. Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias 249

NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

- § 20. Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda 324
- § 21. Decreto 743/1984, de 23 de noviembre, por el que se regulan los convenios de encargo de construcción de viviendas de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y las Sociedades Públicas 340

ÍNDICE SISTEMÁTICO

§ 1. Nota de autor	1
---------------------------------	----------

NORMATIVA SUSTANTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 2. Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias	6
<i>Preámbulo</i>	6
TÍTULO I. Disposiciones generales	8
TÍTULO II. De la Organización Administrativa en Materia de Vivienda	10
CAPÍTULO I. De las Administraciones Públicas competentes	10
CAPÍTULO II. De las competencias de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias	10
CAPÍTULO III. De las competencias de los Cabildos Insulares y Ayuntamientos	10
CAPÍTULO IV. Del Instituto Canario de la Vivienda	11
CAPÍTULO V. De los Consorcios Insulares de Vivienda	16
TÍTULO III. Del suelo destinado a viviendas protegidas	17
CAPÍTULO I. De la afectación de suelo para la construcción de viviendas protegidas	17
CAPÍTULO II. Del fomento del suelo destinado a viviendas protegidas	18
TÍTULO IV. De las viviendas protegidas	19
CAPÍTULO I. Principios generales	19
CAPÍTULO II. Clases de viviendas protegidas	23
Sección 1. ^a De promoción pública	23
Sección 2. ^a De promoción privada	26
Sección 3. ^a De la autoconstrucción	27
Sección 4. ^a De otras viviendas protegidas	27
CAPÍTULO III. De los garajes, locales y edificaciones complementarias	28
CAPÍTULO IV. De otras actuaciones protegibles en materia de vivienda	28
Sección 1. ^a De la adquisición protegida de viviendas	28
Sección 2. ^a De la rehabilitación de viviendas y otros edificios	28
TÍTULO V. De las potestades sobre las viviendas protegidas	29
CAPÍTULO I. De los derechos de la administración en la transmisión de viviendas protegidas	29
CAPÍTULO II. Del desahucio administrativo	30
TÍTULO VI. Del plan de vivienda	31
TÍTULO VII. De las viviendas libres	33
TÍTULO VIII. Medidas para evitar la existencia de viviendas deshabitadas	34
CAPÍTULO I. De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración	34
Sección 1. ^a Concepto de vivienda deshabitada	34
Sección 2. ^a Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada	35
Subsección 1. ^a Actuaciones previas	35
Subsección 2. ^a De la instrucción del procedimiento contradictorio	37
Subsección 3. ^a Resolución del procedimiento	39
CAPÍTULO II. Del registro de viviendas deshabitadas	40
CAPÍTULO III. De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas	40
TÍTULO IX. Inspección y régimen sancionador	41
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	41
CAPÍTULO II. De la inspección en materia de viviendas	42
CAPÍTULO III. De las infracciones	42
CAPÍTULO IV. De las sanciones, su graduación y medidas complementarias	47
CAPÍTULO V. Procedimiento y competencia	48
CAPÍTULO VI. Ejecución	49
CAPÍTULO II. Prescripción y caducidad	50
TÍTULO X. Registro de viviendas protegidas	51
<i>Disposiciones adicionales</i>	51

<i>Disposiciones transitorias</i>	59
<i>Disposiciones derogatorias</i>	62
<i>Disposiciones finales</i>	63
§ 3. Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. [Inclusión parcial]	64
CAPÍTULO I. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.	64
CAPÍTULO II. Normas reguladoras del depósito de los importes de las fianzas derivados de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas y de los suministros complementarios a los mismos.	64
<i>Disposiciones adicionales</i>	64
<i>Disposiciones transitorias</i>	66
<i>Disposiciones derogatorias</i>	66
<i>Disposiciones finales</i>	67
§ 4. Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.	68
<i>Preámbulo</i>	68
CAPÍTULO I. Medidas en materia de vivienda protegida	73
Sección 1.ª Régimen de calificación de la vivienda protegida	73
Sección 2.ª Medidas adicionales en materia de vivienda	80
CAPÍTULO II. Medidas en materia de transporte por carretera	82
CAPÍTULO III. Medidas en materia de cánones en puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.	82
<i>Disposiciones adicionales</i>	83
<i>Disposiciones transitorias</i>	84
<i>Disposiciones derogatorias</i>	84
<i>Disposiciones finales</i>	84
§ 5. Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública.	87
<i>Preámbulo</i>	87
<i>Artículos</i>	88
<i>Disposiciones adicionales</i>	89
<i>Disposiciones transitorias</i>	90
<i>Disposiciones finales</i>	91
§ 6. Decreto 1/2023, de 19 de enero, por el que se establecen las medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas y se regula el procedimiento para su calificación	92
<i>Preámbulo</i>	92
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	94
CAPÍTULO II. Medidas para el acceso a la propiedad de la vivienda protegida de promoción pública.	95
CAPÍTULO III. Medidas en materia de acceso a la propiedad de la vivienda protegida de titularidad de la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN).	97
CAPÍTULO IV. Medidas para el acceso a la propiedad de la vivienda protegida de promoción privada y de autoconstrucción	98
CAPÍTULO V. Autoconstrucción de viviendas protegidas	101
CAPÍTULO VI. Procedimiento de calificación de las viviendas protegidas	102
<i>Disposiciones adicionales</i>	105
<i>Disposiciones transitorias</i>	107
<i>Disposiciones derogatorias</i>	107
<i>Disposiciones finales</i>	107
§ 7. Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda	108
<i>Preámbulo</i>	108
TÍTULO I. Disposiciones Generales	109
TÍTULO II. De la adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública.	115
CAPÍTULO I. Procedimiento de adjudicación	115

Sección 1. De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción.	
Normas generales	115
Sección 2. Modalidades de adjudicación	117
Sección 3. De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública, previa adquisición.	120
Sección 4. Cesión de uso de pisos tutelados	121
CAPÍTULO II. De la formalización de las adjudicaciones	121
Sección 1. Del arrendamiento	121
Sección 2. Del contrato de compraventa.	124
TÍTULO III. Juntas administradoras	126
<i>Disposiciones adicionales</i>	126
<i>Disposiciones transitorias</i>	128
<i>Disposiciones derogatorias</i>	129
<i>Disposiciones finales</i>	129
§ 8. Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.	131
<i>Preámbulo</i>	131
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	132
CAPÍTULO II. De la inscripción	133
CAPÍTULO III. Estructura y gestión del registro	136
<i>Disposiciones adicionales</i>	137
<i>Disposiciones transitorias</i>	137
<i>Disposiciones finales</i>	137
.	138
§ 9. Decreto 145/1995, de 24 de mayo, sobre liquidación de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Canarias	141
<i>Preámbulo</i>	141
<i>Artículos</i>	142
<i>Disposiciones transitorias</i>	143
<i>Disposiciones adicionales</i>	143
<i>Disposiciones derogatorias</i>	143
<i>Disposiciones finales</i>	143
§ 10. Decreto 11/2022, de 20 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias	145
<i>Preámbulo</i>	145
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	147
CAPÍTULO II. Del «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias».	148
CAPÍTULO III. Requisitos para la inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias»	148
CAPÍTULO IV. Procedimiento de inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias»	149
<i>Disposiciones adicionales</i>	151
<i>Disposiciones derogatorias</i>	152
<i>Disposiciones finales</i>	152
ANEXO. Distintivo de inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias»	152

NORMATIVA SOBRE ARRENDAMIENTOS

§ 11. Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. [Inclusión parcial]	154
CAPÍTULO I. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.	154
CAPÍTULO II. Normas reguladoras del depósito de los importes de las fianzas derivados de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas y de los suministros complementarios a los mismos	154
<i>Disposiciones adicionales</i>	158
<i>Disposiciones derogatorias</i>	158
<i>Disposiciones finales</i>	158

NORMATIVA TÉCNICA DE VIVIENDA

§ 12. Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad	159
<i>Preámbulo</i>	159
<i>Artículos</i>	160
<i>Disposiciones adicionales</i>	161
<i>Disposiciones transitorias</i>	163
<i>Disposiciones derogatorias</i>	164
<i>Disposiciones finales</i>	164
ANEXO I. Condiciones de habitabilidad	165
ANEXO II. Condiciones mínimas de habitabilidad	172
ANEXO III. Formulario de solicitud de Cédula de habitabilidad y modelo de Cédula de habitabilidad	174
§ 13. Decreto 93/1987, de 21 de mayo, sobre número de dormitorios en viviendas de protección oficial	181
<i>Preámbulo</i>	181
<i>Artículos</i>	181
<i>Disposiciones finales</i>	182
§ 14. Ley 1/2001, de 21 de mayo, sobre construcción de edificios aptos para la utilización de energía solar	183
<i>Preámbulo</i>	183
<i>Artículos</i>	184
<i>Disposiciones finales</i>	185
§ 15. Decreto 13/2012, de 17 de febrero, por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias	186
<i>Preámbulo</i>	186
<i>Artículos</i>	187
<i>Disposiciones adicionales</i>	187
<i>Disposiciones transitorias</i>	187
<i>Disposiciones derogatorias</i>	187
<i>Disposiciones finales</i>	188
ANEXO. Reglamento por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias	188
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	188
CAPÍTULO II. Certificados y etiquetas de eficiencia energética	188
CAPÍTULO III. Procedimiento de inscripción	189
CAPÍTULO IV. Control externo	190
ANEXO 1. Certificado de eficiencia energética de proyecto	191
ANEXO 2. Certificado de eficiencia energética de edificio terminado	193
ANEXO 3. Certificado de eficiencia energética de local.	197
ANEXO 4. Etiquetas de eficiencia energética	201

NORMATIVA FISCAL EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 16. Ley 11/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales para el fomento de la venta y rehabilitación de viviendas y otras medidas tributarias. [Inclusión parcial]	203
<i>Preámbulo</i>	203
<i>Artículos</i>	205
<i>Disposiciones derogatorias</i>	205
<i>Disposiciones finales</i>	205

§ 17. Decreto-Legislativo 1/2009, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos. [Inclusión parcial].	207
<i>Artículos</i>	207
<i>Disposiciones finales</i>	207
ANEXO. Texto refundido de las disposiciones legales dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos.	207
TÍTULO I. Objeto y contenido	207
TÍTULO II. Normas sustantivas sobre tributos cedidos de naturaleza directa.	208
CAPÍTULO I. Impuesto sobre la renta de las personas físicas.	208
CAPÍTULO II. Impuesto sobre sucesiones y donaciones	213
Sección I. Adquisiciones por causa de muerte	213
Sección II. Adquisiciones lucrativas inter vivos.	216
Sección III. Disposiciones comunes a las adquisiciones mortis causa y a las adquisiciones lucrativas inter vivos	217
CAPÍTULO III. Impuesto sobre el patrimonio.	217
TÍTULO III. Normas sustantivas sobre tributos cedidos de naturaleza indirecta.	218
CAPÍTULO I. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	218
CAPÍTULO II. Tasa fiscal sobre juegos de suerte, envite o azar.	223
TÍTULO IV. Disposición común	223
<i>Disposiciones adicionales</i>	223

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS

§ 18. Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación	234
<i>Preámbulo</i>	234
TÍTULO I. Objeto y ámbito de aplicación de la Ley.	236
TÍTULO II. Disposiciones generales sobre accesibilidad	238
CAPÍTULO I.	238
CAPÍTULO II. Disposiciones sobre barreras arquitectónicas (BA)	238
CAPÍTULO III. Disposiciones sobre barreras en los transportes (BT)	240
CAPÍTULO IV. Disposiciones sobre barreras en la comunicación (BC)	242
TÍTULO III. Medidas de fomento y de control	243
CAPÍTULO I. Medidas de fomento de la accesibilidad y de la supresión de barreras	243
CAPÍTULO II. Medidas de control	244
TÍTULO IV. Régimen sancionador	245
TÍTULO V. Consejo para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras.	246
<i>Disposiciones adicionales</i>	247
<i>Disposiciones transitorias</i>	248
<i>Disposiciones finales</i>	248

NORMATIVA SOBRE COOPERATIVAS

§ 19. Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias.	249
<i>Preámbulo</i>	249
TÍTULO I. De la sociedad cooperativa	251
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	251
CAPÍTULO II. De la constitución	254
CAPÍTULO III. Del Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias	256
CAPÍTULO IV. Régimen social	257
Sección 1.ª De la cualidad y clases de personas socias	257
Sección 2.ª De las normas de disciplina social.	262
CAPÍTULO V. De los órganos de la sociedad cooperativa	263
Sección 1.ª De la asamblea general	263
Sección 2.ª El órgano de administración.	269
Sección 3.ª La intervención	273
Sección 4.ª De las disposiciones comunes al órgano de administración y a la intervención.	274

Sección 5. ^a De otros órganos	276
CAPÍTULO VI. Del régimen económico	277
Sección 1. ^a De las aportaciones sociales	277
Sección 2. ^a Del ejercicio económico y de la determinación de resultados	282
Sección 3. ^a De los fondos sociales obligatorios	283
Sección 4. ^a De los fondos sociales voluntarios	285
CAPÍTULO VII. De la documentación social y de la contabilidad	285
CAPÍTULO VIII. De la transformación, fusión, escisión, disolución y liquidación	287
Sección 1. ^a De la transformación	287
Sección 2. ^a De la fusión y escisión	288
Sección 3. ^a De la disolución y la liquidación	291
CAPÍTULO IX. De las clases de cooperativas	296
Sección 1. ^a De las cooperativas de trabajo asociado	296
Sección 2. ^a De las cooperativas de personas consumidoras y usuarias	300
Sección 3. ^a De las cooperativas de viviendas	300
Sección 4. ^a De las cooperativas agroalimentarias	304
Sección 5. ^a De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra	305
Sección 6. ^a De las cooperativas de servicios	308
Sección 7. ^a De las cooperativas del mar	308
Sección 8. ^a De las cooperativas de transportistas	308
Sección 9. ^a De las cooperativas de seguros	309
Sección 10. ^a De las cooperativas sanitarias	309
Sección 11. ^a De las cooperativas de enseñanza	309
Sección 12. ^a De las cooperativas de crédito	310
Sección 13. ^a De las cooperativas junior	310
CAPÍTULO X. De las cooperativas de integración social, iniciativa social, integrales y mixtas	310
Sección 1. ^a De las cooperativas de integración social	310
Sección 2. ^a De las cooperativas de iniciativa social	311
Sección 3. ^a De las cooperativas integrales	311
Sección 4. ^a Cooperativas mixtas	312
CAPÍTULO XI. De las cooperativas de segundo y ulterior grado y otras formas de colaboración económica	313
TÍTULO II. De la Administración pública y de las sociedades cooperativas	315
CAPÍTULO I. Del fomento del cooperativismo	315
CAPÍTULO II. De la inspección, las infracciones, las sanciones y la descalificación	316
TÍTULO III. Del asociacionismo cooperativo	319
<i>Disposiciones adicionales</i>	321
<i>Disposiciones transitorias</i>	322
<i>Disposiciones derogatorias</i>	323
<i>Disposiciones finales</i>	323

NORMATIVA SOBRE EL SECTOR PÚBLICO AUTONÓMICO EN MATERIA DE VIVIENDA

§ 20. Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda	324
<i>Preámbulo</i>	324
<i>Artículos</i>	325
<i>Disposiciones adicionales</i>	325
<i>Disposiciones transitorias</i>	325
<i>Disposiciones derogatorias</i>	325
<i>Disposiciones finales</i>	325
ANEXO. Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda	325
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	325
CAPÍTULO II. Organización	327
CAPÍTULO III. Régimen de funcionamiento del Consejo de Dirección y de la Comisión de Vivienda	333
CAPÍTULO IV. Régimen jurídico	334
CAPÍTULO V. Patrimonio y recursos económicos	335
CAPÍTULO VI. Régimen presupuestario, financiero y de control	337
CAPÍTULO VII. Régimen de personal	338

§ 21. Decreto 743/1984, de 23 de noviembre, por el que se regulan los convenios de encargo de construcción de viviendas de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y las Sociedades Públicas.	340
<i>Preámbulo</i>	340
<i>Artículos</i>	340
<i>Disposiciones finales</i>	342

§ 1

Nota de autor

Última modificación: 13 de abril de 2023

La finalidad de este Código es la de reunir en sólo texto la normativa autonómica más importante en materia de vivienda, de tal manera que, de una forma sencilla y ordenada, y con cierta perspectiva holística, pueda servir de marco de referencia para los distintos operadores a la hora de abordar estudios e informes, realizar actuaciones o tomar decisiones, en materia de vivienda y rehabilitación.

Aun cuando las políticas de suelo y vivienda están estrechamente interrelacionadas entre sí, pues, con carácter general, la ordenación permite la edificación, este Código ha querido excluir de su ámbito la materia urbanística, ya que la propia Agencia Boletín Oficial del Estado cuenta con un Código de Derecho Urbanístico, al cual nos debemos remitir para completar y complementar el Código de la Vivienda.

En cambio, se ha incorporado la normativa sobre otras materias que está estrechamente relacionada con la edificación o la rehabilitación de viviendas, como la relativa a la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y la normativa fiscal autonómica que afecta a la promoción, rehabilitación, adquisición y arrendamiento de viviendas.

Este Código puede resultar de mucha utilidad para los distintos promotores de viviendas nuevas, ya sean privados, incluyendo los promotores para uso propio a través de cooperativas, o ya sean promotores públicos. Igualmente, puede ser de utilidad para el adquirente o arrendatario de viviendas que podrá conocer a través del mismo los derechos y obligaciones derivados de la adquisición o alquiler de una vivienda, libre o protegida. También este Código puede ser utilizado por los usuarios de las viviendas, en el sentido de que se regulan aspectos, como la normativa que las distintas Comunidades Autónomas, en desarrollo de la legislación estatal, han aprobado en relación con el informe de evaluación del edificio, el certificado de eficiencia energética o los manuales de uso y mantenimiento de los edificios destinados a viviendas. Por último, y con carácter general, este código está pensado para el resto de actores intervinientes en el proceso de edificación, rehabilitación, compraventa, arrendamiento o mantenimiento de viviendas y edificios, como notarios y registradores de la propiedad, administradores de fincas y funcionarios de las distintas administraciones públicas implicados en estas materias.

Los poderes públicos autonómicos han utilizado las diversas técnicas de intervención en materia de vivienda, tanto para la vivienda libre como, sobre todo, para la vivienda protegida. Por eso, el régimen jurídico de la vivienda protegida establecido en las distintas Comunidades Autónomas ocupa un lugar destacado en este Código.

Así, en esta compilación podremos conocer cómo se articula la acción administrativa de policía de las distintas Comunidades Autónomas, por medio del control de las condiciones de calidad, diseño y eficiencia energética de las viviendas, así como de las potestades autorizatorias y sancionadoras.

Se destaca igualmente, la acción administrativa de fomento en materia de vivienda, esto es el conjunto de ayudas económicas directas, la financiación, la reducción de intereses, las

medidas fiscales, entre otras, que autónomamente o en desarrollo del Plan Estatal de vivienda, aplican las distintas administraciones autonómicas. Relacionado con la anterior, se ha incluido la potestad planificadora y las normas que, con carácter urgente y derivadas de la situación de crisis económica, han aprobado las distintas Comunidades Autónomas para paliar las dificultades que, en relación con la vivienda, están padeciendo determinadas familias o para atenciones sociales urgentes.

Con base en lo establecido anteriormente, hemos estructurado el Código en los siguientes apartados:

- 1. Normativa sustantiva en materia de vivienda.**
- 2. Acción administrativa de fomento.**
- 3. Normativa en materia de arrendamientos.**
- 4. Normativa técnica.**
- 5. Normativa fiscal en materia de vivienda.**
- 6. Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.**
- 7. Normativa sobre cooperativas**
- 8. Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda .**

ESPECIFICACIONES NORMATIVAS

Normativa sustantiva en materia de vivienda:

Como consecuencia de la situación de crisis económica por la que está atravesando España y Canarias que ha supuesto, entre otras cuestiones, que en el periodo 2008-2012 más de 10.000 personas o familias han sufrido el lanzamiento judicial de sus viviendas en Canarias a causa de un proceso de ejecución hipotecaria y, en cumplimiento del mandato constitucional de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna, se dictó la Ley 2/2014, de 20 de junio, que aborda una modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, con dos grandes objetivos:

a) Fomentar la ocupación efectiva de las viviendas.

b) Evitar el lanzamiento de familias con especiales dificultades, como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria.

Con este planteamiento se enfatiza el objetivo de mejorar la definición de la función social de la propiedad de la vivienda y de las consecuencias del incumplimiento de dicha función en unos momentos que pueden ser calificados de emergencia social y económica.

Sin embargo, en relación con lo anterior, debemos destacar que Pleno del Tribunal Constitucional (TC) ha acordado la suspensión automática de varios preceptos de la Ley canaria de Vivienda al haber admitido a trámite el Recurso de inconstitucionalidad nº 1824-2015, contra diversos apartados del artículo 1 y disposiciones adicionales segunda y cuarta de la Ley 2/2014.

Además, esta Ley 2/2014 faculta al Gobierno para aprobar en el plazo de un año un texto refundido de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.

También debemos destacar la modificación de 2015 introducida en la Ley de Vivienda de Canarias que se hizo con el fin de flexibilizar los requisitos para la venta, arrendamiento o la descalificación de vivienda protegida en supuestos de violencia de género.

El Módulo Básico Canario (MBC) que es el valor que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 se fija para este plan en la cuantía de **974,00 euros/metro cuadrado de superficie útil**, de acuerdo con lo dispuesto en el DECRETO ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y

urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC nº 267, de 28 de diciembre de 2020)

Respecto al binomio juventud y vivienda, hay que destacar la Ley 2/2023, de 1 de marzo, de Políticas de Juventud de Canarias (BOC nº 50, de 13 de marzo de 2023). En este sentido, el Gobierno de Canarias facilitará los procesos de autonomía personal de la juventud, desarrollando una política activa que propicie su acceso a una vivienda digna, habilitando medidas destinadas a paliar las dificultades, fundamentalmente económicas, a las que se enfrentan las personas jóvenes, procurando condiciones más favorables que las ofrecidas en el mercado, a través del fomento de la construcción de viviendas públicas protegidas en régimen de alquiler e impulsando medidas de alquiler específicas para las personas jóvenes.

Acción administrativa de fomento:

En esta materia debe tenerse en cuenta la Disposición adicional quinta de la Ley 2/2014 relativa a las ayudas públicas y otras medidas de fomento.

Mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda nº 139, de 25 de mayo de 2020, se aprobó el Plan Estratégico de Subvenciones del Instituto Canario de la Vivienda para el periodo 2020-2021 (BOC nº 109, de 3.6.2020). Posteriormente, por Órdenes del titular del Departamento nº 379/2020, de 30 de diciembre (BOC nº 10, de 15.1.2021), nº 58/2021 de 22 de marzo (BOC nº 68, de 5.4.2021), nº 146/2021, de 25 de junio (BOC nº 137, de 25.6.2021), nº 358, de 30 de diciembre (BOC nº 14, de 20.1.2022), nº 146, de 27 de mayo de 2022 (BOC nº 113, de 9.6.2022), nº 201 de 12 de julio de 2022 (BOC nº 144, de 21.7.2022) y nº 341/2022, de 1 de diciembre de 2022 (BOC nº 241, de 9.12.2022), se modifica el mencionado Plan Estratégico de Subvenciones del Instituto Canario de la Vivienda para el periodo 2020-2021 y se prorroga su vigencia hasta 2023. Por último, mediante ORDEN de 30 de diciembre de 2022 (BOC nº 5, de 9.1.2023) se incorpora al Plan Estratégico la línea de subvención "Programa 4. Incremento del parque público de vivienda en alquiler" del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 y la actualización de vigencia e importe de las líneas de subvención del Programa 3 Canarias Prohogar y subvención directa para el desarrollo de actuaciones destinadas a informar a los afectados por lanzamientos y/o ejecuciones hipotecarias.

Mediante la Resolución de 18 de julio de 2022, del Secretario, por la que se ordena la publicación del Convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agencia Urbana y la Comunidad Autónoma de Canarias para la ejecución del Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2025 (BOC nº 149, de 28 de julio de 2022).

Como desarrollo del Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2025, hay que citar la Resolución de 28 de octubre de 2022, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se procede a la convocatoria, para el ejercicio 2022, de concesión de subvenciones mediante el procedimiento de concurrencia competitiva destinadas a la implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas en Canarias (BOC nº 221, de 9 de noviembre de 2022).

Mediante el Decreto 32/2020, de 2 de abril, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas protegidas adjudicadas por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler (BOC nº 79, de 22 de abril de 2020), se establece el régimen jurídico de la ayuda a los alquileres de las viviendas protegidas adjudicadas en dicho régimen de alquiler por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Además, en el ámbito de la promoción de viviendas en alquiler, hay que destacar la Resolución de 6 de octubre de 2021, de la Directora (del Instituto Canario de la Vivienda), por la que se establecen las bases reguladoras y se procede a la convocatoria, para el ejercicio 2021, de concesión de subvenciones, en concurrencia competitiva, para la promoción privada de construcción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento (BOC nº 213, de 15 de octubre de 2021).

Por su parte, debe tenerse en cuenta la Resolución de 3 de abril de 2023, de la Directora, por la que se aprueban las bases reguladoras y se efectúa la convocatoria abierta para la concesión de subvenciones, mediante procedimiento de concurrencia no competitiva, destinadas al programa de ayuda a personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida, para el periodo 2022-2023 (BOC nº 72, de 13 de abril de 2023).

Hay que destacar también la Resolución de 27 de marzo de 2023, de la Directora (del Instituto Canario de la Vivienda), por la que se aprueban las bases reguladoras y se procede a la convocatoria para el ejercicio 2023, de concesión de subvenciones mediante el procedimiento de concurrencia competitiva destinadas al fomento de la autoconstrucción de viviendas en Canarias (BOC nº 68, de 5 de abril de 2023).

En otro orden de cosas, y en el ámbito de la eficiencia energética de los edificios, hay que destacar la ORDEN de 16 de abril de 2018, por la que se aprueban las bases reguladoras que han de regir la concesión de subvenciones para la mejora de la eficiencia energética y el uso de energías renovables en empresas y edificios residenciales, cofinanciadas con el FEDER en el ámbito del Programa Operativo de Canarias (BOC nº 80, de 25 de abril de 2018).

Medidas en materia de vivienda al impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19:

Por virtud del Título III del Decreto ley 6/2020, de 17 de abril, de medidas urgentes de carácter social dirigidas a las personas en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (BOC nº 79, de 22 de abril de 2020), se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica, establecidas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Una norma más en materia de fomento de vivienda es la que se refiere a la adquisición de viviendas por los jóvenes de Canarias. Se trata de la ORDEN de 22 de abril de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones destinadas al fomento de la adquisición de vivienda por parte de las personas jóvenes canarias (BOC nº 89, de 6 de mayo de 2022).

Normativa sobre arrendamientos:

Las normas reguladoras del depósito de los importes de las fianzas derivados de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas y de los suministros complementarios a los mismos se contienen en la Ley 2/2014, de 20 de junio.

Normativa técnica:

Interesa destacar que el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, aparte de regular las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, define y regula las casas-cueva.

Normativa fiscal:

En esta materia hay que hacer referencia a la Ley 4/2018, de 30 de noviembre, de medidas fiscales para mejorar el acceso a la vivienda en Canarias (BOC nº235, de 4 de diciembre de 2018). Esta Ley, además de modificar la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y el Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos (ambas normas se encuentran actualizadas en este Código), actualiza el régimen a efectos del Impuesto General Indirecto Canario (IGIC) previsto en la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, para las transmisiones de vivienda directamente por el promotor. A estos efectos, se equipara el tipo 0 previsto para las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública a las viviendas de protección oficial de régimen general. Además, se establece un tipo del 5% en las transmisiones de viviendas entregadas directamente por el promotor para vivienda habitual, manteniendo tipos más reducidos para adquirentes

integrantes de familias numerosas, discapacitados, jóvenes de 35 o menos años y mujeres víctimas de violencia de género. Esta Ley 4/2012 ha sido modificada por virtud de la LEY 19/2019, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2020 (BOC nº252, de 31 de diciembre de 2019).

Normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras

En materia de acción administrativa de fomento para la accesibilidad, hay que destacar la ORDEN de 7 de octubre de 2019, por la que se aprueban las bases reguladoras que han de regir la concesión de subvenciones a los Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Canarias para la ejecución de actuaciones que garanticen la accesibilidad en el entorno urbano y de las edificaciones y se efectúa la convocatoria para el año 2019.

Normativa sobre cooperativas

Las cooperativas de viviendas se regulan en los artículos 112 y siguientes de la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias.

Normativa sobre el sector público autonómico en materia de vivienda

En la Ley de Cantabria 11/2020, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2021 (BOC EXTRAORDINARIO núm. 122, 30 de diciembre de 2020) se establece que el Gobierno de Cantabria, a través de la sociedad mercantil pública Gestión de Viviendas e Infraestructuras en Cantabria, S. L. (GESVICAN), podrá adquirir viviendas con el objeto de incrementar el parque público y social de viviendas destinadas al alquiler. A tal efecto, se consignarán en el estado de gastos de los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria, las aportaciones dinerarias que sean precisas hasta completar la ejecución de las obligaciones derivadas de la adquisición de viviendas.

§ 2

Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 27, de 10 de febrero de 2003
«BOE» núm. 56, de 6 de marzo de 2003
Última modificación: 28 de diciembre de 2020
Referencia: BOE-A-2003-4607

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

PREÁMBULO

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 del 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 cuáles 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 por 100 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 50 por 100 del aprovechamiento del ámbito o sector en concordancia 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.*

1. La presente ley tiene por objeto regular las acciones que permitan hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, previsto por el artículo 47 de la Constitución, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. En materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda en los términos contemplados en la legislación vigente.

Téngase en cuenta que se declara que es constitucional el apartado 2, en la redacción dada por la Ley 2/2014, de 20 de junio [Ref. BOE-A-2014-7325](#), interpretado de acuerdo con el fundamento jurídico 5.a), por Sentencia 43/2018, de 26 de abril. [Ref. BOE-A-2018-7139](#).

3. El ejercicio de las potestades inspectoras y sancionadoras en materia de vivienda se constituye en garantía legal del efectivo cumplimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 2. *Principios rectores.*

La intervención de las administraciones públicas canarias en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

- a) Promover y fomentar el acceso de la ciudadanía canaria a una vivienda digna y adecuada, especialmente de aquellos que disponen de menos recursos.
- b) Fomentar y velar por la dedicación efectiva de las viviendas al uso habitacional, de acuerdo con la función social del derecho de propiedad sobre las mismas.
- c) Proteger los derechos de quienes acceden a una vivienda.
- d) Garantizar la seguridad, habitabilidad y calidad de las viviendas en las islas.
- e) Integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.
- f) Acercar la gestión pública en materia de vivienda a la ciudadanía, con especial atención al hecho insular.
- g) Simplificar y racionalizar la actuación administrativa sobre vivienda

Artículo 2 bis. *Deber de colaboración.*

1. Para el correcto ejercicio de sus funciones en materia de vivienda, las administraciones canarias podrán recabar la colaboración de cuantas personas físicas o jurídicas puedan aportar información o apoyo para asegurar la efectividad del derecho a una vivienda digna proclamado por la Constitución.

2. En particular, vendrán obligados a prestar colaboración a las administraciones canarias:

- a) Los notarios, registradores de la propiedad y demás funcionarios públicos en relación con los actos, escrituras o documentos con trascendencia a efectos del ejercicio de las competencias inspectoras o sancionadoras que esta ley reconoce a las administraciones públicas.
- b) Las personas físicas y jurídicas relacionadas con la promoción e intermediación inmobiliaria respecto a la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.
- c) Las empresas y personas jurídicas relacionadas con el suministro de los servicios de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones respecto a la información que resulte relevante para determinar el destino habitacional de las viviendas.
- d) Las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria respecto a la información que permita el ejercicio de la actividad inspectora y sancionadora en materia de viviendas protegidas o de destino efectivo de la vivienda al uso habitacional.

3. El deber de colaboración previsto en el presente artículo deberá ajustarse, en todo caso, a las previsiones de la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal

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.*

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, 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 en lo que respecta a las viviendas protegidas.
- 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 y de las actuaciones de fomento para favorecer el uso habitacional efectivo de las viviendas.
- g) La definición y el ejercicio de actuaciones tendentes a evitar la existencia de viviendas deshabitadas, en particular la potestad de declaración, inspección y sanción en materia de viviendas deshabitadas.
- h) La potestad inspectora y sancionadora en los términos previstos en la presente ley.
- i) La potestad expropiatoria para la ejecución de los planes de vivienda y de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.
- j) 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 serán ejercidas por el Instituto Canario de la Vivienda 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.

Asimismo, previo convenio con el Instituto Canario de la Vivienda, los ayuntamientos podrán asumir la ejecución del Plan de Vivienda en su municipio respectivo, así como cuantos otros asuntos acuerden con el Instituto Canario de la Vivienda, directamente, o a través de los organismos o entidades vinculados o dependientes integrantes de su sector público institucional.

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.

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. 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 del 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) 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.
- k) Ejercer la intervención administrativa sobre los negocios jurídicos que versen sobre viviendas sujetas a protección pública, incluyendo los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto.
- l) La planificación de la inspección de viviendas libres y protegidas a los efectos de evitar la existencia de viviendas deshabitadas.
- m) El ejercicio de la potestad de declaración y sancionadora en materia de viviendas deshabitadas.
- n) **(Anulada).**
- ñ) La gestión de los registros de viviendas deshabitadas y de fianzas derivadas de los contratos de arrendamiento.
- o) 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 cuáles 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 cuáles, al menos, será de los municipios de más de cien mil habitantes.

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. **(Suprimido)**

5. **(Suprimido)**

Artículo 14. *El presidente.*

1. El presidente ostentará la representación del Instituto.

2. El presidente será el órgano de contratación del Instituto Canario de la Vivienda y ejercerá 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 16. *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 17. 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 18. 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 y los recargos, de las fianzas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas y suministros complementarios a las mismas, así como las cantidades recaudadas en el ejercicio de la potestad sancionadora regulada en esta ley, las provenientes de las multas coercitivas y los importes que se ingresen en concepto de contribución al pago de justiprecios en las expropiaciones de uso de las viviendas por las personas beneficiarias de las mismas.

8. **(Anulado).**

Artículo 19. *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 propuesto 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 20. *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.

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 21. *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 22. 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 23. 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 24. 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 dieciséis miembros en representación de las administraciones públicas canarias, de los promotores y constructores de viviendas y de los dos sindicatos más representativos y de otros movimientos sociales o entidades asociativas que desarrollen actividades vinculadas con la vivienda o con la protección de los derechos de las personas afectadas por el impago de una hipoteca, que serán designados en la forma que reglamentariamente se determine. Ostentará la presidencia la persona que ejerza la dirección del Instituto y su secretario el que lo sea del Consejo de Dirección

CAPÍTULO V

De los Consorcios Insulares de Vivienda

Artículo 25. 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 por 100 de los ayuntamientos de la isla, podrán constituir un Consorcio Insular de Vivienda con personalidad jurídica propia, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

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 50 por 100 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 26. *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 27. *De la afectación de suelo en el planeamiento municipal.*

1. Los Planes Generales de Ordenación, los Planes Rectores de Uso y Gestión de Parques Rurales y los Planes Especiales de Paisajes Protegidos deberán incluir entre sus determinaciones la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública. Esta adscripción no podrá ser inferior al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del conjunto de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados con destino residencial.

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.

6. En la transmisión de las parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 15 por ciento del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente Ley.

CAPÍTULO II

Del fomento del suelo destinado a viviendas protegidas

Artículo 28. *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 29. *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, mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia 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 30. *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 31. *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 32. *Concepto.*

Se entiende por vivienda protegida aquella que cumple unas determinadas condiciones de uso, destino, calidad, precio máximo establecido y, en su caso, superficie y diseño, así calificadas por la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 32 bis. *Ocupación efectiva de las viviendas.*

La administración deberá velar por la efectiva ocupación de las viviendas protegidas por las personas legítimamente seleccionadas para su uso y disfrute

Artículo 33. *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 57 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 34. *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 más de seis meses en el período de un año, salvo que medie justa causa, determinada reglamentariamente.

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 35. *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 normativa reguladora de la eficiencia energética de las edificaciones.

Artículo 36. *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 37. *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 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 38. 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. Estos contratos de préstamos no podrán contener cláusulas declaradas abusivas o contrarias al ordenamiento por resolución judicial firme, por resoluciones firmes de los Registradores de la Propiedad o por resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y así lo preverán los convenios.

La negativa por parte de la persona o entidad beneficiaria del préstamo a suscribir el contrato en tanto no se supriman o modifiquen estas cláusulas no podrá suponer denegación posterior por parte de la entidad financiera a otorgar la financiación. Si la declaración judicial es posterior a la suscripción del contrato, las partes, con la supervisión de la administración pública, acordarán un nuevo régimen para el objeto de la cláusula abusiva y en cualquier caso se entenderá por no puesta.

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 39. 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 49 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 la vigencia de su régimen legal, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 54 salvo que, previa autorización y justa causa, determinada reglamentariamente, se reintegre la totalidad de las ayudas y de los beneficios fiscales recibidos de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias con sus intereses legales, siempre que no hayan transcurrido diez años a partir de la calificación definitiva.

No obstante, y en los términos que se establezca reglamentariamente, no se exigirá el reintegro de las ayudas y beneficios fiscales recibidos, si la transmisión se produce en el

marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un acuerdo judicial o extrajudicial de dación en pago de deudas hipotecarias y siempre y cuando las personas beneficiarias cumplan los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda.

2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1.5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3.º Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere el 3 del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

4. Excepcionalmente, el Gobierno de Canarias podrá proceder a la descalificación de promociones de viviendas protegidas, con extinción del régimen legal de protección, sin reintegro y previa amortización de los préstamos hipotecarios suscritos por la Comunidad Autónoma, en su caso, cuando concurren razones de interés público o social que lo justifiquen y en los términos y condiciones que se estimen precisas para la consecución de los fines de interés público o social pretendidos.

Artículo 40. *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 41. *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 1.ª De promoción pública

Artículo 42. 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 43. 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 44. 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.

f) La adquisición de viviendas o lotes de viviendas adquiridas por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, como consecuencia de la ejecución de una garantía crediticia o su transformación en tal como consecuencia del impago de una deuda, y ello en los términos y condiciones que fije el Plan de Vivienda al que dicha actuación esté adscrita.

g) La mediación entre entidades financieras o arrendadores y personas afectadas por una ejecución hipotecaria o crediticia vinculada a su vivienda o por el impago de una renta de alquiler cuya consecuencia suponga exclusión o riesgo de exclusión social para estas.

h) El asesoramiento a familias y personas en situación de amenaza de pérdida de su vivienda por ejecuciones hipotecarias o como consecuencia de impago de las rentas de alquiler por incapacidad económica sobrevenida.

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 45. *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 46. *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 47. *Adjudicación.*

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

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

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

- a) Composición.
- b) Recursos económicos, incluyendo la renta familiar y su patrimonio.
- c) Régimen de uso y condiciones de habitabilidad de los alojamientos que ocupe.
- d) Situación de hacinamiento.
- e) Familias en situación de riesgo.
- f) Necesidades especiales de la unidad familiar, tales como tener el reconocimiento de la condición de familia numerosa, o tener a su cargo personas dependientes o con discapacidad, personas mayores o víctimas de violencia de género.

2. El procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública se regulará reglamentariamente mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, pudiendo adoptar la modalidad de baremación, sorteo o cualquier otro sistema que se estime adecuado para dar cumplimiento a los principios regulados en el apartado 1 de este artículo.

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 48. *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 mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda 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 las personas adjudicatarias. En ningún caso, la cantidad mensual a abonar en concepto de alquiler de vivienda sin anejo vinculado podrá exceder del 12% de los ingresos mensuales de la unidad familiar de acuerdo a la tabla de relaciones de ingresos y cuota que se apruebe reglamentariamente. En atención a las circunstancias socioeconómicas de aquellas personas, 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, atendiendo a las circunstancias sociales y económicas, podrá favorecer el acceso a la propiedad de viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias calificadas en compraventa, a arrendatarios del parque público de viviendas, teniendo derecho a que se les aplique sobre el precio de compra las deducciones equivalentes al pago de rentas abonadas por alquiler hasta el momento de la resolución del arrendamiento en los términos que se determine reglamentariamente, previa solicitud de los mismos y estudio económico de la unidad familiar por el Instituto Canario de la Vivienda.

6. Reglamentariamente se determinará en qué momento una promoción de viviendas, en la que una parte de las personas adjudicatarias ha accedido a la propiedad mediante el otorgamiento de escrituras públicas de compraventa, deberá entenderse calificada en régimen de venta, al objeto de establecer el régimen jurídico aplicable a aquellas viviendas de la promoción que estuviesen sometidas a la prórroga prevista en la legislación de arrendamientos urbanos y las que pudiesen ser susceptibles de una nueva adjudicación.

Artículo 49. *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 50. *Conservación y administración.*

1. Las personas adjudicatarias de viviendas de promoción pública asumirán los deberes de conservación y uso de las mismas establecidos con carácter general por esta ley para las viviendas libres, así como, los que se derivan de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos y legislación fiscal, estableciéndose en el contrato que suscriban la asunción por parte de los mismos del abono del impuesto sobre bienes inmuebles de

naturaleza urbana, la tasa por recogida de basura y la tasa por la entrada de vehículos por la vía pública y, en su caso, los deberes que se deriven de las ordenanzas municipales.

No obstante, en caso de arrendamiento y en la forma que se determine reglamentariamente, podrán ser subvencionados o pagados por la administración autonómica de vivienda.

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 2.ª De promoción privada

Artículo 51. 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 52. 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 3.ª 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.

3. El acceso a financiación cualificada por los beneficiarios de las modalidades de promoción privada, deberá cumplir con los requisitos previstos en el artículo 38 relativos a la inclusión de cláusulas abusivas o contrarias al ordenamiento jurídico.

Artículo 53. 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 54. *Transmisión.*

1. 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.

2. Las viviendas protegidas para alquiler podrán ser enajenadas por sus promotores, individualizadamente o por promociones completas, según proceda de acuerdo con la normativa aplicable, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización y en las condiciones fijadas por el Instituto Canario de la Vivienda, a nuevos titulares que las sigan destinando a arrendamiento, que se subrogarán en los derechos y obligaciones de los anteriores promotores, y que se pueden subrogar, asimismo, en la financiación cualificada que hubieran obtenido aquellos.

Sección 3.^a De la autoconstrucción

Artículo 55. *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 56. *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 4.^a De otras viviendas protegidas

Artículo 57. *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 fijan 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. Igualmente podrán ser calificadas como viviendas protegidas aquellas resultantes de actuaciones públicas de sustitución de viviendas. Las singularidades de las condiciones de acceso y de su régimen jurídico se regularán mediante reglamento.

CAPÍTULO III

De los garajes, locales y edificaciones complementarias

Artículo 58. *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 superficie 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 1.ª De la adquisición protegida de viviendas

Artículo 59. *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 60. *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 2.ª De la rehabilitación de viviendas y otros edificios

Artículo 61. *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 62. 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 63. 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 64. 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 65. 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 por 100 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 66. *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 67. *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 68. *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 hayan sido sancionados por la comisión de dos infracciones graves de las previstas en el artículo 105 o de una infracción muy grave de las previstas en el artículo 106.

En caso de 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, podrá instarse la reclamación de las cantidades adeudadas mediante la aplicación del procedimiento de recaudación en materia tributaria, con carácter previo al inicio del procedimiento de desahucio.

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 69. 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. En cualquier caso, la consejería competente en materia de políticas sociales, en coordinación con los servicios sociales municipales del ayuntamiento en que esté sita la vivienda, adoptará las medidas oportunas para garantizar que las personas afectadas por el desahucio administrativo no queden en situación de exclusión social.

3. El procedimiento de desahucio se notificará al interesado y se le concederá un plazo de 15 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 15 días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.

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 70. 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 71. Precinto cautelar.

Cuando el desahucio se deba a la sanción impuesta por no destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación, 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 72. 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 73. 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 74. 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, de suelo destinado a este uso y de disponibilidad de viviendas deshabitadas 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) Medidas de fomento que hayan de ponerse a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas, tendentes a garantizar el uso habitacional habitual de las viviendas, de acuerdo con lo que dispone el artículo 98 de esta ley.
 - i) 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.

Los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias consignarán anualmente las cantidades que, fijadas en el plan de vivienda, sean necesarias para atender las actuaciones programadas en ese ejercicio. Excepcionalmente, 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, de acuerdo a los convenios que lo respaldan y a la legislación que le afecte.
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.
5. Los activos de los patrimonios municipales de suelo deberán tener un destino coherente con las directrices del Plan Canario de Vivienda.
6. El Plan establecerá medidas para garantizar que, si en los dos ejercicios posteriores a la recepción de suelo cedido por terceros, no fuera posible urbanizar o edificar, se promuevan acuerdos de colaboración público-privada o convenios con otras administraciones públicas que lo hagan viable.

Artículo 75. 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.

Artículo 76. *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, la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda aprobará los programas específicos de cada una de las actuaciones incorporadas en aquel.

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 77. *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.

Artículo 77 bis. *Ocupación efectiva de las viviendas.*

Las administraciones públicas canarias velarán para que la vivienda libre reúna los requisitos de habitabilidad, calidad y seguridad legalmente exigibles y para que se destine de manera efectiva al uso habitacional que le corresponde de acuerdo con la función social del derecho de propiedad.

Artículo 78. *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 habitacional efectivo, conservación y rehabilitación adecuados.

Artículo 79. *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.

TÍTULO VIII

Medidas para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

CAPÍTULO I

De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración

Artículo 80. *Del ejercicio efectivo del derecho a una vivienda.*

1. El ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, conforme a lo previsto en el artículo 47 de la Constitución, exige se destinen al uso habitacional para el que fueron construidas.

2. Las viviendas deshabitadas de las que sean titulares personas físicas se consideran destinadas al uso habitacional que, de acuerdo con la normativa estatal, serán la venta o arrendamiento para ese fin.

3. Las viviendas deshabitadas de las que sean titulares personas jurídicas no podrán ser objeto de especulación y habrán de destinarse al uso habitacional que les es propio. Con ese fin se atenderá a lo que prevé en los artículos siguientes.

Sección 1.^a Concepto de vivienda deshabitada

Artículo 81. *Definición de viviendas deshabitadas.*

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso, en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o por el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado, desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los

requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo, de ocupación de temporada o como segundas residencias.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de las potestades sancionadora ni expropiatoria, en los términos establecidos en el artículo 106.

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 107 de esta ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga, tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la sección 2.^a del capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

Artículo 82. *Indicios de no habitación.*

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Consumos anormalmente bajos en relación con los valores que se determinen reglamentariamente o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad.

c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

f) Declaraciones testificales de los titulares de la vecindad.

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

Sección 2.^a Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada

Subsección 1.^a Actuaciones previas

Artículo 83. *Ámbito.*

1. A los efectos de obtener los elementos de juicio necesarios para la conformación del Registro de Viviendas Deshabitadas, todas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán obligadas a proporcionar al Instituto Canario de la Vivienda, a requerimiento de este, toda clase de datos, informes, antecedentes y justificantes que pudieran incidir, directa o indirectamente, en la indagación de las situaciones de no habitación de aquellas viviendas en poder de las personas propietarias de las mismas.

2. A tales efectos, el requerimiento de información que, en todo caso, será adecuado, pertinente y no excesivo, especificará la necesidad del mismo para el desarrollo de las potestades de inspección en esta materia, consignando las disposiciones legales aplicables que lo sustentan y con respeto a lo que dispone la legislación de protección de datos personales.

3. El requerimiento de información que a este fin se curse podrá tener por objeto, bien la investigación individualizada de situaciones de no habitación de viviendas concretas, o bien la indagación de circunstancias no predefinidas al tiempo de la solicitud de información pero que resulten necesarias para determinar la acción de la administración, en el ejercicio de las potestades de inspección conforme a los objetivos, prioridades y ámbitos territoriales o subjetivos del plan de inspección en materia de vivienda.

4. Cuando la información exigida se conserve en soporte informático deberá suministrarse en dicho soporte en el caso de que sea requerido.

5. Las actuaciones de inspección a que se refieren los artículos siguientes estarán incluidas en el marco de los correspondientes planes de inspección en materia de vivienda.

6. Las peticiones de información a que se refieren los artículos 84, 85 y 86, se realizarán en el ámbito de los planes de inspección, bajo los principios de sigilo y secreto profesional.

Artículo 84. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las compañías suministradoras de servicios.*

1. Por ministerio de esta ley y con el carácter de información reservada, las compañías suministradoras de servicios, de conformidad con lo previsto en el artículo 83, cuando así sea solicitado por el Instituto Canario de la Vivienda, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, la información que esta precise sobre los consumos medios que presentan las viviendas con la ubicación que a este fin se especifique en la petición.

2. Serán objeto de envío, si así se requieren, los listados de todas aquellas viviendas o grupos de viviendas que tengan consumos por debajo de los expresamente indicados, con expresión del nombre de la vía, calle o plaza en la que se ubique cada una de las viviendas contenidas en la relación objeto de remisión, así como del nombre y apellidos o razón social de la persona titular del contrato y del domicilio y NIF o CIF de esta última. A este fin, la petición de la administración podrá referirse bien a ubicaciones concretas, a determinadas calles, vías o grupo de ellas o bien a ámbitos delimitados gráfica o descriptivamente señalados al efecto.

Artículo 85. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de los ayuntamientos.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 83, previa petición del Instituto Canario de la Vivienda, y al objeto exclusivo del ejercicio de competencias en el ámbito de esta ley, los ayuntamientos remitirán a aquel, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, información procedente del último censo municipal o padrón de habitantes respecto de las viviendas en las que, conforme a las hojas padronales, no conste inscrita persona alguna. Se indicará, para cada una de ellas, al menos, su ubicación concreta, su referencia catastral y el nombre, apellidos, razón social, CIF o NIF y domicilio de su titular o titulares.

Artículo 86. *Alcance y contenido de las comunicaciones por parte de las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, y entidades inmobiliarias.*

A solicitud del Instituto Canario de la Vivienda, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83, las entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, y las entidades inmobiliarias, cualquiera que sea su domicilio social, remitirán, sin necesidad de contar con el consentimiento de las personas afectadas, en los términos dispuestos en la normativa reguladora de la protección de datos, con respecto al ámbito concreto que se delimite a este efecto, información sobre las viviendas de su titularidad que se encuentren deshabitadas con indicación, para cada una de ellas, de su ubicación detallada, referencia catastral, número de finca registral, nombre, apellidos, razón social, NIF o CIF. En caso de tener el carácter de vivienda protegida deberá especificarse expresamente, con indicación de la resolución de calificación. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.

Artículo 87. *Plazo para la remisión de las comunicaciones.*

Las comunicaciones a que se refiere el presente capítulo habrán de ser remitidas a la administración solicitante en un plazo de treinta días a computar desde la recepción de la petición de información.

Artículo 88. *No interrupción del plazo de prescripción de las infracciones.*

Las actuaciones previas reguladas en este capítulo no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones que se hayan podido cometer.

Subsección 2.^a De la instrucción del procedimiento contradictorio

Artículo 89. *De la competencia para la tramitación del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 81.7, corresponderá el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada al Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 90. *Tramitación del procedimiento.*

1. El procedimiento se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre(*), de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, con las particularidades establecidas en este capítulo.

2. El procedimiento se entenderá con la persona titular registral o, en su defecto, con la persona titular catastral de la vivienda o grupo de viviendas, considerándose personas interesadas, igualmente, en su caso, a las titulares de derechos reales y situaciones jurídicas, inscritos y anotados en el registro de la propiedad, sin perjuicio de las comunicaciones a las titulares de derechos o intereses legítimos.

3. En caso de que la vivienda o grupo de viviendas pertenezca en régimen de proindiviso a varias personas titulares o a una comunidad o entidad sin personalidad jurídica y no se tenga constancia de la representación legal, cada una de las personas titulares del proindiviso y todas y cada una de las personas que componen la comunidad, tendrán, en atención a la responsabilidad solidaria que ostentan, la consideración de representante a los efectos de la tramitación de este procedimiento, sin perjuicio de la comunicación a los demás cotitulares o personas de la comunidad.

(*). Téngase en cuenta que esta norma queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 91. *Incoación del procedimiento.*

1. El procedimiento se incoará mediante resolución del titular de la dirección del Instituto Canario de la Vivienda. De dicha resolución se dará traslado a las personas interesadas para que puedan presentar alegaciones, y al Registro de Viviendas Deshabitadas previsto en el artículo 97, al objeto de que se proceda a la apertura de hoja registral con asignación de un número identificativo provisional.

2. En el acuerdo de inicio del procedimiento contradictorio se especificarán los indicios y/o presunciones de no habitación que dan lugar a la incoación del procedimiento y se abrirá un trámite de alegaciones por un período de diez días, a contar desde la notificación del mismo, en el que las personas interesadas podrán alegar lo que tuvieren por conveniente y aportar o proponer las pruebas oportunas.

3. A la vista de los motivos que justificasen el acuerdo de incoación del expediente, en el caso de que las personas interesadas aporten prueba en contrario sobre los hechos objeto de presunción o justificaran la inexistencia de los indicios de no habitación, tenidos en cuenta para el inicio del procedimiento contradictorio, se dictará por la dirección del Instituto Canario de la Vivienda resolución de terminación, estimando las alegaciones formuladas en este sentido y ordenando el archivo del procedimiento, debiéndose dar traslado de la misma al Registro de Viviendas Deshabitadas, al objeto de que se proceda a la anulación de la hoja

registral abierta y del número identificativo provisionalmente asignado tras la incoación del procedimiento.

4. Si no se presentasen pruebas que contradigan las presunciones legales, o si no se presentasen alegaciones o las alegaciones de las personas interesadas no desvirtuasen los indicios de no habitación que motivaron la incoación del procedimiento, la instrucción del mismo continuará conforme a lo establecido en los siguientes artículos.

Artículo 92. *Instrucción del procedimiento.*

1. Transcurrido el plazo de audiencia, se notificará por el Instituto Canario de la Vivienda las medidas de fomento que se ofrezcan a la persona física titular de la propiedad, destinadas a facilitarle el arrendamiento de la vivienda, y concediendo a este efecto el plazo de un mes para que se manifieste sobre su aceptación, suspendiéndose durante este tiempo el procedimiento a los efectos del cómputo del plazo máximo de resolución.

2. Cumplido el plazo a que se refiere el apartado anterior sin que la persona titular se haya pronunciado por escrito, sobre la aceptación de estas medidas, el procedimiento quedará automáticamente reanudado.

3. En el supuesto de que alguna o algunas de las medidas de fomento sean aceptadas por la persona titular en el plazo a que se refiere el apartado 1, se dictará acuerdo de suspensión del procedimiento, debiendo la propiedad comunicar al Instituto Canario de la Vivienda la fecha en que se iniciará la situación de efectiva habitación. Transcurridos dos meses desde que la aceptación se haya producido, sin que la propiedad haya comunicado el inicio de la situación de efectiva habitación o justificado debidamente la imposibilidad de no ocupación durante ese plazo, se dictará acuerdo levantando la suspensión y ordenando la continuación de la instrucción del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

4. En el caso de que la medida de fomento aceptada sea la de intermediación para el arrendamiento de viviendas de titularidad de personas físicas, se procederá a la suspensión del plazo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada, durante la vigencia de la medida.

5. En caso de que la propiedad, además de haber manifestado la aceptación de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1, haya llevado a cabo la comunicación de la fecha en la que se inicia la efectiva habitación, se mantendrá la suspensión del procedimiento hasta tanto se acredite el cumplimiento efectivo del destino habitacional de la vivienda, destino que se entenderá formalizado si se mantiene, al menos, durante los siguientes seis meses de forma ininterrumpida a contar desde la fecha de inicio.

Para ello, la persona titular de la vivienda deberá acreditar que está ocupada por arrendatario o probar por cualquier medio admitido en Derecho que la ha puesto a disposición del mercado inmobiliario para que pueda ser arrendada y que no está ocupada por causas ajenas a su voluntad.

De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo establecido en este y en los siguientes artículos.

Acreditada la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, a contar desde la fecha de inicio comunicada por la propiedad a estos efectos, se dictará resolución por la dirección del Instituto Canario de la Vivienda, de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos del apartado 7, no se producirá la anulación de la hoja registral aun cuando no llegue a producirse el asiento de inscripción de vivienda deshabitada.

6. Si una vez acordado el inicio del procedimiento, la persona titular de la vivienda, aun no aceptando las medidas de fomento, acredita que se le ha dado destino habitacional a la misma, se dictará resolución acordando la suspensión del procedimiento hasta que se justifique que la situación de efectiva habitación se mantiene durante, al menos, seis meses consecutivos, en cuyo caso se dictará resolución, por la dirección del Instituto Canario de la Vivienda, de terminación del procedimiento acordando el archivo de las actuaciones, si bien, a fin de realizar un seguimiento en los términos establecidos en el apartado 7, no se producirá la anulación de la hoja registral aunque no llegue a producirse el asiento de

inscripción de vivienda deshabitada. De no acreditarse el mantenimiento ininterrumpido de la efectiva habitación en el plazo indicado, se dictará acuerdo levantándose la suspensión y ordenando la continuación del procedimiento conforme a lo dispuesto en este y en los siguientes artículos.

7. Sin perjuicio de lo regulado en el apartado anterior, en caso de volver a constatarse la existencia de indicios de no habitación con respecto a la misma vivienda o grupo de viviendas en el plazo de un año desde la resolución de archivo a que se refieren los apartados 5 y 6, podrá volver a iniciarse el procedimiento contradictorio sin necesidad de realizar el ofrecimiento de las medidas de fomento a que se refiere el apartado 1.

Artículo 93. *Medios de prueba.*

1. Los hechos relevantes para la resolución de un procedimiento de declaración de vivienda deshabitada podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

La apertura del período de prueba, la admisión o el rechazo de las pruebas propuestas por los interesados y la práctica de las mismas se regirán por lo que se disponga en el desarrollo reglamentario de la presente ley y, en su defecto, por lo previsto en los artículos 80 y 81 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. En caso de que la prueba se articule a través de la emisión de un informe de un órgano administrativo o entidad pública, y sea admitida a trámite, se entenderá que tiene carácter preceptivo y determinante para la resolución del procedimiento, con los efectos previstos en el artículo 83.3 de la citada Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Subsección 3.^a Resolución del procedimiento

Artículo 94. *Propuesta de resolución.*

Practicadas las pruebas que hubieran sido declaradas pertinentes, se realizará propuesta de resolución suscrita por funcionario público, con expresa valoración de las pruebas que, en su caso, hayan sido admitidas así como de la estimación, en su caso, de los hechos que se hayan considerados probados, así como las medidas de fomento que la administración pudiera ofrecerle a la persona afectada, en su caso.

Dicha propuesta habrá de ser notificada, en todo caso, a las personas interesadas para trámite de vista y audiencia, y cuando la misma tenga en cuenta nuevos hechos, alegaciones o pruebas que no fueran conocidas por aquellas, deberá dársele traslado igualmente de los documentos justificativos de dichas actuaciones.

Artículo 95. *Resolución declarativa de vivienda deshabitada.*

1. La resolución declarativa de vivienda deshabitada se dictará por el titular de la presidencia del Instituto Canario de la Vivienda y será notificada a la persona propietaria de la vivienda o grupo de viviendas, en todo caso, y a las demás personas interesadas que puedan resultar del procedimiento.

2. De la resolución declarativa se dará traslado al Registro de Viviendas Deshabitadas al objeto de proceder a su inscripción. Asimismo, habrá de ser notificada al ayuntamiento en cuyo término se ubique la vivienda a fin de que por el mismo se proceda, en su caso, a la aplicación del recargo del Impuesto de Bienes Inmuebles conforme establece la ley reguladora de este tributo.

3. Lo dispuesto en el apartado anterior no será aplicable a las resoluciones de terminación del procedimiento reguladas en los artículos 91 y 92.

Artículo 96. *Plazo de resolución del procedimiento y efectos de la falta de resolución expresa.*

El plazo máximo para resolver el procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada y notificar su resolución será de seis meses desde su incoación, transcurrido el cual se producirá su caducidad.

CAPÍTULO II

Del registro de viviendas deshabitadas

Artículo 97. *Del Registro de Viviendas Deshabitadas.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento básico para el control y seguimiento de las viviendas que, por concurrir los supuestos previstos legalmente en el artículo 81, hayan sido declaradas deshabitadas y ello al servicio del ejercicio de las potestades sancionadoras y de las medidas de fomento que reconoce la presente ley. Tendrán acceso a dicho Registro las resoluciones declarativas de viviendas deshabitadas y otras resoluciones que reflejen actuaciones o circunstancias con incidencia en la situación de no habitación.

2. El Registro tiene carácter autonómico y se residencia en el Instituto Canario de la Vivienda, que estará obligado a mantener el mismo.

3. La efectiva constitución del Registro de Viviendas Deshabitadas conllevará la creación de un fichero de datos de titularidad pública, a los efectos previstos en la normativa sobre protección de datos de carácter personal, y con arreglo a lo establecido sobre la creación de tales ficheros en el artículo 20 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4. Reglamentariamente se determinarán las clases de asientos, las resoluciones y actos inscribibles, los plazos y las causas de cancelación de los asientos o anulación de las hojas registrales.

CAPÍTULO III

De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas

Artículo 98. *Políticas y actuaciones de fomento para promover el uso social de las viviendas propiedad de las personas físicas.*

1. El Gobierno de Canarias deberá impulsar políticas de fomento para asegurar el cumplimiento efectivo del destino de la vivienda al uso legalmente establecido de dar habitación e incentivar la incorporación de las viviendas deshabitadas al mercado inmobiliario. A tal fin, deberá velar para evitar situaciones de no habitación permanente de las viviendas de las que sean titulares las personas físicas.

2. El Instituto Canario de la Vivienda incluirá en los planes de vivienda o en líneas de actuación específicas, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias, medidas para favorecer el arrendamiento entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas, y aquellas dirigidas al otorgamiento de subvenciones, ambas orientadas a las personas físicas que sean titulares de viviendas deshabitadas, sin perjuicio de otras medidas que favorezcan la efectiva ocupación de las viviendas o que puedan generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados. Entre las medidas a desarrollar para favorecer el arrendamiento entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas podrán incluirse las desarrolladas en los apartados siguientes.

3. Las administraciones públicas, directamente o a través de entidades públicas instrumentales definidas en la normativa reguladora del régimen jurídico de las administraciones públicas o las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente, podrán intermediar en el stock de viviendas libres deshabitadas, a fin de favorecer su efectiva ocupación a través del impulso y facilitación de fórmulas de concertación de arrendamientos entre personas propietarias y personas o unidades de convivencia demandantes de viviendas.

Como medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas, podrán ejecutarse programas de bolsas de viviendas en alquiler, adoptarse convenios con personas jurídicas o físicas propietarias de viviendas deshabitadas para integrarlas en el mercado del arrendamiento y cualquier otra que pueda generar una ampliación del parque de viviendas disponibles en arrendamiento a precios adecuados.

A su vez, y para garantizar también la seguridad jurídica a las personas inquilinas, se podrán ofrecer las viviendas a la Administración competente para que ésta gestione su arrendamiento por sí misma o a través de terceros, a cambio de garantizar su mantenimiento, su destino al uso habitacional permanente y efectivo, el cobro de los arrendamientos, la defensa jurídica o el arreglo de desperfectos; y ello mediante la contratación de las pólizas de seguro correspondientes u otras medidas análogas, sin perjuicio de las específicas medidas que se prevean en la legislación sectorial y en los planes de vivienda tanto para la construcción como para la rehabilitación en las diversas modalidades de propiedad y posesión.

Reglamentariamente, se establecerá la caracterización de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias y las condiciones en las que la Administración competente asegurará las contingencias descritas en el apartado anterior y, en su caso, los requisitos para la contratación de las pólizas de seguro correspondientes.

4. Con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, las personas propietarias y arrendatarias y las entidades intermediarias definidas en la normativa sectorial correspondiente podrán recibir subvenciones a fin de garantizar la efectiva dinamización de los factores que impiden el derecho al acceso a una vivienda digna y asequible, teniendo en cuenta las disponibilidades presupuestarias.

Las subvenciones se instrumentarán a través de los programas contenidos en los planes de vivienda, sin perjuicio de la posibilidad de otorgar subvenciones de carácter excepcional cuando se acrediten razones de emergencia social, económica o humanitaria que dificulten su convocatoria y siempre con los requisitos que establece la normativa de aplicación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas normativas necesarias para asegurar que las subvenciones otorgadas a las personas propietarias minoren en una cuantía equivalente la renta de alquiler a abonar por las personas arrendatarias

TÍTULO IX

Inspección y régimen sancionador

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 99. 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 acreditación de la habitabilidad de las viviendas.

d) El cumplimiento de las normas sobre protección del consumidor y usuario de la vivienda.

e) El cumplimiento de las normas sobre la efectiva ocupación de viviendas de titularidad de una persona jurídica.

f) El cumplimiento de las normas relativas al deber de información o de suministro de datos a la administración en relación a las viviendas deshabitadas.

2. Serán infracciones en materia de vivienda todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por la presente ley, sin perjuicio de las especificaciones que puedan efectuarse por disposición reglamentaria, dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en materia sancionadora.

3. 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 la inspección en materia de viviendas

Artículo 100. *De las potestades de inspección.*

A los efectos de evitar la situación de viviendas deshabitadas, el Instituto Canario de la Vivienda planificará y llevará a cabo las funciones inspectoras, de acuerdo con la planificación a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 101. *Planificación de la función inspectora.*

1. El Instituto Canario de la Vivienda programará las actuaciones de inspección, conforme al plan de inspección que se apruebe.

2. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al plan de inspección, que, a propuesta de la dirección del Instituto Canario de la Vivienda, se apruebe mediante resolución de la presidencia, previo informe del Consejo de Dirección del organismo.

Artículo 102. *Plan de inspección en materia de viviendas.*

1. El plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo necesarios para seleccionar y establecer el orden de prioridad de los ámbitos y viviendas objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación del tipo y número de estas últimas. Tendrá una vigencia máxima de dos años, prorrogable por una anualidad y carácter reservado.

2. El contenido mínimo del plan será el siguiente:

- a) Conclusiones del informe final de evaluación del anterior plan desarrollado.
- b) Justificación de las necesidades de intervención en función del análisis de la demanda de vivienda en el período de su vigencia temporal.
- c) Los objetivos estratégicos y operativos, en su caso, que persigue el plan, así como los indicadores de seguimiento y ejecución con sus respectivos valores de control.
- d) La delimitación de los ámbitos materiales y geográficos de actuación.
- e) La afección de los medios materiales y económicos para la consecución de los objetivos previstos en el plan.
- f) Los procesos de control, seguimiento y evaluación del plan así como los indicadores de seguimiento y ejecución.
- g) La especificación de su período de vigencia.

3. Como consecuencia de la evaluación que el Consejo de Dirección del Instituto realice, a partir de los informes periódicos de seguimiento, la dirección del organismo podrá proponer a la presidencia la modificación puntual del plan.

Artículo 103. *Seguimiento y evaluación del plan.*

1. La dirección del Instituto propondrá los procesos de control, seguimiento y evaluación del plan.

2. Para asegurar el cumplimiento del plan, la dirección del Instituto elaborará informes periódicos que elevará al Consejo de Dirección.

3. Al finalizar el período de vigencia del plan, la dirección del Instituto elaborará un informe final de evaluación que contendrá el grado de consecución de los objetivos del plan, el cual se elevará al Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda para su aprobación.

CAPÍTULO III

De las infracciones

Artículo 104. 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 calificación definitiva sin la preceptiva autorización administrativa.
- d) No hacer constar el número de 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.

A estos efectos, se entiende por obstrucción, igualmente, la remisión de información o la aportación de datos o documentos de forma inexacta, o con incumplimiento de plazos, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

- 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.
- h) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación, si supone una afectación leve de las condiciones de habitabilidad de los inmuebles.
- i) En viviendas protegidas de promoción pública no mantener la vivienda asegurada, designando como beneficiario al Instituto Canario de la Vivienda, contra el riesgo de incendio y catástrofes, o tenerla asegurada por importe inferior al valor de la vivienda.
- j) En viviendas protegidas de promoción pública, el impago de los impuestos a que venga obligada la persona adjudicataria en virtud del contrato de arrendamiento.

Artículo 105. 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) En el marco de convenios regulados en el artículo 38.3 y las previsiones del artículo 52, la negativa de la entidad financiera a conceder el crédito tras la solicitud de la persona o entidad beneficiaria de suprimir o modificar una cláusula declarada abusiva o contraria al ordenamiento por resolución firme presente en la propuesta de contrato de préstamo elaborado por aquella.
- d) La inexactitud intencionada en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la dirección facultativa de las obras.
- e) La falta de acreditación de la habitabilidad, imputable al promotor, a partir de la certificación final de la obra, mediando sobre la vivienda derecho de tercero.
- f) Incumplir las resoluciones sobre la realización de obras destinadas a conseguir las condiciones de habitabilidad.
- g) Ejecutar obras o realizar actividades que provoquen la pérdida del nivel de habitabilidad de una vivienda o de las colindantes a la misma.
- h) Suministrar los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones a viviendas que no dispongan previamente de la acreditación de la habitabilidad o de la calificación definitiva como vivienda protegida.
- i) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda incumpliendo las condiciones de habitabilidad.
- j) 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.

k) 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.

l) No incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento cuantas cláusulas sean obligatorias legal o reglamentariamente.

m) Incluir en los contratos de compraventa o arrendamiento cláusulas que tengan la consideración de abusivas por la legislación vigente.

n) Celebrar contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas sin cumplir los requisitos de formalización obligatorios.

ñ) La negativa a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la administración competente.

o) No destinar la vivienda protegida a domicilio habitual o permanente de su propietario o arrendatario, sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.

p) Alterar el régimen de uso y destino de la vivienda establecido en la calificación definitiva sin obtener la previa autorización administrativa.

q) Incumplir las obligaciones de gestión, administración, mantenimiento y conservación de las viviendas protegidas, así como de las zonas y elementos comunes anejos, así como incumplir el deber de conservación y rehabilitación de los inmuebles, si supone una afectación grave de las condiciones de habitabilidad de las mismas.

r) Realizar obras tanto en las viviendas protegidas como en las zonas y elementos comunes sin haber obtenido previamente las preceptivas autorizaciones administrativas.

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

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

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

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

w) Falsear los requisitos, documentación y datos exigibles para acceder a las viviendas, así como para obtener la financiación, beneficios, ayudas o subvenciones establecidas por la normativa vigente o la reiteración, una vez advertida la infracción, en la negativa a suministrar datos a la administración o la obstrucción a las funciones de información, control o inspección.

A estos efectos, se entiende por obstrucción la falta de remisión de información o la aportación de datos o documentos falsos de forma intencionada, si ello incide en el ejercicio de las potestades de inspección o en la constatación, calificación o graduación de la infracción.

x) Transmitir por cualquier título o arrendar una vivienda protegida a terceros sin cumplir con los requisitos exigidos, ni contar con la previa autorización administrativa.

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

z) Ocupar una vivienda protegida sin título legal para ello, o teniéndolo, no destinarla a domicilio habitual y permanente de las personas adquirentes, adjudicatarias o arrendatarias.

Se considera que no se destina a domicilio habitual y permanente cuando permanezca desocupada durante un plazo superior a seis meses continuados en el período de un año, sin la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda.

aa) No atender, por parte de los promotores, a las obras de reparación durante cinco años, contados desde la obtención de la calificación definitiva, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad, y los que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, siempre que estos no hubieran sido provocados por una conducta intencionada, negligente o por el incumplimiento de la persona propietaria o adjudicataria de las obligaciones de conservación del inmueble. A estos efectos, la persona propietaria o adquirente deberá comunicar los mismos al promotor de la obra de forma fehaciente.

bb) Incumplir la obligación de comunicar a la administración competente la concurrencia de hechos sobrevenidos que supongan una modificación de la situación económica o circunstancias de otra índole que hayan sido tenidas en cuenta para ser beneficiaria de las medidas de fomento reguladas en la presente ley.

cc) El impago, durante seis meses consecutivos o doce alternos, de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el adjudicatario en el acceso a la propiedad; así como de los importes que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra cantidad establecida en la legislación vigente, salvo que la falta de pago traiga causa de sucesos imprevisibles o que, previstos, fueran inevitables.

Artículo 106. 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 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.

i) No dar uso habitacional efectivo a la vivienda en los términos establecidos en el artículo 81 de esta ley, en el caso de tratarse de una persona jurídica.

j) Arrendar, transmitir o ceder el uso de inmuebles para su destino a vivienda sin cumplir las condiciones de seguridad de acuerdo con la normativa aplicable.

k) Incumplir el deber de conservación y rehabilitación si supone un riesgo para la seguridad de las personas o un incumplimiento de un programa previo de rehabilitación forzosa, de acuerdo con lo exigido en esta ley.

l) La inexactitud en los documentos o certificaciones que sean necesarios para obtener una resolución administrativa con reconocimiento de derechos económicos, de protección o de habitabilidad, con el fin de obtener un acto favorable a los infractores o a terceros, de eludir una orden de ejecución u otro acto no favorable a las personas interesadas o bien para la obtención de medidas de fomento de las contempladas en la presente ley.

Artículo 107. Sujetos responsables.

1. Solo 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, aun a título de simple inobservancia.

A estos efectos, podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción en materia de vivienda, cuando resulten responsables de los mismos, las personas físicas o jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado.

2. Si la infracción administrativa se imputa a una persona jurídica, pueden ser consideradas responsables las personas que ejerzan la administración de hecho o de

derecho y las personas físicas que integran los correspondientes organismos rectores o de dirección, de acuerdo con lo establecido en el correspondiente régimen jurídico. En todo caso, las personas jurídicas serán responsables de las infracciones administrativas cometidas en nombre o por cuenta de las mismas, y en su provecho, por sus representantes legales y las personas que ejerzan la administración de hecho o de derecho.

3. Las sanciones por infracciones cometidas por las sociedades y entidades disueltas se transmitirán a quienes sucedan a las mismas en los términos previstos en la legislación reguladora de aquellas.

4. 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 108. Responsables solidarios.

1. La concurrencia de varios sujetos infractores en la realización de una infracción determinará que queden solidariamente obligados frente a la administración al pago de la sanción.

2. Si el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en materia de vivienda corresponde a varias personas físicas o jurídicas conjuntamente, todas ellas responden de forma solidaria de las infracciones que cometan y de las sanciones que se les impongan.

3. Si en la instrucción de un procedimiento sancionador no es posible delimitar las responsabilidades individuales, estas deben determinarse solidariamente, salvo que se pruebe que las obligaciones se hubieran acordado ejercerlas mancomunadamente.

4. Igualmente, responderán solidariamente del pago de las sanciones en materia de vivienda:

a) Los partícipes o cotitulares de herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, sin perjuicio, en su caso, de la posibilidad de proceder al reparto de la sanción, de conformidad con la individualización de la misma, en proporción a sus respectivas participaciones.

b) Las entidades, personas físicas o jurídicas que sucedan por cualquier concepto en la titularidad de las viviendas o en el ejercicio de explotaciones o actividades económicas, cuando la transmisión de la titularidad se produzca con el fin de eludir el cumplimiento de las obligaciones en esta materia establecidas en las leyes o de eludir la responsabilidad en el orden sancionador.

c) Quienes sean causantes o colaboren en la ocultación o transmisión de bienes o derechos del interesado con la finalidad de impedir la actuación de la administración en el ejercicio de las potestades reguladas en esta ley.

d) Quienes se encuentren en otros supuestos de solidaridad normativamente establecidos.

Artículo 109. Responsables subsidiarios.

Serán responsables subsidiarios de las infracciones en materia de vivienda las siguientes personas o entidades:

a) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de las personas jurídicas que, habiendo estas cometido infracciones, no hubiesen realizado los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones y deberes en materia de vivienda, hubiesen consentido el incumplimiento por quienes de ellos dependan o hubiesen adoptado acuerdos que posibilitasen las infracciones.

b) Quienes ejerzan la administración de hecho o de derecho de aquellas personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades, por las obligaciones que se encuentren pendientes en el momento del cese, siempre que no hubieran hecho lo necesario para su cumplimiento o hubieran adoptado acuerdos o tomado medidas causantes del incumplimiento.

c) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción.

d) Las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas o en las que concurra una voluntad rectora común con estas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones en materia de vivienda.

e) Las demás personas o entidades que, conforme a supuestos normativamente establecidos, hayan de responder de esta forma.

Artículo 110. *Muerte de personas físicas o extinción de las personas jurídicas o entidades responsables de las infracciones.*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en el presente Capítulo, sin perjuicio de que la administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan en los términos previstos en la legislación sectorial que corresponda.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, en sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción.

Artículo 111. *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 IV

De las sanciones, su graduación y medidas complementarias

Artículo 112. *Sanciones pecuniarias.*

Las infracciones tipificadas en la presente ley, sin perjuicio de las posibles sanciones accesorias, 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.

d) Para la infracción regulada en el artículo 105, letra h) se impondrá una sanción económica equivalente del duplo del sobreprecio, prima o cantidad percibida.

Artículo 113. *Sanciones accesorias.*

1. A quienes incurran en las infracciones graves o muy graves previstas en la presente ley, se podrán imponer, además, las siguientes sanciones accesorias:

a) La inhabilitación de la persona jurídica o entidad infractora para promover o participar en promociones de viviendas protegidas o en actuaciones de edificación o rehabilitación con financiación pública durante el plazo máximo de tres años, en los supuestos de infracciones graves, o de seis años, en los supuestos de infracciones muy graves.

b) 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.

2. Podrá levantarse la inhabilitación en caso de que las personas infractoras hayan subsanado o corregido los hechos objeto de la resolución sancionadora.

Artículo 114. *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 administración 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 115. *Medidas complementarias.*

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

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.

2. 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 116. *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 «Boletín Oficial de Canarias».

CAPÍTULO V

Procedimiento y competencia

Artículo 117. *Procedimiento.*

1. El procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda prevista 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 causas penales o civiles ante los tribunales de Justicia por los mismos hechos tipificados como infracciones 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 período de información previa, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la procedencia de iniciar el procedimiento.

Artículo 118. *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.

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 119. *Plazo de resolución.*

El plazo de resolución de los procedimientos sancionadores a que se refiere la presente ley será de diez meses a partir de la fecha del acuerdo de incoación del expediente o de tres meses en los procedimientos simplificados por infracciones leves.

Artículo 120. *Competencia.*

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

a) La persona que ostente la presidencia del Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, del Consejo de Dirección del Consorcio Insular de Vivienda, en las sanciones impuestas por infracciones muy graves.

b) La persona que ejerza la dirección del Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, la presidencia 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 113 de esta ley.

CAPÍTULO VI

Ejecución

Artículo 121. *Ejecutividad.*

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

Artículo 122. *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 115.2, o no reintegre a la administración las cantidades indebidamente percibidas, en el plazo de quince días siguientes a su requerimiento.

Artículo 123. *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 115.1, letra c) de la ley.

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

Artículo 124. *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 115.1, letra 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 122 de la presente ley.

Artículo 125. *Reconocimiento de la infracción cometida.*

1. Incoado el procedimiento sancionador, el reconocimiento voluntario de los hechos en el mismo relacionados, en el plazo de un mes a contar desde que se produzca su notificación, implicará el descuento de un 50% en el importe de la sanción propuesta.

2. El abono deberá realizarse en el plazo de diez días hábiles desde que se reconozca la infracción e implicará la renuncia a realizar alegaciones. En el caso de que fuesen o hubieren sido formuladas, se tendrán por no presentadas.

3. Realizado el abono voluntario se dictará la correspondiente resolución que pondrá fin a la vía administrativa.

CAPÍTULO II

Prescripción y caducidad

Artículo 126. *Prescripción.*

1. Las infracciones tipificadas en esta ley prescribirán:

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

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquel en que la administración pueda conocerlo en uso de sus facultades de los hechos constitutivos de la presunta infracción.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Los plazos de prescripción de las infracciones, se interrumpirán y reanudarán según lo dispuesto en la legislación estatal general sobre ejercicio de la potestad sancionadora.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

4. 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.

Artículo 127. *Caducidad.*

1. Transcurridos dos meses desde la fecha en que se inició el procedimiento sancionador sin haberse practicado la notificación de este 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 de oficio por el propio órgano competente para dictar la resolución, cuando haya transcurrido el plazo de resolución previsto en el artículo 119 sin que la misma haya sido notificada al interesado.

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

4. La declaración de caducidad podrá dictarse de oficio o a instancia de la persona interesada y ordenará el archivo de las actuaciones. Dicha caducidad no impedirá la iniciación de un nuevo procedimiento sancionador siempre que la infracción que ha dado lugar al mismo no haya prescrito.

Dicha caducidad no producirá, por sí sola, la prescripción de infracciones, pero las actuaciones realizadas en los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción.

5. Las actuaciones válidas realizadas en el curso de un procedimiento caducado, así como los documentos y otros elementos de prueba obtenidos en dicho procedimiento, conservarán su validez y eficacia a efectos probatorios en otros procedimientos iniciados, en trámite y no caducados, en relación con el mismo interesado.

TÍTULO X

Registro de viviendas protegidas

Artículo 128. *Obligación de ocupación de las viviendas protegidas.*

Con carácter general, y sin perjuicio del cumplimiento de los plazos inherentes a los procedimientos administrativos de adjudicación, las viviendas de titularidad pública integrantes del parque público de viviendas ubicadas en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias no podrán estar desocupadas.

Artículo 129. *Registro de Viviendas Protegidas.*

1. Se crea el Registro de Viviendas Protegidas como instrumento básico para el control y seguimiento del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. Tendrán acceso a este registro las resoluciones de cualquier administración pública canaria o entidad pública empresarial canaria que determinen la calificación de una vivienda como vivienda protegida de promoción pública o de promoción privada, así como las que determinen su primera y sucesivas ocupaciones y la transmisión de su titularidad, debiendo ser notificadas por aquellas al mismo en el plazo de un mes o inscritas de oficio en el mismo plazo en el supuesto de las viviendas titularidad del Gobierno de Canarias.

Disposición adicional primera. *De las empresas públicas en materia de vivienda.*

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.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional 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. Respecto a las viviendas libres, las potestades administrativas serán las previstas por la presente ley y demás normativa que resulte de aplicación.

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 viviendas 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.

Disposición adicional cuarta. *Del órgano competente de la Administración autonómica para la transmisión de suelo.*

Las entidades y corporaciones locales que dispongan en su patrimonio de viviendas que hayan sido calificadas dentro de cualquier régimen de protección pública o bien procedan de expropiaciones urbanísticas y hubieran sido adjudicadas en régimen de alquiler, podrán proceder a la enajenación directa a sus adjudicatarios siempre que se cumplan las condiciones objetivas que fije la entidad o corporación local interesada.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional 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 18.2, se atribuyen al Instituto Canario de la Vivienda.

Disposición adicional 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.

Disposición adicional novena. *Contribución de los promotores turísticos a la construcción de viviendas protegidas.*

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.

Disposición adicional décima. *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.

Disposición adicional undécima. *Reconstrucción de viviendas por afección de infraestructuras.*

1. Las edificaciones existentes que constituyan residencia permanente y las instalaciones anexas destinadas a las actividades de sus moradores, ubicadas en cualquier clase de suelo, no comprendidas en las categorías de protección ambiental previstas en el artículo 55 a) 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, que fuere preciso demoler total o parcialmente, con motivo de la ejecución de una obra o servicio público, declarado de interés general, podrán ser sustituidas mediante la reconstrucción de otras similares emplazadas en el mismo ámbito territorial, siempre que la sustitución se incluya en el proyecto definitivo aprobado por el órgano de la administración competente, y se cumplan los siguientes requisitos:

El volumen de la nueva construcción no sobrepase al que sustituye.

El uso al que se destine tenga la misma naturaleza que el de la sustituida.

Su emplazamiento se lleve a cabo en el lugar más próximo posible al ocupado originariamente, sin perjuicio de las limitaciones a la propiedad establecidas por la legislación sectorial que le resulte de aplicación.

Que la construcción que se pretenda sustituir, no estuviera afectada por orden de demolición o por expediente sancionador como consecuencia de infracción contra la ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanística, mientras no haya recaído resolución definitiva.

2. Las construcciones de sustitución referidas en el apartado anterior quedarán sometidas a las mismas obligaciones y excepciones previstas en los artículos 11 y 167 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, en relación con las licencias urbanísticas y la legitimación de los actos de construcción que resulten aplicables a las obras o servicios públicos que las originan.

Disposición adicional duodécima. *Modificación del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

Se modifican los apartados 1, 3, 4, 6 y se añade un apartado 7, nuevo, de la disposición transitoria segunda del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que quedan redactados en los siguientes términos:

«1. Los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse el contenido de este texto refundido antes del 15 de mayo de 2003. Los planes e instrumentos se ejecutarán, en todo

caso, conforme a lo previsto en los primeros números de la disposición transitoria anterior. A los efectos indicados, los ayuntamientos deberán aprobar provisionalmente los documentos de planeamiento general debidamente adaptados, antes del 31 de diciembre de 2002. El acuerdo municipal del Plan aprobado provisionalmente, debidamente diligenciado, será remitido a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias dentro de los primeros quince días del mes de enero de 2003. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias deberá resolver definitivamente dichos instrumentos de planeamiento antes del 15 de mayo de 2003.

Excepcionalmente, los municipios de más de cien mil habitantes de derecho, atendiendo a la mayor complejidad de su ordenación, deberán adaptarse antes del 15 de mayo de 2004, debiendo prestar aprobación provisional al correspondiente documento antes del 31 de diciembre de 2003.

3. La adaptación prevista en los dos párrafos anteriores podrá limitarse a la clasificación y, cuando proceda, calificación del suelo, determinación del aprovechamiento medio, delimitación de sectores y, en su caso, definición de unidades de actuación y opción por los sistemas de ejecución privada o pública.

En estos casos no será admisible la reclasificación de suelos rústicos en urbanos, salvo pequeños ajustes en los bordes de la trama urbana, o en urbanizables ni la reconsideración del modelo.

Tal adaptación, conceptuada como mínima o básica, no exonerará de la necesaria adaptación íntegra o plena que deberá producirse antes del 15 de mayo de 2007.

La definición o delimitación de las Unidades de Actuación, cuando operen sobre suelos urbanos no consolidados de escasa entidad, en los que resulten de difícil o imposible materialización las operaciones de cesión, y con ello la obtención de las reservas mínimas dotacionales exigidas en el artículo 36 del presente texto refundido y, en su caso, de las operaciones de equidistribución, podrán considerarse como Actuaciones Urbanísticas Aisladas, debiéndose justificar cada caso en la Memoria del Plan, de forma expresa y suficiente.

4. Las propuestas de adaptación de los planes o instrumentos se tramitarán y resolverán por los mismos procedimientos previstos en este texto refundido para la aprobación de los correspondientes planes e instrumentos. A tal fin, las adaptaciones mínimas o básicas no requerirán de Avance de planeamiento. Las adaptaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, tipología de planeamiento inexistente en el nuevo Ordenamiento Jurídico, deben considerarse como adaptaciones básicas o mínimas de planeamiento general.

6. Transcurridos los plazos señalados en los apartados 1 y 3 de esta disposición, en aquellos municipios que no hubieren adaptado el planeamiento urbanístico al contenido de este texto refundido, según se establece en los apartados 1, 2 y 3 de este artículo, no se podrá aprobar ni continuar la tramitación de ningún plan de los denominados de desarrollo en el artículo 31 de este texto refundido, es decir, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación o Estudios de Detalle. La aprobación de cualquiera de estos planes de desarrollo, sin previa adaptación del planeamiento urbanístico en la forma anteriormente indicada, debidamente aprobada por el órgano competente, será nula de pleno derecho. Los efectos señalados se alzarán automáticamente, aun cuando se hubiese aprobado provisionalmente con posterioridad al 31 de diciembre del año 2002 o, en su caso, 2003, siempre que, en el plazo de diez días desde su presentación en el registro oficial correspondiente de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente, se emita certificación acreditativa expresa, o tácita por simple transcurso de dicho plazo, de que se ha presentado la documentación completa y diligenciada en los términos requeridos en el artículo 15 del Decreto 129/2001.

7. Los criterios de aplicación de la ley y del planeamiento territorial en las adaptaciones básicas o mínimas se dirigirán a evitar la consolidación de actuaciones que pudieran comprometer una plena adaptación del planeamiento. A estos efectos, las disposiciones del planeamiento territorial de aplicación a los planes de ordenación

urbanística o, en su caso, a los planes o normas de los Espacios Naturales Protegidos, en el proceso de adaptación básica o mínima, serán las siguientes:

A) Serán preceptivas las disposiciones de directa aplicación del planeamiento territorial, salvo que en el mismo se establezca un específico régimen transitorio. A tal efecto, será nula cualquier disposición del planeamiento urbanístico que contravenga determinaciones de directa aplicación del planeamiento territorial que le resulte jerárquicamente aplicable.

B) Los suelos reclasificados como suelo rústico por los planes insulares en aplicación del apartado 19.b de este texto refundido, deberán clasificarse como suelo rústico de protección territorial, salvo que incluyan valores naturales, culturales o económicos susceptibles de ser protegidos mediante otra categoría de suelo rústico.

C) A los suelos clasificados como urbanizables en áreas en las que el planeamiento territorial o la actual normativa no admita este tipo de clasificación se aplicarán los siguientes criterios:

1.º Suelo urbanizable no programado o apto para urbanizar sin contar con plan parcial aprobado, se reclasificarán como Suelo Rústico de Protección Territorial o, en su caso, la más adecuada dentro del suelo rústico a sus valores naturales, culturales o económicos.

2.º Suelo urbanizable programado sin plan parcial aprobado, que respete las condiciones de continuidad y proporcionalidad establecidas en el artículo 52 del presente texto refundido, se aplicarán criterios distintos según el sector esté o no dentro del plazo programado por el Plan General. A tal efecto estará “en plazo” si a la aprobación definitiva del planeamiento territorial no hubiera finalizado el cuatrienio de programación al cual se asignara su ejecución. Identificada su situación, se aplicarán las siguientes normas:

a) Sectores “en plazo”: Se mantendrá la vigencia de la clasificación de suelo en tanto no finalice el cuatrienio al cual están asignados y, por tanto, durante tal plazo podrán formularse y aprobarse planes parciales de acuerdo a lo dispuesto por el planeamiento general, siempre que cumpla las normas del vigente texto refundido y, en su caso, del planeamiento territorial sobre ordenación de nuevas áreas urbanas que les fueran de aplicación.

b) Sectores “en plazo” que incumplan las condiciones del artículo 52 de este texto refundido, y sectores “fuera de plazo”: Se reclasifican como suelo rústico de protección territorial o, en su caso, otra categoría de suelo rústico más acorde a sus valores naturales, culturales o económicos, en tanto no se adapte el planeamiento general y se le otorgue la clasificación más adecuada a sus características.

3.º Estas medidas no afectan a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que cuenten con plan parcial en vigor.

D) El planeamiento urbanístico o, en su caso, de los Espacios Naturales, no podrá permitir la implantación de usos que estén expresamente prohibidos por el planeamiento territorial en el área de aplicación. En tal sentido, no se admitirá el uso extractivo fuera de aquellas áreas que el planeamiento territorial habilite a tal fin.»

Disposición adicional decimotercera. *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.

Disposición adicional decimocuarta.

En orden a dar cumplimiento a las previsiones del Plan General de Ordenación Municipal de Las Palmas de Gran Canaria, se autoriza, por concurrir razones de interés público, social

y de interés general, y de conformidad con lo previsto en el artículo 39.4 de la presente Ley, y siempre que medie una previa solicitud de los interesados la descalificación, de las viviendas de promoción pública del grupo de 157 viviendas Mirador del Valle sitas en Jinámar. Las Palmas de Gran Canaria.

La efectiva extinción del régimen legal de protección quedará condicionada, en todo caso, a la materialización de dicho Plan General y a la permuta posterior de esas viviendas por sus actuales adjudicatarios por otras que también tengan carácter de protegidas.

Disposición adicional decimoquinta.

1. El Gobierno de Canarias, a través del órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma competente en materia de vivienda, procederá a la regularización de los ocupantes, sin título legal, de viviendas protegidas de promoción pública cuando se den las siguientes condiciones:

- a) Que la ocupación se haya producido antes del 31 diciembre de 2010.
- b) Que dicha vivienda constituya domicilio habitual y permanente.
- c) Que concurren los siguientes requisitos previstos en el artículo 3 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública titularidad del Instituto Canario de la Vivienda:

- Ostentar la mayoría de edad.
- Contar la unidad familiar con ingresos ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM. Dichos ingresos vendrán referidos al periodo impositivo 2010, independientemente de la fecha de presentación de la solicitud de regularización y se computarán y ponderarán de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias.
- No ser titular ninguno de los miembros de la unidad familiar de vivienda protegida o libre, ni titular de un derecho real de uso y disfrute, o de opción de compra sobre las mismas. En este último caso solo cuando este derecho se configure con carácter real y se halle inscrito en el registro correspondiente. Este requisito no será exigible cuando se haya declarado la pérdida del derecho de uso de la vivienda habitual por resolución judicial firme, como consecuencia de disolución matrimonial o de la pareja de hecho.
- Que el valor del Patrimonio de la Unidad Familiar, salvo que constituya la única fuente de ingresos de la misma, no supere el 50% del precio máximo de venta en primera transmisión de una vivienda protegida de promoción pública con una superficie útil de 68 m².

2. La solicitud de regularización dirigida al Instituto Canario de la Vivienda deberá presentarse en el plazo de un año, contado a partir del día siguiente al de la entrada en vigor de la presente disposición, ante cualquiera de los registros del citado organismo, sin perjuicio de la posibilidad de presentación en cualquiera de los lugares a los que se refiere el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Dicha solicitud deberá contener la identificación del solicitante y de cada uno de los miembros que integran la unidad familiar, así como la localización del inmueble cuya ocupación se pretende regularizar e irá además, acompañada de la documentación que a continuación se relaciona, necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado 1:

- DNI del solicitante y del resto de los miembros de la unidad familiar.
- Fotocopia del libro de familia o certificación que acredite la constitución de pareja de hecho, de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2003, de 6 de marzo, de regulación de las parejas de hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Declaración del IRPF correspondiente al período impositivo 2012 de los miembros de la unidad familiar, o en su defecto certificado emitido por la Administración Tributaria de hallarse exentos de la presentación de la declaración. En este último caso, deberá aportarse además, la documentación que acredite los ingresos percibidos por los diferentes miembros de la unidad familiar, tales como nóminas, pensiones, prestaciones, subsidios y ayudas.
- Fotocopia del documento que acredite, en su caso, la disminución psíquica o física de alguno de los miembros de la unidad familiar en un grado igual o superior al 65%.

- Declaración jurada de estar destinando la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- Certificación catastral relativa a los bienes de la unidad familiar.
- Certificado de empadronamiento expedido por el correspondiente ayuntamiento en el que se especifique los datos del inmueble en el que reside la unidad familiar así como la fecha de la que data la ocupación.
- Autorización otorgada al órgano competente para tramitar la solicitud, para efectuar cuantas gestiones y actuaciones sean necesarias realizar para la comprobación o verificación de los requisitos exigidos.

3. La tramitación de la solicitud se llevará a cabo de acuerdo con las normas que rigen en materia de procedimiento administrativo común y exigirá, con carácter previo, la verificación de que la titularidad de la vivienda sigue siendo pública y que ningún tercero ostenta derecho preferente sobre la misma, ya sea como propietario, como arrendatario o por otro concepto.

4. La resolución de la solicitud de regularización será adoptada por el órgano de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda que tenga atribuidas las funciones relativas a la adjudicación de viviendas protegidas, en el plazo de 6 meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la solicitud.

Dicha resolución, en el caso de ser favorable constituirá el título legal para la ocupación de la referida vivienda en alquiler, cualquiera que sea el régimen de uso establecido para el Grupo al que la vivienda pertenezca.

5. La resolución de regularización de ser favorable declarará, además, el sobreseimiento y archivo de los expedientes de desahucio que en su caso se hallen en tramitación, así como la cesación de los efectos de las resoluciones que en materia de desahucio se hubiesen adoptado.

6. En todo caso, con carácter previo a la adopción de la correspondiente resolución de regularización, se deberá resolver la anterior adjudicación de acuerdo con los motivos y el procedimiento establecido en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

7. Se faculta al titular del departamento con competencias en materia de vivienda a dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución de la presente disposición, así como para acordar, en su caso, la prórroga del plazo de presentación de solicitudes a que se refiere el apartado 2.

Disposición adicional decimosexta. *Acreditación de ingresos de la unidad familiar.*

1. Para la acreditación de los ingresos de la unidad familiar a los efectos de resultar beneficiarios de cualquier actuación de protección que prevea la ley o el Plan de Vivienda, se deberán aportar los documentos que mejor acrediten la realidad económica de la unidad familiar o personas beneficiarias en el momento de solicitar el tipo de prestación de que se trate y que podrán ser:

- Última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los miembros de la unidad familiar o certificado de estar exento de la obligación de presentarla.
- Certificado y/o informe de los Servicios Sociales municipales, en el que se refleje la situación socioeconómica de la unidad familiar.
- Certificado del Servicio Canario de Empleo en el que se hará constar la situación administrativa y laboral actual (ocupado o desempleado) y de ser o no beneficiario de una prestación o subsidio por desempleo y, en su caso, su cuantía, de los sustentadores principales.
- Certificación de la empresa de las retribuciones percibidas actualmente, de los sustentadores principales.
- Certificación del Instituto Nacional de la Seguridad Social sobre situación administrativa y laboral actual y de ser o no beneficiarios de una prestación o subsidio con cargo a dicho órgano y, en su caso, su cuantía, de los sustentadores principales.

2. Reglamentariamente, el Gobierno podrá determinar otros documentos para acreditar la realidad económica de los solicitantes en el momento de cursar su solicitud.

Disposición adicional decimoséptima. *Viviendas adjudicadas a la Hacienda Pública Canaria.*

1. Las viviendas adjudicadas a la Hacienda Pública Canaria en concepto de pago de deudas con terceros que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad y, en su caso, superficie y diseño para ser calificadas como viviendas protegidas, pasarán a formar parte del parque público de viviendas.

2. La resolución que determine su adscripción al parque público de viviendas determinará también su calificación como vivienda de promoción pública.

3. Si las viviendas adjudicadas a la Hacienda Pública Canaria no cumplen con las condiciones de calidad y diseño para ser calificadas como viviendas protegidas, pero sí son susceptibles de cumplirlo, el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias valorará su adscripción al parque público de viviendas.

4. De no cumplirse con los requisitos señalados en el apartado primero, las viviendas adjudicadas a la Hacienda Pública Canaria se enajenarán por los procedimientos previstos en la normativa canaria que resulte de aplicación o, en su caso, se destinarán al uso público que en cada caso se determine por el órgano competente.

En caso de enajenación, los recursos derivados de la misma se destinarán a la financiación del Plan Canario de Vivienda.

Disposición adicional décimoctava. *Flexibilización de los requisitos para la venta, arrendamiento o la descalificación de vivienda protegida en supuestos de violencia de género.*

1. Cuando exista denuncia por violencia de género o informe acreditativo de los servicios especializados del Gobierno de Canarias cuya víctima sea alguna persona titular o beneficiaria de una vivienda protegida y la salida de la misma sea una de las medidas adoptadas o a adoptar para asegurar su seguridad e integridad, a la venta, el arrendamiento o la descalificación de la vivienda les resultará de aplicación lo dispuesto en esta disposición, sin perjuicio de lo estipulado con carácter general en el cuerpo de la ley.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 39.3, se entenderá por justa causa la concurrencia de las circunstancias descritas en el apartado anterior.

3. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 39.4, se entenderá por razones de interés social la concurrencia de las circunstancias descritas en el apartado primero de esta disposición.

Disposición adicional decimonovena. *Derecho al alojamiento.*

El derecho al realojamiento y, en su caso, el justiprecio, de los afectados por actuaciones de rehabilitación o reposición de viviendas y locales que estén o hubieran estado anteriormente como viviendas protegidas que se desarrollen en actuaciones públicas por expropiación, se rige por lo dispuesto en la legislación básica estatal, con las siguientes especialidades:

a) En la primera transmisión que deba realizar el sujeto obligado a hacer efectivo el derecho de realojamiento, sólo se exigirá que la persona adjudicataria tenga reconocido el derecho a realojamiento, sin que le sean exigibles los requisitos generales de acceso a viviendas protegidas, ni tampoco sea aplicable el procedimiento ordinario de adjudicación, salvo la obligación de destinarla a domicilio habitual.

b) En el caso de afectados que no tuvieran el derecho al realojamiento, el justiprecio a que tuvieran derecho podrá ser sustituido por la entrega de una vivienda, en las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior, siempre que la destine a domicilio habitual. En el caso de ser titulares de dos o más viviendas, el justiprecio que le corresponda podrá percibirlo en el equivalente a viviendas protegidas en régimen de arrendamiento. En todo caso, esta modalidad de pago de justiprecio en especie solo será aplicable una vez hecho efectivo el derecho de realojamiento.

c) En el caso de afectados que dispongan de locales, el justiprecio a que tuvieran derecho podrá ser sustituido por la entrega de una superficie equivalente a la que ha sido objeto de expropiación, no pudiendo disponer de los mismos para su venta hasta transcurridos 10 años desde su entrega, salvo su destino a arrendamiento por el mismo

periodo y a los precios máximos tasados conforme a los establecidos para las viviendas protegidas.

Disposición adicional vigésima. *Habilitación a las entidades locales para acordar transacciones y arbitrajes.*

En las relaciones interadministrativas en materia de ordenación del territorio, vivienda, o urbanismo, la transacción judicial o extrajudicial sobre los derechos de la hacienda pública local, así como el sometimiento a arbitraje de las contiendas que se susciten respecto de los mismos, precisará del previo dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a solicitud de la entidad local interesada.

Disposición adicional vigésima primera. *Convenios para la realización de actuaciones de rehabilitación y reposición.*

La Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través de la Consejería con competencia en materia de vivienda, podrá convenir con la Administración del Estado así como con los Cabildos Insulares y Ayuntamientos, la realización de actuaciones encaminadas a la rehabilitación o reposición de viviendas que por el transcurso del tiempo o por circunstancias sobrevenidas de fuerza mayor, deban ser objeto de la citada rehabilitación o reposición.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria 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.

Disposición transitoria cuarta. *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.

Disposición transitoria quinta. *De la afectación de suelo a la construcción de viviendas protegidas.*

1. 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 27 de esta Ley.

2. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dentro del plazo establecido para ello, o hasta que, con anterioridad a ese momento, un municipio declarado como de preferente localización de viviendas protegidas hubiera adaptado su plan general a la reserva mínima de suelo prevista en el artículo 27 de la presente Ley, se podrá reclasificar suelo rústico o urbanizable en urbanizable sectorizado o en urbano no consolidado, respectivamente, u ordenarse, asimismo, desde los planes generales, el suelo ya clasificado como urbanizable o urbano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Al menos el 50% del aprovechamiento del sector o ámbito objeto de ordenación debe destinarse a la construcción de viviendas protegidas, incluyendo en dicho porcentaje el 10% de cesión obligatoria y gratuita. El referido porcentaje del 10% debe destinarse, inexcusablemente, por la Administración a la promoción de viviendas protegidas de promoción pública de modo que serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que dispongan la monetarización sustitutoria.

b) El suelo objeto de reclasificación no podrá estar encuadrado, ni ser susceptible de ello, dentro de las categorías de suelo rústico, previstas en el artículo 55.a) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que alberguen valores naturales o culturales precisados de protección ambiental, ni tratarse de los suelos reclasificados como rústicos a los que se refiere el apartado 7.B) de la disposición transitoria segunda del citado Texto Refundido, ni de los suelos rústicos a los que se refiere el artículo 34.a) del indicado texto. Asimismo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 7.D) de la citada disposición transitoria segunda.

c) El suelo objeto de reclasificación debe ser contiguo a urbano o a urbanizable.

d) La superficie mínima objeto de actuación por nueva clasificación de suelo urbanizable será de 2 hectáreas.

En las modificaciones que consistan en la clasificación de suelo urbano no consolidado podrán aceptarse superficies menores, siempre que se justifique adecuadamente. En este último caso, cuando resulte de difícil o imposible materialización las operaciones de cesión, y con ello, la obtención de las reservas mínimas dotacionales exigidas en el artículo 36 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y en su caso las operaciones de equidistribución, podrá considerarse como Actuación Urbanística Aislada, debiéndose justificar cada caso en la memoria de la revisión o modificación, de forma expresa y suficiente.

e) La revisión parcial del correspondiente instrumento de ordenación deberá incluir la ordenación urbanística pormenorizada.

f) El requisito de proporcionalidad establecido en el artículo 52.2.b) del citado Texto Refundido, y el cumplimiento de la Directriz 67 de las de Ordenación General, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, podrá exonerarse siempre que se justifique adecuadamente. Dicha justificación será valorada por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la resolución por la que se resuelva la aprobación definitiva de la alteración. No obstante, habrá de garantizarse por los promotores la adecuada conexión del suelo reclasificado con los sistemas generales viarios y ejecutarse previa o simultáneamente con la edificación de las viviendas.

g) Cuando el sistema de ejecución sea privado, el promotor que no podrá destinar las parcelas de viviendas protegidas a otro uso distinto, deberá haber acreditado, antes de proceder a la publicación y entrada en vigor de la modificación o revisión del planeamiento, el depósito de una garantía del 15% del coste estimado de las obras de urbanización. En el caso de que no se proceda al depósito de dicha garantía en el plazo de un mes desde la

aprobación de la citada modificación o revisión del planeamiento, se procederá a la sustitución del sistema de ejecución privada por sistema de ejecución público de cooperación.

h) Asimismo, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el presente apartado 2, podrán revisarse o modificarse de acuerdo con dicho procedimiento, en un único documento y por una sola vez, los planes generales adaptados íntegramente al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias que no contemplen la reserva de suelo prevista en el artículo 32.2.A).8 del citado Texto Refundido.

i) La revisión se sustanciará con arreglo a los siguientes trámites:

1. No será necesario cumplimentar la fase de avance de planeamiento.

2. La aprobación inicial corresponderá al ayuntamiento, previa justificación, por parte del mismo, de la carencia de suelo ya clasificado en el municipio destinado a la construcción de viviendas protegidas que pueda absorber la demanda real de vivienda en dicho término municipal. La aprobación inicial será sometida a información pública por 15 días y, por el mismo plazo, simultáneamente, a consulta del cabildo insular y demás administraciones públicas cuyas competencias pudieran verse afectadas. De transcurrir dicho plazo sin emitirse los informes solicitados se podrán proseguir las actuaciones.

3. En todo caso se solicitará informe al Instituto Canario de Vivienda donde se valore la adecuación de la alteración en trámite con respecto a las necesidades de vivienda que se pretende cubrir. Dicho informe deberá ser favorable.

4. Una vez aprobado provisionalmente, se remitirá el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, que dispondrá de un máximo de un mes para pronunciarse sobre la aprobación definitiva desde la recepción del expediente completo, salvo que la alteración afecte a competencias estatales, en cuyo caso, habrá que añadir al citado plazo, el señalado para la emisión de informes por la Administración del Estado en la legislación sectorial dictada por la misma en el ejercicio de sus competencias.

j) La alteración del planeamiento deberá decidir sobre el sistema de ejecución, público o privado. Si el sistema fuera privado el plazo previsto en el párrafo segundo del artículo 100.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias se reduce a seis meses.

Si la promoción fuera pública el sistema de ejecución será el de cooperación y cuando existan motivos que lo justifiquen, el de expropiación.

Las iniciativas que se presenten para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada incluirán el proyecto de reparcelación, para su tramitación conjunta con la alternativa correspondiente. Si la iniciativa resultara beneficiaria de la adjudicación, la resolución municipal implicará la aprobación del proyecto de reparcelación.

k) La ejecución de la urbanización se realizará en un plazo no superior a dos años a computar desde la notificación del acuerdo de establecimiento del concreto sistema de ejecución y la atribución del ejercicio de la ejecución, en el supuesto de que se haya adoptado un sistema de ejecución privado.

El incumplimiento del plazo de inicio dará lugar a la sustitución del sistema de ejecución privada por el sistema público de cooperación o, si existen razones suficientes para ello, por el de expropiación.

El incumplimiento del plazo de finalización dará lugar a la aplicación del sistema de ejecución forzosa previsto en los artículos 131 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

No obstante lo anterior, determinado el sistema de ejecución forzosa, previo convenio con el ayuntamiento correspondiente, las actuaciones previstas en los artículos 132, 134.2, 135 y 136 del citado Texto Refundido se podrán llevar a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda. En ese caso, la sustitución del obligado a urbanizar por el Instituto Canario de Vivienda se ejecutará a través de empresa pública que tenga por objeto la urbanización del suelo o a través de otros agentes urbanizadores.

l) La edificación de las viviendas protegidas será prioritaria frente a las parcelas de vivienda libre que pudiera existir en el ámbito o sector. No podrá otorgarse licencia urbanística para estas últimas si previamente no se ha otorgado licencia y comenzado las

obras de al menos el 50 por ciento de las viviendas protegidas previstas. Tampoco podrá otorgarse licencia simultánea de edificación y urbanización para ninguna edificación distinta de las destinadas a viviendas protegidas o para dotaciones o sistemas generales que estén incluidos en el ámbito o sector, a excepción de aquellas dotaciones referidas a los sistemas locales de espacios libres que se contienen en el artículo 36.1.a), 3) del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, modificado por la disposición adicional segunda de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices Generales de Ordenación, que habrán de ejecutarse previa o simultáneamente con la referida edificación de las viviendas protegidas.

m) En todo caso, las parcelas destinadas a vivienda protegida quedan legalmente sujetas a ejecución de la edificación mediante sustitución del propietario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

3. Los procedimientos de modificación de la clasificación de los suelos rústicos y urbanizables y de la ordenación de suelos urbanos y urbanizables ya clasificados que se regulan en el apartado 2 anterior no estarán sujetos a las suspensiones de tramitación y aprobación establecidas por otros instrumentos de ordenación o por la normativa vigente, excepto, en el caso, de las señaladas en los Planes Territoriales Especiales. En todo caso, las suspensiones del otorgamiento de licencias de edificación que se hubieran acordado con anterioridad o pudieran producirse con posterioridad no afectarán a aquellas que tengan por objeto la construcción de viviendas protegidas en los suelos clasificados mediante las alteraciones que se regulan en el apartado 2 anterior, o, de acuerdo con el mismo apartado, en los suelos ya clasificados como urbanos o urbanizables que sean objeto de ordenación.

4. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, el procedimiento de modificación que se regula en el apartado 2 anterior y el régimen de suspensiones previsto en el apartado 3, podrá aplicarse, respecto de suelos urbanos y urbanizables ya clasificados, para habilitar terrenos necesarios para implantación de dotaciones educativas y dotaciones socio-sanitarias.

5. Hasta que se proceda a la adaptación íntegra de los planes generales de ordenación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias dentro del plazo establecido para ello, todo plan parcial que ordene un ámbito o sector con aprovechamiento residencial que se tramite en desarrollo de planeamiento general deberá destinar al menos el 20 por ciento de su aprovechamiento a la construcción de viviendas protegidas. Este requisito podrá exceptuarse total o parcialmente sólo en aquellos casos en que se tramite conjuntamente una modificación del planeamiento tal que el porcentaje no incluido en el plan parcial se localice en otros ámbitos o sectores con aprovechamiento residencial, de forma que el balance total del conjunto del territorio municipal, de acuerdo con los porcentajes previstos en los artículos 32.2.A.8 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y, en su caso, 27 de la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, quede siempre equilibrado.

Disposición transitoria sexta. *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 a) y b) 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 traspasos 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.

Disposición final primera. *Autorización al Gobierno.*

1. El Gobierno, oído el Instituto Canario de la Vivienda, a propuesta del titular de la consejería del ramo, dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y efectivo cumplimiento de lo dispuesto en 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 19.5 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.

Disposición final segunda. *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.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

§ 3

Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 123, de 27 de junio de 2014
«BOE» núm. 168, de 11 de julio de 2014
Última modificación: 29 de mayo de 2018
Referencia: BOE-A-2014-7325

CAPÍTULO I

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

[...]

CAPÍTULO II

Normas reguladoras del depósito de los importes de las fianzas derivados de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas y de los suministros complementarios a los mismos

[...]

Disposición adicional primera. *Responsabilidades derivadas de los contratos.*

Las cuestiones y controversias jurídicas que pudieran suscitarse entre el arrendador y el arrendatario o entre la empresa suministradora y los usuarios respecto al cumplimiento del contrato que los vincula, así como respecto a la cobertura, por la fianza, de obligaciones y responsabilidades, son ajenas a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como a la relación jurídico-pública que une a esta con el sujeto obligado al depósito regulado en la presente ley.

Disposición adicional segunda. *Tramitación electrónica del procedimiento de declaración de vivienda deshabitada.*

Para las personas jurídicas, las actuaciones previas y la tramitación del procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada se realizarán a través de la sede electrónica del Instituto Canario de la Vivienda. Todas las comunicaciones, notificaciones y requerimientos se harán de manera obligatoria en la sede electrónica en la forma y condiciones que se determine por orden de la consejería competente en materia de vivienda.

Las personas físicas podrán realizar sus actuaciones electrónicamente ante dicha sede en los términos regulados en el artículo 27 de la Ley 11/2007(*), de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

(*) Téngase en cuenta que esta norma está derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Disposición adicional tercera. *Información por parte de las entidades financieras.*

1. Las entidades financieras, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la restructuración bancaria, vendrán obligadas a comunicar a la consejería competente en materia de vivienda, a través de la sede electrónica del Instituto Canario de la Vivienda, un inventario de las viviendas protegidas, que integren su balance, radicadas en la Comunidad Autónoma de Canarias, con indicación de su ubicación, precio y fecha de adquisición y situación administrativa.

2. Mediante orden de la consejería competente en materia de vivienda se especificarán la forma y condiciones en que se debe realizar la comunicación regulada en el apartado anterior. En todo caso, deberá respetarse lo dispuesto en la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

Disposición adicional cuarta. *Declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social.*

(Anulada).

Disposición adicional quinta. *Ayudas públicas y otras medidas de fomento.*

1. Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada, los planes de vivienda y suelo recogerán las modalidades de ayudas para la vivienda protegida que se consideren necesarias, como pueden ser:

- a) Préstamos cualificados.
- b) Subsidiaciones de los préstamos.
- c) Ayudas para facilitar el pago de las cantidades entregadas anticipadamente a la adquisición de la vivienda.
- d) Ayudas para facilitar el pago del precio de la vivienda o de la renta del arrendamiento.
- e) Ayudas específicas a los jóvenes u otros colectivos con especial dificultad para el acceso a la vivienda.
- f) Ayudas a las personas promotoras.
- g) Ayudas para fomentar la oferta de viviendas en régimen de arrendamiento y el arrendamiento con opción de compra, dando prioridad para el acceso a estas modalidades a las unidades familiares con rentas más bajas.
- h) Medidas para el desarrollo del suelo residencial con destino a viviendas protegidas. Se fomentarán especialmente las actuaciones de los promotores públicos.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

2. Asimismo, los planes de vivienda y suelo o los programas a los que se refiere el título VI de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, podrán promover otras medidas orientadas a favorecer el acceso a la vivienda libre y la mejora del parque residencial, como:

- a) Incentivos para la salida al mercado de viviendas deshabitadas que fomenten la efectiva ocupación de las mismas.
- b) Oferta de viviendas en régimen de arrendamiento.
- c) Ayudas a la rehabilitación de viviendas y edificios.
- d) Medidas para el desarrollo del suelo residencial.
- e) Medidas de intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- f) Aseguramiento de riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

§ 3 Medidas para garantizar el derecho a la vivienda [parcial]

- g) Las medidas fiscales aprobadas por la Comunidad Autónoma de Canarias.
- h) Subvenciones para propietarios, arrendatarios y entidades intermediarias.
- i) Cualesquiera otras que se estimen convenientes.

Disposición transitoria primera. *Calificación en régimen de venta de viviendas de promoción pública.*

1. A los efectos de lo establecido en el punto 6, del artículo 48 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, y hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente el mismo, se entenderá que han accedido al régimen de venta las promociones transferidas a la Comunidad Autónoma de Canarias por la Administración del Estado, mediante los Reales Decretos, 1626/1984, de 1 de agosto; 436/1988, de 6 de mayo; 1298/1990, de 26 de octubre y 290/1995, de 24 de febrero, así como las promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma canaria que se han visto afectadas por la aplicación de los Decretos 34/1995, de 24 de febrero y 12/1996, de 26 de enero, por los que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, siempre que el porcentaje de viviendas transmitidas en cada una de ellas mediante documento público sea igual o superior al 80% de las viviendas de la promoción.

2. La calificación en régimen de venta de cada promoción se resolverá mediante resolución del titular de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, de acuerdo con los criterios establecidos en el párrafo anterior.

3. Las personas adjudicatarias en régimen de arrendamiento de viviendas ubicadas en las promociones enumeradas en el párrafo primero, deberán comunicar de forma fehaciente al Instituto Canario de la Vivienda, tras la entrada en vigor de la presente ley y en el plazo de un año desde la terminación de la vigencia del contrato de arrendamiento, su petición de acceder a la propiedad de la vivienda adjudicada, siempre que con anterioridad no hubieran ejercido este derecho.

4. Conjuntamente con la petición de acceso a la propiedad, se podrá solicitar los beneficios que en materia de subvención al precio de la vivienda, se establezcan en el decreto, de los mencionados en el párrafo primero, aplicables a la promoción de que se trate, de acuerdo con los requisitos establecidos en el mismo.

Disposición transitoria segunda. *Notificación al Registro de Viviendas Protegidas.*

1. Las administraciones públicas canarias y las entidades públicas empresariales canarias titulares de viviendas de promoción pública o de promoción privada ya calificadas, deberán notificar, en el plazo de ocho meses a partir de la entrada en vigor de esta ley, la existencia de las mismas así como su ocupación al Registro de Viviendas Protegidas.

2. La notificación al Registro de Viviendas Protegidas, en cumplimiento de la obligación que dispone el artículo 129 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, de las resoluciones que vengán referidas a las viviendas descritas en el apartado anterior, entenderá cumplimentada la obligación de notificación prevista en el mismo, siempre y cuando queden plenamente identificadas las viviendas y los elementos que regula el citado artículo.

Disposición transitoria tercera. *Primera reunión de la Comisión de Vivienda.*

Para la primera reunión de la Comisión de Vivienda que se celebre a partir de la entrada en vigor de esta ley, el titular del departamento de vivienda del Gobierno de Canarias designará como uno de los representantes de los agentes sociales que desarrollen actividades vinculadas con la vivienda o con la protección de los derechos de las personas afectadas por una ejecución hipotecaria en la citada comisión, a la Plataforma de Afectados por la Hipoteca.

Disposición derogatoria primera. *Derogación normativa específica.*

Queda derogada la disposición adicional séptima de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1997.

Disposición derogatoria segunda. *Derogación normativa general.*

Quedan derogadas cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario y atribución de facultades.*

1. El Gobierno, a propuesta de la persona titular de la consejería competente por razón de la materia, dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y efectivo cumplimiento de lo dispuesto en esta ley, salvo en los supuestos previstos en que la habilitación se confiera al titular del departamento competente en materia de vivienda.

2. Se faculta al Gobierno para modificar las cuantías de las sanciones y multas coercitivas previstas en esta ley, en atención a la evolución del índice de precios al consumo de Canarias.

3. La atribución de competencias a distintos órganos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias para imponer sanciones prevista en esta ley podrá ser modificada mediante decreto del Consejo de Gobierno con la exclusiva finalidad de adaptarla a los cambios que se produzcan en la estructura de la consejería competente en materia de vivienda.

Disposición final segunda. *Texto refundido de la Ley de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda.*

Se faculta al Gobierno para aprobar en el plazo de un año un texto refundido de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda, teniendo en cuenta las modificaciones introducidas en la presente ley y las disposiciones legales vigentes en materia de vivienda introducidas en anteriores leyes, pudiendo regularizar, aclarar y armonizar los textos legales que han de ser refundidos.

Disposición final tercera. *Aprobación de modelos normalizados.*

La persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, mediante orden departamental, aprobará las plantillas o modelos normalizados de las solicitudes y declaraciones responsables susceptibles de presentación telemática por los interesados ante la sede electrónica del Instituto Canario de la Vivienda, así como el modelo oficial de resguardo de los depósitos de las fianzas.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

§ 4

Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 267, de 28 de diciembre de 2020
«BOE» núm. 69, de 22 de marzo de 2021
Última modificación: 27 de diciembre de 2021
Referencia: BOE-A-2021-4399

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Gobierno de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, ordenando a la ciudadanía y a las autoridades que lo cumplan y lo hagan cumplir.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por la COVID-19 a pandemia internacional.

Para hacer frente entonces a la crisis sanitaria en nuestro país y nuestra comunidad, fue preciso adoptar medidas inmediatas que resultaron eficaces para poder controlar la propagación de la enfermedad. En ese sentido, los Reales Decretos, Decretos Leyes y Órdenes aprobados, permitieron hacer frente a la situación de emergencia sanitaria y proteger la salud y la seguridad de los ciudadanos.

Tras el proceso de desescalada y el fin de la vigencia del estado de alarma, se entró en una etapa de nueva normalidad, durante la cual los poderes públicos y las autoridades sanitarias continuaron tomando medidas dirigidas a controlar los brotes y frenar los contagios. Entre ellas, el Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, el Plan de respuesta temprana en un escenario de control de la pandemia, las declaraciones de actuaciones coordinadas en salud pública acordadas en el seno del Consejo Interterritorial del Sistema Nacional de Salud o las diferentes disposiciones y actos adoptados por las autoridades competentes de las comunidades autónomas. Este conjunto de medidas, dirigido a prevenir situaciones de riesgo, intensificar las capacidades de seguimiento y vigilancia de la epidemia y reforzar los servicios asistenciales y de salud pública, ha permitido hasta ahora ofrecer respuestas apropiadas y proporcionales en función de las distintas etapas de evolución de la onda epidémica en Canarias.

En definitiva, la situación generada por la evolución del COVID-19 ha supuesto la necesidad de adoptar medidas de contención extraordinarias por las autoridades de salud pública. Estas medidas, junto con las adoptadas por otros países, están teniendo un impacto económico que se proyecta, en particular, sobre determinadas empresas y sectores de la economía española, así como sobre los ciudadanos de las zonas afectadas.

En particular, la situación laboral de Canarias refleja un panorama desolador. El paro registrado del mes de octubre de 2020 se sitúa en 262.487 personas, siendo la tasa de variación interanual del 24,92%.

Resulta insostenible que el porcentaje de hogares con todos sus miembros en paro sea del 13,4%, lo que supone una variación de 2,35 puntos porcentuales con respecto al periodo anterior.

El 35% de la población de Canarias está en pobreza y exclusión social según el informe AROPE «El Estado de la Pobreza. Seguimiento del indicador de pobreza y exclusión social en España 2008-2019» publicado por EAPN (European Anti Poverty Network) que muestra los cambios registrados en el número de personas en riesgo de pobreza y/o exclusión social mediante el estudio de la evolución del indicador AROPE y de sus componentes, entre los años 2008 y 2019. A nivel estatal la tasa está en el 25,3%, es decir 2 de cada 8 personas, lo que suponen 11,8 millones de personas.

Numéricamente se puede decir que en Canarias 773.053 personas están en riesgo de pobreza y exclusión social, dos de cada seis personas en las Islas, dato que se incrementa al señalar que el 28,5% (unos 628.282) más estaría en riesgo de entrar en pobreza al vivir con menos de 641 €/mes. Asimismo, el 11,2% de la población en Canarias está en riesgo de pobreza severa, 247.378 personas viven con menos de 500 €/mes. Por tanto, casi una tercera parte de la población en el Archipiélago estaba en situación de pobreza o de pobreza severa en 2019. Asimismo, el 3,9% de los canarios, 86.000 personas, tienen privación material severa de recursos.

Por su parte, comprobando la renta per cápita, observamos que Canarias es la cuarta por la cola a nivel nacional, con 9.486 euros de renta media por persona, 2.194 euros inferior a la media nacional, debido a que tenemos uno de los salarios más bajos de España.

Alrededor del 53,7% de la población canaria tiene alguna clase de dificultad para llegar a fin de mes, principalmente acentuada en las personas con mayor vulnerabilidad social.

La pandemia de la COVID-19 ha disparado la exclusión social en Canarias, que en 2019 afectaba al 35% de la población del Archipiélago, según el último informe 2020 de la Fundación FOESSA y en la que ahora se ha visto sumida por el impacto de esta crisis sanitaria buena parte del 30,8 % que entonces estaba integrada en precario.

Ante este incremento de la pobreza en Canarias por el impacto social que ha tenido esta crisis sanitaria, deben tomarse medidas que eviten el avance de esta fractura social.

El impacto que en la situación económica y social acabe teniendo la emergencia sanitaria actual dependerá, en gran medida, de la movilización de recursos públicos y de la coordinación entre las políticas presupuestarias y las políticas públicas sectoriales como es, entre otras, la de la promoción pública de vivienda y la obra pública.

En este sentido, se hace necesario señalar que el Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el día 1 de octubre de 2020, aprobó el Plan para la Reactivación Social y Económica de Canarias que pretende dar respuesta a la crisis derivada de la pandemia de la COVID-19, con el fin de activar medidas específicas atendiendo a las singularidades de Canarias y que incorpora los siguientes ejes de actuación en materia de vivienda social:

1.10 Ampliación del parque de vivienda destinado a alquiler social.

1.11 Apoyo al pago de alquileres.

Asimismo, el eje 5.20, dentro de la prioridad estratégica destinada al apoyo a empresas y autónomos incluye, la inversión pública en edificación de vivienda pública protegida [a través del Instituto Canario de Vivienda y la empresa pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN)].

No cabe duda de que, ante estas circunstancias excepcionales, la actuación de los poderes públicos debe estar orientada a proteger el empleo, ayudar a los más vulnerables y mantener el tejido económico y productivo.

§ 4 Decreto-ley 24/2020, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda

En esta coyuntura, el Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025, aprobado por el Gobierno de Canarias en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020, adquiere una doble dimensión, por una parte, promueve el objetivo de combatir la emergencia habitacional que sufre el Archipiélago, y por otra, impulsa la reactivación económica de Canarias.

El Plan prevé acometer en los próximos cinco años miles de actuaciones de fomento de la vivienda en todas las islas, tanto en construcción de nuevas viviendas protegidas, como en rehabilitación o en ayudas al alquiler a familias con pocos recursos.

La legislación internacional, europea, española y canaria consagra el Derecho a la Vivienda como un derecho básico para las personas. Así, el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, de 10 de diciembre de 1948; en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de 1966; y en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, de 1950 lo recogen entre sus postulados.

La Constitución Española de 1978 incorporó, en su artículo 47, el derecho de todos los ciudadanos y ciudadanas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Además, encomienda a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y a establecer las políticas adecuadas para hacer efectivo este derecho.

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía de Canarias dedica el artículo 22 al derecho de acceso a la vivienda y ordena a los poderes públicos a garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, así como al uso racional del suelo. Igualmente, recoge las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En concreto el artículo 143 dicta que le corresponde a la comunidad autónoma canaria la competencia exclusiva en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda; la promoción pública de vivienda; la regulación de la función social y habitacional de la vivienda; y la condiciones de accesibilidad de los edificios, así como las condiciones para la instalación de infraestructuras comunes y para la incorporación de innovaciones tecnológicas y de ahorro energético, en condiciones de sostenibilidad.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias distribuyó las funciones que comprende la citada competencia entre las diferentes Administraciones Públicas al tiempo que creó, en su artículo 7, el Instituto Canario de la Vivienda como organismo autónomo encargado de la gestión de las competencias ejecutivas que en la materia corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Asimismo, el artículo 73 de la citada Ley de Vivienda, configura el Plan de Vivienda como 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 existente en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Hoy es una necesidad construir viviendas protegidas de promoción pública y privada, garantizar la accesibilidad a la vivienda a través del alquiler social, favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos con especiales dificultades, y en particular de las personas mayores de 65 años, y mejorar las condiciones de las viviendas con criterios de ahorro energético y cuidado del medio ambiente.

Para ello se alcanzó un gran Pacto Social y Político por el Acceso a una Vivienda Digna. Un Pacto que permite al Gobierno de Canarias, como a las Entidades Locales, establecer, de común acuerdo, los objetivos en política de vivienda y las líneas fundamentales de trabajo para avanzar en la consecución de los mismos.

En estos momentos, con la emergencia de salud pública que estamos viviendo, es una urgente necesidad poner en marcha las acciones y medidas contempladas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, necesarias para proporcionar a la ciudadanía, a las familias, una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, impulsando la reactivación económica de Canarias.

Debido a la evolución de la situación de emergencia de salud pública ocasionada por la nueva oleada de la COVID-19, se está produciendo un fuerte impacto económico y social que, entre otros ámbitos, está afectando a los ingresos de muchos ciudadanos que, en calidad de arrendatarios, vienen ocupando sus viviendas habituales con los que hacían

frente al pago de sus alquileres. Este impacto afectará, sin duda también, a determinados colectivos especialmente vulnerables.

La delicada situación de emergencia social que atraviesa una parte importante de la sociedad canaria ha derivado en la consecuente disminución de los ingresos de las familias, impidiendo la satisfacción de las necesidades de vivienda o generando dificultades para afrontar otros gastos necesarios, lo que ha conducido a estas personas a una situación de precariedad.

En este contexto deben establecerse una serie de medidas con el único objetivo de contrarrestar la situación de emergencia habitacional, destacando que el Gobierno de Canarias implementará una política dirigida a conseguir un parque público de vivienda suficiente a las demandas actuales.

A las medidas en materia de vivienda hay que añadir las que se adoptan en el ámbito del transporte por carretera de mercancías y de pasajeros ampliando el plazo de validez y emisión de los visados debido al retraso en la tramitación derivado de la situación de crisis sanitaria, ampliación que evitará un vencimiento de los plazos que produciría la pérdida de eficacia de la autorización de transporte, que es la que les permite seguir realizando su actividad, evitando de esta forma un importante perjuicio económico.

Asimismo, se adoptan medidas de exención aplicables a cánones concesionales para embarcaciones de recreo en instalaciones portuarias de la Comunidad Autónoma de Canarias, paliando en cierta forma el impacto de la crisis económica en el sector, derivada de la citada crisis sanitaria.

En definitiva, las medidas contenidas en este Decreto ley persiguen, por un lado, favorecer a trabajadores, familias y colectivos vulnerables, haciendo especial hincapié en aquellos que más lo necesitan y, de otra, reforzar la actividad económica, prestando apoyo a empresas y trabajadores autónomos.

II

Este Decreto ley se estructura en tres capítulos, diecinueve artículos, tres disposiciones adicionales, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

En el Capítulo I, con la adopción de las medidas que, en materia de vivienda pública protegida aquí se implementan, se pretende conseguir un doble objetivo. Por una parte, dar una pronta y mejor respuesta a la situación de vulnerabilidad que padecen las personas que carecen de una vivienda habitual o que, disfrutando de una vivienda en alquiler, se encuentran en una situación de vulnerabilidad que les pudiera dificultar o impedir el pago de las rentas y, por otra, generar actividad económica y empleo en un sector tan importante para la recuperación económica como es el de la construcción.

En el contexto actual, el presente Decreto ley establece de forma excepcional, en el marco del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, un conjunto de medidas no económicas que permitirán facilitar el acceso a una vivienda digna a los sectores de población con menos recursos y más desfavorecidos; estableciendo precios máximos de venta y de adjudicación de las viviendas protegidas, así como la fijación de precios máximos de renta en los arrendamientos. Además, se establecen los criterios del régimen de calificación de la vivienda protegida, que son necesarios para una eficaz y eficiente implementación del Plan, destacando la simplificación del régimen general de la vivienda protegida, que se reduce a uno solo, dado que, hasta ahora, se desglosaba en básico y medio; así como definiendo los parámetros básicos de protección, como la superficie útil y el establecimiento del Módulo Básico Canario (MBC) como valor de referencia para la determinación de los precios máximos de venta y arrendamiento mencionados anteriormente.

Asimismo, se implica a las entidades financieras, a sus sociedades de gestión inmobiliaria, a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. y a otras personas o entidades que operan en el sector inmobiliario que sea propietarios de, al menos, quince viviendas, con los que se promoverán convenios para conseguir un parque público de vivienda de acuerdo con las demandas actuales y de esa forma incrementar una oferta de alternativas habitacionales dignas que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad.

Mediante la disposición final primera del Decreto ley se establece una importante medida de agilización administrativa de la regulación e implementación de los programas o medidas con financiación pública contemplados en el Plan de Vivienda 2020-2025, atribuyendo la potestad reglamentaria de desarrollo de dicho Plan a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.

Igualmente, por medio de la disposición adicional tercera se autoriza el abono anticipado de las ayudas concedidas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, de conformidad con lo previsto en la disposición adicional quinta del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Se pretende con ello que la finalidad de dichas ayudas, de aliviar la situación económica de los solicitantes, no se vea demorada por los trámites de comprobación de la documentación acreditativa de los requisitos, habida cuenta del elevado número de solicitudes, y de la complejidad de dicha actividad de comprobación.

Por lo que se refiere al transporte por carretera de mercancías y de pasajeros, en el Capítulo II del Decreto ley se amplía, de forma excepcional y por una sola vez, el plazo bienal de obtención del visado de las autorizaciones de transporte por carretera ya que, como consecuencia de la suspensión de plazos decretada durante el estado de alarma, se ha producido una acumulación significativa de procedimientos en materia de transporte por carretera que ha distorsionado el funcionamiento normal de algunas administraciones públicas competente para su tramitación, alterándose significativamente el calendario ordinario de tramitación de los visados desde mediados del mes de marzo hasta la fecha.

Consecuentemente, esta ampliación de plazo permitirá normalizar paulatinamente la actividad ordinaria de las administraciones públicas afectadas y aligerar los trámites administrativos que deben atender las empresas transportistas y, al mismo tiempo, tendrá un importante efecto económico para las mismas, ya que evitará que el vencimiento de los plazos produzca la pérdida de eficacia de la autorización de transporte, que es la que les permite seguir realizando su actividad. Adicionalmente, evitará que las empresas de transporte público pudieran incurrir en una infracción muy grave a la legislación vigente de transporte por carretera de Canarias, al realizar su actividad careciendo de autorización, por no haber obtenido el visado preceptivo.

En cuanto a los puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el Capítulo III del Decreto ley se establece una exoneración del 100% en determinados cánones concesionales desde el día 14 de marzo hasta el día 20 de junio de 2020, período de duración del estado de alarma declarado mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo; así como una exoneración parcial del 50% de los citados cánones desde el día 21 de junio hasta el día 31 de diciembre de 2020, aplicables a las embarcaciones de recreo que realizan actividades turísticas; ya que sufrieron durante el estado de alarma una paralización de su actividad por el confinamiento y, posteriormente, una ralentización de esta actividad turística especializada.

III

Este Decreto ley se dicta teniendo en cuenta la atribución de competencias exclusivas prevista en los artículos 143, 160, 161, y 162 del Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado mediante la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre.

El apartado 1 del artículo 46 del citado Estatuto de Autonomía de Canarias dispone que, en caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar normas con rango de ley, que recibirán el nombre de decretos-leyes.

En la presente situación concurren de manera evidente las circunstancias necesarias que habilitan acudir a la medida legislativa aprobada por el Gobierno de Canarias: la extraordinaria y urgente necesidad derivada de la extensión de la crisis sanitaria y su impacto económico y social. El Decreto ley, tras la reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, se constituye como un instrumento estatutariamente válido y lícito, siempre que, tal como reiteradamente ha exigido el Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F.J. 5; 11/2002, de 17 de enero, F.J. 4, 137/2003, de 3 de julio, F.J. 3, y 189/2005, de 7 julio, F.J. 3; 68/2007, de 28 de marzo, F.J. 10 y 137/2011, de 14 de septiembre, F.J. 7), el fin que justifica la legislación de urgencia sea subvenir a una situación concreta, dentro de

los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

Igualmente, la extraordinaria y urgente necesidad de aprobar las medidas que se incluyen en este Decreto ley se inscribe en el juicio político o de oportunidad que corresponde al Gobierno (sentencias del Tribunal Constitucional 61/2018, de 7 de junio, F.J. 4; 142/2014, de 11 de septiembre, F.J. 3) y esta decisión, sin duda, supone una ordenación de prioridades políticas de actuación (sentencia del Tribunal Constitucional 14/2020, de 28 de enero de 2020), y que son medidas de diversas naturaleza económica y social, que persiguen atenuar los efectos de la crisis y habilitar medios para afrontarlos de la mejor manera posible, de manera que no existe un uso abusivo o arbitrario de este instrumento normativo (sentencias del Tribunal Constitucional 61/2018, de 7 de junio, F.J. 4; 100/2012, de 8 de mayo, F.J. 8; 237/2012, de 13 de diciembre, F.J. 4 y 39/2013, de 14 de febrero, F.J. 5).

Por tanto, en el conjunto y en cada una de las medidas que se adoptan, concurren, por su naturaleza y finalidad, las circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que exige el artículo 46 del mencionado Estatuto de Autonomía de Canarias como presupuestos habilitantes para la aprobación de un decreto ley.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el Decreto ley se ajusta a los principios de buena regulación. Así, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa legislativa se fundamenta en el interés general que supone atender a las circunstancias sociales y económicas excepcionales derivadas de la crisis de salud pública provocada por el COVID-19, tanto en los sectores productivos como en los colectivos más desfavorecidos, siendo este el momento de adoptar medidas adicionales para subvenir a estas necesidades y constituyendo este Decreto ley el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para lograr el objetivo de garantizar el bienestar de los ciudadanos y minimizar el impacto en las empresas y en la vida de las personas y las familias ante la situación actual excepcional. Por lo que se refiere al principio de seguridad jurídica, el Decreto ley establece la regulación mínima imprescindible para el cumplimiento de sus fines y es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, tanto nacional, como de la Unión Europea. Las medidas que se introducen permiten generar un marco normativo estable, integrado y claro, adecuado a los fines que se persiguen. En cuanto al principio de transparencia, se exceptúan los trámites de consulta pública y de audiencia e información públicas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, de aplicación supletoria. Y, por último, respecto del principio de eficiencia, esta norma no impone cargas económicas o administrativas, antes al contrario, se adoptan medidas para aliviar las circunstancias sociales y económicas excepcionales derivadas de la crisis de salud pública provocada por el COVID-19, y para agilizar la tramitación de procedimientos y facilitar la participación de los ciudadanos en los mismos.

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 46 del citado Estatuto de Autonomía de Canarias, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 23 de diciembre de 2020, dispongo:

CAPÍTULO I

Medidas en materia de vivienda protegida

Sección 1.ª Régimen de calificación de la vivienda protegida

Artículo 1. *Regímenes de viviendas protegidas.*

1. Los regímenes de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación o reanudación de obras, cuyo destino sea la venta o el uso propio, se distinguirán según los ingresos de los adquirentes en:

§ 4 Decreto-ley 24/2020, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda

a) Régimen especial: cuando las viviendas vayan destinadas a adquirentes con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM).

b) Régimen general: cuando las viviendas vayan destinadas a adquirentes con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de 4 veces el IPREM. Dicho umbral será de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.

2. Por su parte, los regímenes de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de rehabilitación o reanudación de obras, cuyo destino sea el arrendamiento, se distinguirán según los ingresos de los inquilinos en:

a) Régimen especial: cuando se trate de viviendas destinadas a inquilinos con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de 2,5 veces el IPREM.

b) Régimen general: cuando las viviendas vayan destinadas a inquilinos con ingresos de la unidad de convivencia que no excedan de 4 veces el IPREM. Dicho umbral será de 5 veces el IPREM cuando se trate de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.

3. Las viviendas entregadas mediante documento público por el promotor al propietario del suelo donde se edifiquen, en dación de pago por la compra del mismo podrán, en su caso, quedar exceptuadas de la calificación como viviendas protegidas, al no precisar de financiación cualificada para su adquisición.

Artículo 2. *Destino, ocupación y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente del propietario o inquilino y ocuparse en el plazo máximo de tres meses a partir del otorgamiento de la escritura de compraventa, contrato de alquiler o calificación definitiva en el supuesto de promoción para uso propio.

2. Salvo en caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial o extrajudicial, las viviendas calificadas protegidas o sus anejos vinculados, no podrán ser objeto de transmisión intervivos o cesión de uso por cualquier título hasta transcurridos diez años desde la fecha de la calificación definitiva, sin la previa autorización por parte del Instituto Canario de la Vivienda que será otorgada, en los supuestos y según las condiciones y procedimientos establecidos al respecto, previo reintegro de las ayudas económicas obtenidas, incrementadas en los correspondientes intereses legales.

3. En los casos a los que se refiere el apartado anterior, el propietario y el futuro adquirente de la vivienda deberán dirigir solicitud conjunta de autorización de venta y de acceso a vivienda protegida, conforme al procedimiento que se establezca, por la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, para segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta y primeras o posteriores transmisiones de viviendas protegidas para uso propio.

4. El plazo para dictar y notificar la resolución de autorización de venta o cesión será de cuatro meses. Transcurrido el citado plazo sin que la resolución se haya dictado y notificado, se entenderá estimada la solicitud presentada.

5. Las limitaciones a las que se refiere este artículo deberán constar en el correspondiente título de compraventa o en la declaración de obra nueva e inscribirse en el Registro de la Propiedad por medio de nota marginal, que producirá los efectos a los que se refiere el artículo 67.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artículo 3. Superficie útil de las viviendas protegidas.

1. A efectos de este Decreto ley y en los términos del artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, se considera superficie útil de una vivienda:

- a) La superficie útil construida de la propia vivienda.
- b) La superficie útil de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y estén cubiertas (terrazas o solanas cubiertas).
- c) La mitad de la superficie útil de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y descubiertas (terrace descubierta, solana descubierta, patio), siendo protegible dentro de esta superficie solo hasta el equivalente a un 10% de la superficie cubierta de la vivienda.

2. A efectos de este Decreto ley, se entiende por superficie útil de un anejo, la superficie útil que se encuentre cubierta y solo la mitad de la que se encuentre descubierta.

3. Para las actuaciones de adquisición de vivienda usada y rehabilitación de vivienda para arrendar en defecto de lo recogido en los apartados anteriores, se entenderá por superficie útil el 85% de la superficie construida.

4. Para poder acogerse a las medidas de financiación previstas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, las superficies útiles de las viviendas tendrán que encontrarse entre los siguientes límites de acuerdo al número de sus ocupantes:

N.º de ocupantes	Superficie útil mínima	Superficie útil máxima subvencionable
3	40	75
4	45	
5	55	90
6	65	
7	75	
8	85	

5. Se podrá admitir un incremento de hasta un 10% de las superficies si ello resultara imprescindible para la viabilidad de la vivienda. Cuando se trate de promociones de terminación o reanudación de obras, rehabilitación o reforma, y se justifique su necesidad, a solicitud de la persona promotora podrá exceptuarse de la limitación contemplada en el apartado anterior, así como de las limitaciones sobre el diseño de la vivienda que resultan de aplicación, por resolución motivada de la persona titular de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda. En ningún caso se podrá superar los 125 metros cuadrados de superficie útil.

Cuando se trate de familias numerosas o integradas por personas con movilidad reducida o dependientes, dichas superficies podrán alcanzar también hasta 125 metros cuadrados.

6. Cuando las viviendas se encuentren en una edificación que contemple estancias de uso comunitario distintas de las necesarias para el acceso, podrá incluirse la parte proporcional de dicha superficie, sin que la superficie útil total pueda superar el límite máximo de 90 metros cuadrados de superficie útil.

7. En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45 metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25% de las unidades alcancen los 75 metros cuadrados.

Dispondrán de superficies destinadas a servicios comunes de al menos un 15% de la parte privativa, con las que conformarán un conjunto residencial integrado. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

8. Cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse como máximo por vivienda o unidad habitacional:

- a) 25 metros cuadrados de superficie útil para los garajes o anejos, en sótano o cerrados en superficie, y 20 metros cuadrados para dichos garajes en superficie de parcela y abiertos.
- b) En el caso de aparcamientos de motocicletas, 5 metros cuadrados de superficie útil en sótano o cerrados en superficie y 3 metros cuadrados en superficie de parcela y abiertos.
- c) 8 metros cuadrados útiles para los trasteros.

Para lo no previsto en este apartado se estará a lo estipulado en el artículo 8 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012

9. En las promociones de viviendas protegidas se atenderá a los requisitos del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social o norma que lo sustituya.

10. Cuando la superficie útil real de una vivienda o anejo vinculado supere la superficie útil máxima admisible establecida en este Decreto ley, se computará como superficie subvencionable dicha máxima superficie útil admisible. Asimismo, mientras la vivienda ostente la calificación de vivienda protegida, el precio máximo de venta y el precio máximo de referencia para determinar la renta de alquiler se computarán de acuerdo a la superficie subvencionable.

Artículo 4. *Módulo Básico Canario.*

El Módulo Básico Canario (MBC) es el valor que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, que comprende el coste real promedio de la edificación y el coste proporcional del suelo. Para este Plan, la cuantía de dicho módulo se establece en 974,00 €/metro cuadrado de superficie útil. En ningún caso, los precios máximos de venta, adjudicación y renta determinados conforme a este módulo podrán superar los valores establecidos por el Estado para los mismos conceptos en aquellas actuaciones cofinanciadas con fondos del Plan Estatal de Vivienda, aprobado por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo o norma que lo sustituya.

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

Artículo 5. *Ámbitos territoriales de precio máximo superior.*

En consideración a la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda, como consecuencia de sus elevados precios medios comparativos con los de venta de las viviendas libres, se declaran ámbitos territoriales de precio máximo superior los términos municipales que se determinen de acuerdo a lo previsto en el artículo 13 de este Decreto ley.

En dichos ámbitos territoriales, el precio máximo de venta o de referencia de las viviendas protegidas podrá incrementarse un 3% para las calificadas en Régimen Especial y un 6% para las calificadas en Régimen General, en relación con los precios máximos establecidos con carácter general.

Artículo 6. *Precio máximo de referencia.*

1. Para las viviendas protegidas de promoción privada, el precio máximo de referencia se utilizará para determinar la renta máxima de arrendamiento de una vivienda protegida y se calculará como el resultado de multiplicar el Módulo Básico Canario por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en:

- a) 1,25 para viviendas protegidas de régimen especial.
- b) 1,45 para viviendas protegidas de régimen general.

2. En el caso de alojamientos, para la determinación del precio, se incluirá la repercusión de la superficie útil destinada a estancias o servicios comunes, excluidos los de mero tránsito, hasta un máximo del 30% de la superficie privativa cuando el uso sea exclusivo para las personas residentes, pudiéndose alcanzar hasta 90 metros cuadrados.

3. Cuando la promoción incluya anejos vinculados, el precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60% del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, en el caso de los garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50% en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán, asimismo, aplicables a los restantes garajes, anejos, aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda.

§ 4 Decreto-ley 24/2020, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda

4. En el caso de que se trate de municipios de precio máximo superior, el precio de referencia se incrementará en el porcentaje establecido al efecto para el régimen que corresponda de acuerdo al artículo 5.

5. Los precios máximos aludidos deberán asimismo figurar en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, salvo cuando la modificación obedezca a alteraciones sobrevenidas de las superficies computables de la vivienda y sus anejos, y se hallen dentro de los máximos establecidos o cuando la vivienda no se vendiera o arrendara en el plazo máximo de un año desde el otorgamiento de la calificación definitiva. En este último caso, el precio total máximo hasta que dicho arrendamiento o venta se produzca será el que corresponda en el momento de la transmisión a una vivienda de similares características y ubicación.

6. La renta máxima anual dependerá de la duración del régimen de arrendamiento y se determinará como un porcentaje del precio máximo de referencia en el momento de celebrar el contrato:

- a) Si la duración es a 10 años: 5,0%
- b) Si la duración es a 25 años: 4,5%

7. Las viviendas objeto de subvención destinadas a arrendamiento a diez años podrán ser objeto de un contrato de arrendamiento con opción a compra, característica que vendrá expresamente reflejada tanto en la clasificación provisional como definitiva.

En este supuesto, el inquilino que haya mantenido esta condición al menos durante cinco años podrá adquirir la vivienda una vez que esta última haya estado en régimen de arrendamiento desde su calificación definitiva, al menos por diez años.

El precio máximo de venta una vez transcurridos diez años no podrá superar el precio máximo legal de referencia para una vivienda de similares características y ubicación en el momento de la transmisión.

Cuando el arrendamiento sea a diez años con opción de compra, se podrá acordar entre las partes una deducción en el precio, en concepto de pagos parciales adelantados, de un porcentaje de la suma de los alquileres satisfechos por el inquilino. En régimen general este porcentaje será como mínimo del 15%.

En el supuesto de que el inquilino no ejerciera la opción de compra, el titular de la vivienda podrá mantenerla en régimen de arrendamiento o proceder a su venta según el precio máximo establecido.

8. El titular de una vivienda objeto de subvención destinada a arrendamiento a 25 años podrá, una vez transcurrido dicho periodo, mantenerla en régimen de arrendamiento o proceder a su venta según el precio máximo legal de venta para una vivienda de similares características y ubicación en el momento de la transmisión.

9. Para las viviendas protegidas de promoción pública, la renta máxima inicial anual no podrá superar el 3% del precio máximo de referencia.

10. Los precios máximos de venta y referencia podrán ser modificados por Acuerdo del Gobierno de Canarias, a propuesta de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 7. Precios máximos.

Los precios máximos aplicables se determinarán en el momento de la formalización del correspondiente contrato, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El precio máximo de la primera transmisión del pleno dominio de la vivienda es el precio de referencia, determinado en el artículo 6 de este Decreto ley.

2. Para segundas y posteriores transmisiones el precio de venta de las viviendas protegidas será el que las partes libremente acuerden que, en ningún caso, podrá superar el de venta de la vivienda protegida de nueva construcción en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable.

3. En caso de cesiones de uso, el precio máximo será el establecido en el plan de vivienda vigente en el momento de la cesión.

4. El precio máximo de transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso se calcula en base a la siguiente fórmula:

$0,8 * \text{precio de referencia} * t / T$

Siendo «t» el número de años que restan de uso y «T» el número de años de la cesión de uso.

El precio máximo se actualizará en función de la evolución del índice de precios al consumo desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda.

Este importe será el máximo en caso de que la contraprestación a percibir por la cesión del uso o el derecho de superficie se contemple en un único pago. En el caso de que la contraprestación se realice mediante pagos anuales, el importe máximo a percibir no podrá superar el 4% anual de dicha cantidad.

Artículo 8. *Duración e inscripción del régimen de protección.*

1. Las promociones de viviendas y alojamientos que se acojan a las medidas de financiación previstas en el ámbito del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, estarán sujetas a un régimen de protección pública que excluye la descalificación voluntaria, incluso en el supuesto de subasta y adjudicación de las viviendas por ejecución judicial del préstamo.

2. La duración del régimen de protección, que en cada caso corresponda, deberá constar en los correspondientes títulos de compraventa o de adjudicación o la declaración de obra nueva, en el supuesto de promoción individual para uso propio, e inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo regulado en el artículo 7 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

3. Salvo los casos en los que los programas del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 establezcan una duración determinada para el régimen de protección, en general la duración será de 30 años.

Artículo 9. *Recalificación del régimen.*

La recalificación de promociones completas o individualizadas de viviendas protegidas para venta como viviendas protegidas para alquiler, conllevará, para las viviendas, la adopción del régimen y condiciones propias de este uso y, para el propietario, la asunción de las obligaciones y responsabilidades propias de este régimen; así como la obtención de la ayuda o subvención correspondiente.

Artículo 10. *Derecho de tanteo y retracto convencional.*

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 las viviendas al tiempo de su adquisición. Se estará para ello a lo dispuesto en los artículos 65 a 67 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

2. El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercitar estos derechos a favor de terceros inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en los términos que se establezca en la normativa reguladora del mismo.

3. En el supuesto de subasta de la vivienda protegida para hacer frente al pago de deudas del titular, la autoridad administrativa responsable deberá notificar al Instituto Canario de la Vivienda el procedimiento iniciado, identificando al titular y a la vivienda que se pretende subastar, así como la cuantía de la deuda pendiente de pago y, en su caso, los intereses devengados, en orden a posibilitar el ejercicio por parte del citado organismo autónomo, del derecho preferente de adquisición.

Asimismo, y para el supuesto de subasta judicial, se estará a lo que disponga la legislación que le resulte de aplicación; ello sin perjuicio de la notificación que, en este caso, deberá practicar el Registro de la Propiedad correspondiente al Instituto Canario de la Vivienda en cumplimiento del artículo 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercitar dichos derechos para sí o a favor de otras administraciones públicas, o de las sociedades mercantiles promotoras de las mencionadas viviendas protegidas, participadas íntegramente por dichas administraciones

públicas, con destino a terceros inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en los términos que se establezca en la normativa reguladora del mismo.

5. El derecho de tanteo y retracto deberá figurar expresamente en la escritura pública de compraventa de las viviendas protegidas e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

6. En el caso de transmisión o disposición de viviendas protegidas realizadas sin la preceptiva autorización administrativa, dicha circunstancia se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma en la que legalmente proceda.

7. Las viviendas a las que se refiere el apartado 1 del presente artículo, adquiridas por el Instituto Canario de la Vivienda en ejercicio del derecho de tanteo y retracto, podrán ser descalificadas como viviendas protegidas de promoción privada y calificadas a continuación como viviendas de promoción pública, siempre que se cumplan los correspondientes requisitos.

Artículo 11. *Calificación de viviendas y alojamientos protegidos y acceso a medidas de financiación.*

1. Para acceder a las medidas de financiación previstas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 para la actuación protegida consistente en la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción, será necesario que el promotor solicite la declaración o calificación provisional de actuación protegida. Sin embargo, la presentación por parte del interesado de la solicitud de subvención al programa aludido supondrá la solicitud implícita de la calificación provisional. Asimismo, la presentación de la solicitud de justificación de la subvención concedida supondrá, análogamente, que se solicita la calificación definitiva.

No obstante, se podrá presentar por separado ambas solicitudes, bien para los mencionados supuestos o para otros incluidos entre las ayudas de dicho Plan.

2. Junto con la solicitud se deberá acompañar la documentación que se determine por Resolución del Instituto Canario de la Vivienda, reguladora del Procedimiento de Calificación de Vivienda o alojamiento Protegido. Esta Resolución será publicada en el Boletín Oficial de Canarias.

3. El Instituto Canario de la Vivienda pondrá a disposición de los interesados en sus dependencias o en sede electrónica los modelos de solicitud que se prevean para cada actuación.

4. Presentada la solicitud de declaración o calificación de actuación protegida y de reconocimiento del derecho a acceder a las medidas de financiación que correspondan, y verificado por parte del Instituto Canario de la Vivienda el cumplimiento de los requisitos generales y específicos exigidos para cada tipo de actuación, se procederá, en su caso, a dictar la correspondiente resolución de calificación; así como, en su caso, al reconocimiento del derecho a acceder a las correspondientes medidas de financiación.

5. En el supuesto de que en la regulación específica de una actuación protegida se requiera el visado de un contrato, este se llevará a cabo mediante diligencia del Instituto Canario de la Vivienda. El visado del contrato supondrá la calificación como protegida de la correspondiente actuación.

6. La resolución de calificación o declaración provisional habrá de dictarse y notificarse en el plazo de seis meses desde la presentación de la correspondiente solicitud. La práctica del visado del contrato deberá realizarse en el plazo de tres meses.

Transcurridos los plazos indicados sin que se haya dictado y notificado la correspondiente resolución se entenderá estimada la solicitud de calificación, así como el visado del contrato.

7. En el marco del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 no se podrán subvencionar las promociones privadas de vivienda protegida en régimen de venta, lo cual no impedirá la solicitud por parte de los promotores y, si procede, la correspondiente calificación de dichas promociones.

8. Los promotores de viviendas libres que se encuentren terminadas, o que estén previstas en proyectos de reparcelación debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto ley, así como cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores o a otros adquirentes dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas,

para venta o alquiler, siempre que dichas viviendas cumplan con los requisitos de superficie máxima útil, habitabilidad, destino, uso, calidad, precios de venta o renta por metro cuadrado útil y requisitos de acceso que se establecen en la normativa específica de vivienda protegida de aplicación en la Comunidad Autónoma de Canarias.

9. A efectos de agilizar los procedimientos, el Instituto Canario de la Vivienda, previo acuerdo con las entidades locales y otras partes interesadas, podrá suscribir el instrumento de colaboración que proceda para que, en uso de los mecanismos de cooperación y coordinación entre las administraciones públicas y de los medios electrónicos, el procedimiento de concesión de la calificación de una actuación subvencionable se realice de forma simultánea con la concesión de las correspondientes licencias municipales.

Artículo 12. *Municipios de preferente localización.*

1. Al objeto de determinar los municipios de preferente localización de viviendas protegidas a que hace referencia el artículo 26.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, se atenderá a los siguientes criterios:

- a) Municipios que son capitales insulares.
- b) Municipios cuya población supera los 100.000 habitantes.
- c) Municipios cuya población ha crecido en los últimos cinco años más que la media del Archipiélago y en los que la construcción de viviendas durante los cinco años anteriores al momento de la observación no es capaz de satisfacer la demanda de vivienda originada por el incremento de población de esos municipios más la de los demandantes de vivienda inscritos en el registro correspondiente.

2. La relación de municipios señalada en el apartado anterior se determinará mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 13. *Ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior.*

1. Se definen como ámbitos territoriales de precio máximo superior aquellos municipios en los que la renta media de alquiler es superior a la media de la Comunidad Autónoma en su conjunto. Para su determinación se estará a la estadística más reciente que publique el Instituto de Estadística de Canarias relativa al importe medio por alquiler, o, en su defecto, la publicada por el ministerio competente en materia de vivienda o por la Administración pública u organismo autónomo competente en materia de estadística.

2. Por orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda se determinarán los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Sección 2.^a Medidas adicionales en materia de vivienda

Artículo 14. *Convenios de cesión de uso de viviendas desocupadas.*

El Gobierno de Canarias, a través del Instituto Canario de Vivienda, implementará una política tendente a conseguir un parque público de vivienda suficiente a las demandas actuales y, para ello, podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades financieras, las sociedades inmobiliarias bajo su control, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., y otras personas o entidades que operan en el sector inmobiliario que sea propietarios de, al menos, 15 viviendas, para incrementar una oferta de alternativas habitacionales dignas que permita dar adecuada respuesta a las necesidades de alojamiento de personas o unidades de convivencia en situación de especial vulnerabilidad. Estos convenios podrán tener por objeto la cesión de uso de viviendas desocupadas por parte de sus titulares.

Artículo 15. *Dación en pago de viviendas protegidas de promoción privada.*

1. Los titulares de viviendas protegidas de promoción privada situados en el umbral de la exclusión que no puedan hacer frente al pago de las cuotas de préstamos hipotecarios suscritos para la adquisición de las mismas, podrán adoptar con la entidad financiera acreedora un acuerdo judicial o extrajudicial de dación en pago, de conformidad con el artículo 39.3 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y el Real Decreto

§ 4 Decreto-ley 24/2020, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda

ley 6/2012 de 9 de marzo, previa autorización expresa del Instituto Canario de la Vivienda; sin la cual no podrá suscribirse la correspondiente escritura pública, ni practicarse la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad correspondiente.

2. La autorización conjunta para efectuar la dación en pago será otorgada a las partes interesadas cuando el titular de la vivienda cumpla, al menos, con los siguientes requisitos:

a) Tener su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, siendo su única vivienda en propiedad y no poseer ningún miembro de la unidad familiar que conviva en la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, la titularidad de ninguna vivienda.

b) Tener la condición inicial de propietarios y deudores hipotecarios.

c) Que el lanzamiento pueda generar una situación de emergencia o exclusión social.

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

1.º Que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea consecuencia del impago de un préstamo concedido para poder hacer efectivo el derecho a la vivienda.

2.º Que las condiciones económicas de la persona hayan sufrido un importante menoscabo, provocando una situación de endeudamiento sobrevenido respecto a las condiciones y circunstancias existentes cuando se concedió el préstamo hipotecario. Se entenderá que las circunstancias económicas han sufrido un importante menoscabo cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1.5 y ello suponga más de un tercio de los ingresos familiares.

3.º Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere en tres veces el IPREM.

3. Dichos requisitos deberán acreditarse mediante la aportación de la documentación oportuna, sin que sea exigible el reintegro de las ayudas y beneficios fiscales recibidos.

4. El titular de la vivienda, si lo solicita, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta por metro cuadrado útil de la vivienda que no exceda a la establecida para una vivienda protegida de las mismas características calificada a la firma del contrato.

5. Las resoluciones de autorización de dación en pago tendrán una vigencia de 4 meses contados a partir de su notificación, transcurridos estos, las mismas se considerarán caducadas a todos los efectos.

Artículo 16. *Cesión temporal de uso a terceros de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de venta.*

1. Las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de venta no podrán alterar su uso para ser destinadas a arrendamiento. No obstante, podrá autorizarse la cesión de uso a terceros, con carácter temporal, siempre que se trate de viviendas protegidas que hayan superado los diez años desde su calificación definitiva y que concurra justa causa debidamente justificada y apreciada por la Administración Pública.

2. A estos efectos se entienden como justas causas que justifiquen la autorización del cambio de uso temporal, las siguientes:

a) Las dificultades económicas surgidas por el impago de al menos dos cuotas de amortización del préstamo hipotecario que grave la vivienda.

b) El cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda por motivos laborales, académicos o de salud.

c) La existencia de denuncia por violencia de género o informe acreditativo de los servicios especializados del Gobierno de Canarias cuando la persona titular o beneficiaria de la vivienda protegida sea víctima de violencia de género, siempre que exista denuncia y la salida de la vivienda sea una de las medidas adoptadas o a adoptar para asegurar su seguridad e integridad.

3. La autorización de la cesión temporal del uso de la vivienda a terceros estará condicionada a la previa comprobación, por los servicios del Instituto Canario de la Vivienda, de que la relación de arrendamiento que se suscriba cumpla con los siguientes requisitos:

a) Las personas que accedan a la vivienda deberán reunir los mismos requisitos establecidos para acceder a una vivienda protegida.

b) El plazo máximo de la autorización temporal no podrá superar una anualidad, prorrogable por idéntico período hasta un máximo de cinco.

c) La renta a abonar no podrá superar el 5% del precio máximo de referencia fijado para una vivienda usada, en el momento de suscribir el contrato.

4. En cualquier caso deberá garantizarse al propietario la recuperación de su vivienda, una vez finalicen las circunstancias excepcionales que motivaron su cesión temporal.

5. Transcurridos diez años desde la calificación definitiva, no será necesario acreditar motivos para la autorización de la cesión de uso a terceros, sin perjuicio de que sí se requerirá la concurrencia de los criterios del apartado anterior.

Artículo 17. *Arrendamiento temporal de viviendas calificadas en régimen de venta.*

1. El Instituto Canario de la Vivienda podrá autorizar a los promotores de viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de los planes de vivienda, y que no hubieran sido transferidas en el plazo de un año desde la calificación definitiva, a que las pongan en arrendamiento. Asimismo, podrán solicitar esta autorización las personas jurídicas que hayan adquirido viviendas protegidas calificadas en régimen de venta, por vía judicial o extrajudicial, hasta que se produzca su transmisión.

Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este Decreto ley para las viviendas de nueva construcción en régimen de arrendamiento. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda en ese momento a una vivienda protegida de nueva construcción calificada para venta en la misma ubicación.

2. Asimismo, el Instituto Canario de la Vivienda articulará medidas para la reducción de los plazos máximos de tramitación y resolución de estos procedimientos.

CAPÍTULO II

Medidas en materia de transporte por carretera

Artículo 18. *Visado de las autorizaciones de transporte por carretera.*

1. Las autorizaciones de transporte por carretera a las que les correspondiera visar en el año 2020 y no se hubieran visado, podrán hacerlo, asimismo, en el año 2021. Las autorizaciones de transporte ya visadas en el año 2020 se deberán visar en el año 2023.

2. Las autorizaciones de transporte por carretera a las que les correspondiera visar en el año 2021, se deberán visar en el año 2022.

3. A partir del año 2023, la periodicidad del visado se regirá por lo establecido en el artículo 57.1 del Reglamento de desarrollo de la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias, aprobado por Decreto 72/2012, de 2 de agosto.

4. Podrán continuar adscritos hasta el 31 de diciembre de 2021 a las autorizaciones de transporte terrestre sanitario vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto-ley, aquellos vehículos que superen durante 2020 y 2021 la antigüedad máxima establecida en el Decreto 154/2002, de 24 de octubre, por el que se regula el transporte terrestre sanitario.

CAPÍTULO III

Medidas en materia de cánones en puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias

Artículo 19. *Exenciones aplicables a cánones concesionales en instalaciones portuarias de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

1) En el año 2020 se establecen las exenciones temporales que se indican a continuación para las embarcaciones de recreo encuadradas en la Lista 6 definida en el artículo 4 del Real Decreto 1027/1989, de 28 de julio, sobre abanderamiento, matriculación de buques y registro marítimo.

§ 4 Decreto-ley 24/2020, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda

a) El 100 % del canon concesional devengado desde el día 14 de marzo, fecha en la que se decretó el inicio del estado de alarma a través del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, hasta el día 20 de junio de 2020, en que se dio por finalizado.

b) El 50 % del canon concesional desde el día 21 de junio hasta el día 31 de diciembre de 2020.

2) En el año 2021 se establecen las exenciones temporales que se indican a continuación para las embarcaciones comerciales que realizan excursiones turísticas que se encuentren en los puertos de gestión directa del ente Puertos Canarios, sujetas al abono de cánones o tasas de derecho público:

a) El 50% del canon concesional para las embarcaciones comerciales que realizan excursiones turísticas

b) El 50% de las tasas (T1, T2, T3) previstas en el art. 115 bis del Decreto Legislativo 1/1994, de 29 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de tasas y precios públicos de la Comunidad Autónoma de Canarias, para embarcaciones comerciales que realicen excursiones turísticas en los términos fijados en el apartado 4.º d) o 8.º b) de dicha norma.

Disposición adicional primera. *Consideración del Plan de Vivienda de Canarias como Plan Estratégico de Subvenciones.*

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 tiene la consideración de plan estratégico de subvenciones, a efectos de lo previsto en el artículo 6 del Decreto 36/2009, de 31 de marzo, por el que se establece el régimen general de subvenciones de la Comunidad Autónoma de Canarias y en el artículo 8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones o normas que los sustituyan.

Disposición adicional segunda. *Nombramiento de funcionarios interinos para la ejecución de programas del Plan de Vivienda de Canarias.*

Los programas a ejecutar en el marco Plan de Vivienda de Canarias tendrán la consideración de programas de carácter temporal para el nombramiento de funcionarios interinos, a efectos de lo previsto en el artículo 10.1.c) del texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, o norma que lo sustituya.

Disposición adicional tercera. *Abono anticipado de las ayudas concedidas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.*

De conformidad con lo previsto en la disposición adicional quinta del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, se autoriza el abono anticipado en el caso de beneficiarios que se encuentren en situación de desempleo o ERTE en el momento del pago de las ayudas concedidas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, sin que sea exigible la presentación de garantía, y sin perjuicio de la posterior comprobación de la acreditación del cumplimiento por parte de los beneficiarios, de los requisitos previstos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, en la Orden ministerial TMA/336/2020, de 9 de abril y en la Resolución de concesión.

En caso de incumplimiento de los requisitos para ser beneficiario, procederá el reintegro de la ayuda de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido, así como a la exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios que se hayan podido producir, y por todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales; sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar, de conformidad con lo previsto en el citado Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Disposición transitoria única. *Régimen transitorio del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública.*

Hasta tanto se regule el procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública por la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, será de aplicación el procedimiento previsto en el Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas todas aquellas disposiciones de igual o inferior rango que se opongan o contradigan a lo dispuesto en el presente Decreto ley.

2. En particular, se deroga el Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda. La eficacia de dicha derogación queda demorada hasta la fecha de entrada en vigor de la nueva regulación del procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública, a que se refiere la disposición transitoria única de este Decreto ley.

Disposición final primera. *Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

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

Uno. Se añade un nuevo párrafo segundo, al apartado 2 del artículo 6, del siguiente tenor:

«Asimismo, previo convenio con el Instituto Canario de la Vivienda, los ayuntamientos podrán asumir la ejecución del Plan de Vivienda en su municipio respectivo, así como cuantos otros asuntos acuerden con el Instituto Canario de la Vivienda, directamente, o a través de los organismos o entidades vinculados o dependientes integrantes de su sector público institucional.»

Dos. El apartado 3 del artículo 29 queda redactado en los siguientes términos:

«3. Reglamentariamente, en el marco del Plan de Vivienda, mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia 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.»

Tres. El apartado 2 del artículo 47 queda redactado en los siguientes términos:

«2. El procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública se regulará reglamentariamente mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, pudiendo adoptar la modalidad de baremación, sorteo o cualquier otro sistema que se estime adecuado para dar cumplimiento a los principios regulados en el apartado 1 de este artículo.»

Cuatro. Los apartados 2 y 5 del artículo 48 quedan redactados en los siguientes términos:

«2. El procedimiento y requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública, será desarrollado mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda y se ajustará a los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad.»

«5. El Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias sociales y económicas, podrá favorecer el acceso a la propiedad de viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias calificadas en compraventa, a arrendatarios del parque público de viviendas, teniendo derecho a que se les aplique sobre el precio de compra las deducciones equivalentes al pago de rentas abonadas por alquiler hasta el

momento de la resolución del arrendamiento en los términos que se determine reglamentariamente, previa solicitud de los mismos y estudio económico de la unidad familiar por el Instituto Canario de la Vivienda.»

Cinco. El apartado 1 del artículo 68 queda redactado en los siguientes términos:

«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 hayan sido sancionados por la comisión de dos infracciones graves de las previstas en el artículo 105 o de una infracción muy grave de las previstas en el artículo 106.

En caso de 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, podrá instarse la reclamación de las cantidades adeudadas mediante la aplicación del procedimiento de recaudación en materia tributaria, con carácter previo al inicio del procedimiento de desahucio.»

Seis. Los apartados 2 y 3 del artículo 69 quedan redactados en los siguientes términos:

«2. En cualquier caso, la consejería competente en materia de políticas sociales, en coordinación con los servicios sociales municipales del ayuntamiento en que esté sita la vivienda, adoptará las medidas oportunas para garantizar que las personas afectadas por el desahucio administrativo no queden en situación de exclusión social.»

«3. El procedimiento de desahucio se notificará al interesado y se le concederá un plazo de 15 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 15 días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.»

Siete. El artículo 71 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 71. Precinto cautelar.

Cuando el desahucio se deba a la sanción impuesta por no destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación, 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.»

Ocho. El apartado 1 del artículo 76 queda redactado en los siguientes términos:

«1. Para la ejecución de los objetivos definidos por el Plan de Vivienda, a propuesta del Instituto Canario de la Vivienda, la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda aprobará los programas específicos de cada una de las actuaciones incorporadas en aquel.»

Nueve. Se añade una nueva letra cc) al artículo 105 con la siguiente redacción:

«cc) El impago, durante seis meses consecutivos o doce alternos, de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el adjudicatario en el acceso a la propiedad; así como de los importes que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra cantidad establecida en la legislación vigente, salvo que la falta de pago traiga causa de sucesos imprevisibles o que, previstos, fueran inevitables.»

Disposición final segunda. *Mantenimiento del rango reglamentario de determinados preceptos.*

Los preceptos reglamentarios que sean modificados de forma expresa o tácita por el presente Decreto ley mantendrán su rango normativo original.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

Información relacionada

Este Decreto-ley se convalidó por Resolución de 27 de enero de 2021 (BOC núm. 26, de 8 de febrero de 2021). [Ref. BOC-j-2021-90048](#)

§ 5

Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 12, de 20 de enero de 2004
Última modificación: 27 de abril de 2011
Referencia: BOC-j-2004-90253

La diferencia del precio máximo de venta o de arrendamiento de las viviendas de promoción pública promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, atendiendo a si son o no cofinanciadas con el Estado, al aplicarse, en el primer caso, como referencia para su determinación, el precio básico a nivel nacional que, actualmente, regula el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, y, en el segundo caso, los módulos que venían fijándose por órdenes ministeriales, y la consideración, asimismo, de otros factores, como el aumento del coste de los materiales y de la mano de obra, pone en evidencia la necesidad de actualizar el precio máximo de venta y renta de las viviendas de promoción pública que promueva la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Por otra parte, a la hora de actualizar el precio de venta y renta de dichas viviendas resulta inevitable que se tenga en cuenta la fórmula empleada para determinar el precio de venta y renta de las viviendas protegidas de régimen especial, al tener las mismas un régimen similar a las viviendas de promoción pública en cuanto a cuestiones tales como los requisitos que deben reunir sus beneficiarios, la superficie máxima de las viviendas, o el procedimiento empleado, en muchos casos, para su adjudicación.

Sin embargo, a pesar de esa similitud, para una y otra clase de viviendas se vienen aplicando fórmulas distintas para determinar el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual. Así, en el caso de las viviendas de promoción pública, hay que estar a lo dispuesto en el artículo 51 del Real Decreto 3148/1978, en cuanto al precio de venta por metro cuadrado de superficie útil, y a lo señalado en el artículo 53 del mismo Real Decreto, en cuanto a la renta máxima inicial anual. Y en el caso de las viviendas protegidas de régimen especial, para la determinación del precio máximo de venta y la renta anual máxima inicial, debe estarse actualmente a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 14.a) y 20.5.a) del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

Ello lleva a considerar necesario equiparar el precio de venta por metro cuadrado de superficie útil y la renta máxima inicial anual de las viviendas de promoción pública y las viviendas protegidas de régimen especial, de tal forma que a las primeras se les aplique el precio máximo de venta y la renta anual máxima inicial que se les aplica a las segundas, con el fin de contar, por un lado, con unos precios más ajustados al mercado actual, y de evitar, por otra parte, que los beneficiarios de unas y otras viviendas, reuniendo similares requisitos socioeconómicos y rigiéndose en muchos casos por el mismo procedimiento de

§ 5 Precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual

adjudicación, se les aplique distintos precios de venta o diferente renta en función de la calificación que hayan recibido las viviendas.

Por otro lado, la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en su artículo 36, atribuye al Gobierno de Canarias la competencia para fijar la cuantía máxima de los precios de venta y renta de las viviendas protegidas.

En su virtud, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta del Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 13 de enero de 2004,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto establecer el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 2. *Precio máximo de venta.*

1. El precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de promoción pública que se promuevan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

2. En ningún caso, el precio máximo de venta en primeras transmisiones previsto en el apartado anterior podrá ser superior al coste de ejecución de las viviendas, determinándose este último, a los efectos de este Decreto, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$C.E.V. = (1 - C_g) \times C.P. \times C.V.$$

siendo:

- C.E.V. = coste de ejecución de cada una de las viviendas que componen la promoción.
- C_g = coeficiente de aplicación en función de si la promoción de viviendas cuenta o no con garajes. Se aplicará un coeficiente C_g = 0 en el caso de que la promoción no cuente con garajes, y un coeficiente C_g = 0.15 en el caso de que la promoción sí cuente con los mismos.
- C.P. = coste de ejecución de la promoción, que vendrá determinado por la suma del importe correspondiente a la liquidación del contrato de ejecución de obra hasta el momento de su recepción, incrementado en un 5%, y del importe de los honorarios profesionales correspondientes a las consultorías y asistencias técnicas que se hubieran contratado para la realización de la promoción.

En el caso de que la promoción contara con locales comerciales, se descontará del coste de ejecución de la promoción (C.P.) el coste de ejecución de los citados locales, de acuerdo con la siguiente fórmula, siendo C.L. = coste de ejecución de los locales comerciales; S_{cp} = superficie construida total de la promoción, expresada en metros cuadrados; y S_{cl} = superficie construida total de los locales comerciales, expresada en metros cuadrados:

$$C.L. = \frac{C.P. \times S_{cl}}{S_{cp}}$$

- C.V. = coeficiente de superficie de la vivienda, expresado en milésimas, resultante de la división entre los metros cuadrados de superficie construida de la vivienda más la parte proporcional de las zonas comunes que le correspondan, y los metros cuadrados de superficie construida total de la promoción.

Artículo 3. *Renta máxima inicial anual.*

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas protegidas de promoción pública que se promuevan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, será el 3% del precio legal máximo que, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, se tenga en cuenta para determinar la renta máxima inicial anual de las viviendas que se califiquen definitivamente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en arrendamiento.

2. La revisión de las rentas de las viviendas podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

Disposición adicional primera. *Precio máximo de venta de viviendas de promoción pública calificadas anteriormente.*

1. El precio máximo de venta de viviendas promovidas con anterioridad al I Plan Canario de Vivienda, si el transmitente de la propiedad es el Instituto Canario de la Vivienda, será de hasta un 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

2. Las viviendas de promoción pública calificadas con posterioridad a la entrada en vigor del I Plan Canario de Vivienda, y con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se registrarán en cuanto al precio máximo de venta, por los siguientes criterios:

a. Si el transmitente de la propiedad es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

En el caso de que la transmisión se produzca una vez transcurridos cinco años desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo de venta se determinará de la siguiente forma:

– Si la transmisión se produce entre el sexto y el decimoquinto año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 80% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

– Si la transmisión se produce entre el decimosexto y el trigésimo año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 70% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

– Si la transmisión se produce con posterioridad al trigésimo año desde la calificación definitiva de la vivienda, el precio máximo será de hasta un 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al

§ 5 Precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual

amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

b. Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.

Disposición adicional segunda. *Renta máxima inicial anual de viviendas de promoción pública calificadas anteriormente.*

1. La renta máxima inicial anual por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de promoción pública a las que se refiere la Disposición Adicional Primera, será el 3% del precio legal máximo que, en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, se tenga en cuenta para determinar la renta máxima inicial anual de las viviendas que se califiquen definitivamente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial.

No obstante, la renta máxima inicial anual establecida en el párrafo anterior deberá aplicarse en una cuantía máxima del 90% cuando el contrato de arrendamiento se celebre entre el sexto y el decimoquinto año desde la calificación definitiva de la vivienda, en una cuantía máxima del 80% cuando el contrato de arrendamiento se celebre entre el decimosexto y el trigésimo año desde la citada calificación definitiva, y en una cuantía máxima del 70% cuando el contrato de arrendamiento se celebre con posterioridad al trigésimo año desde la citada calificación definitiva.

2. La revisión de las rentas de las viviendas calculadas de conformidad con lo dispuesto en la presente Disposición Adicional podrá practicarse anualmente en función de las variaciones porcentuales del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo.

Disposición adicional tercera. *Aplicación de la normativa que se dicte para favorecer el acceso a la propiedad y el abono de los alquileres de las viviendas de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

Lo señalado en el presente Decreto se aplicará con carácter general para determinar el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública, sin perjuicio de lo dispuesto en los Decretos 34/1995, de 24 de febrero, 12/1996, de 26 de enero, 114/1999, de 25 de mayo y 221/2000, de 4 de diciembre, así como en cualquier otra norma que, con igual o superior rango, se dicte con el fin de favorecer el acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias o para facilitar el abono del alquiler de las mismas.

Disposición adicional cuarta.

La renta máxima inicial de las viviendas adjudicadas como consecuencia de la aplicación del artículo 31 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, en los casos en que la unidad familiar del arrendatario se viese afectada por una minusvalía sobrevenida que precisase la eliminación de barreras arquitectónicas de imposible realización en su vivienda.

En estos casos se procederá a una nueva adjudicación en el mismo régimen y con las condiciones económicas iniciales que disfrutaba la vivienda.

Disposición transitoria primera.

Los contratos de arrendamiento de las viviendas de promoción pública vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto continuarán rigiéndose, en cuanto a la determinación de la renta máxima anual, y hasta la celebración de un nuevo contrato, por la normativa que se venía aplicando para la fijación de dicha renta.

Disposición transitoria segunda.

Las viviendas de promoción pública promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias calificadas provisionalmente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto y respecto a las cuales se haya iniciado el trámite de adjudicación, se regirán en cuanto al precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual por la normativa vigente al tiempo de la citada calificación.

En el caso de que a la entrada en vigor del presente Decreto no se hubiera iniciado el trámite de adjudicación de las citadas viviendas, la determinación del precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las mismas se regirá por lo dispuesto, respectivamente, en el apartado segundo de la Disposición Adicional Primera y en la Disposición Adicional Segunda del presente Decreto.

Disposición final primera.

Se faculta al Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Disposición final segunda.

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

§ 6

Decreto 1/2023, de 19 de enero, por el que se establecen las medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas y se regula el procedimiento para su calificación

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 19, de 27 de enero de 2023
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-2023-90017

PREÁMBULO

El derecho a la vivienda digna y adecuada es un derecho social recogido en el artículo 47 de la Constitución Española que, a su vez, se configura como un mandato a los poderes públicos, quienes deberán definir y ejecutar las políticas necesarias para hacerlo efectivo.

Ello está en sintonía con el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y el reconocimiento, como derecho fundamental, expresado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en Sentencia de 10 de septiembre de 2014.

En virtud de la citada previsión constitucional, el artículo 22 del Estatuto de Autonomía de Canarias, modificado por la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, ordena a los poderes públicos canarios que garanticen el derecho de todas las personas a una vivienda digna y a regular su función social, así como al uso racional del suelo.

Siguiendo la estela del anterior Estatuto de Autonomía, el artículo 143 del nuevo texto estatutario atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de vivienda, que comprende, entre otros aspectos, la ordenación, planificación, gestión y protección en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales; así como la regulación de la función social y habitacional de la vivienda.

En cumplimiento de la previsión establecida en la disposición adicional segunda de la entonces vigente Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, el Gobierno autonómico, a través de la aprobación de los Decretos 34/1995, de 24 de febrero; 12/1996, de 26 de enero, y 114/1999, de 25 de mayo, posibilitó que accedieran a su propiedad las personas adjudicatarias de determinados grupos de viviendas protegidas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler. Con esta finalidad, los citados Decretos instauraron la concesión de una subvención para aquellas personas adjudicatarias que, cumpliendo determinados requisitos, solicitaran el acceso a la titularidad de las viviendas; contemplando cada uno de los tres Decretos citados un determinado plazo al efecto. Aún cuando dichos plazos fueron objeto de sucesivas ampliaciones, desde el año 2013 expiró la fecha límite para la presentación de las solicitudes previstas en los referidos Decretos.

Concluidos los referidos plazos, surge nuevamente la necesidad de permitir que los adjudicatarios de las viviendas que continúan en régimen de alquiler -bien por tratarse de segundas o posteriores transmisiones, bien por no haberlo solicitado o por hacerlo de forma extemporánea-, puedan optar a la propiedad de sus viviendas. Para ello, resulta conveniente

§ 6 Medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas

y oportuno unificar en un solo procedimiento simplificado los recogidos en los citados Decretos.

Además, el artículo 48.5 de la vigente Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, continuando con la línea marcada por la ley sectorial anterior, insta al Gobierno de Canarias a favorecer el acceso a la propiedad de las personas arrendatarias de viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En la actualidad se cuenta con el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, aprobado por Acuerdo del Gobierno de Canarias adoptado en la sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020 (BOC n.º 3, de 7.1.2021). Este Plan, a la vez que tiene como finalidad combatir la emergencia habitacional que sufre el Archipiélago Canario, impulsa la reactivación económica de Canarias.

Ante la urgente necesidad de poner en marcha las acciones y medidas contempladas en el nuevo Plan de Vivienda de Canarias, se aprobó el Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias. Sin embargo, resulta imprescindible disponer de una batería de medidas que desarrollen la Ley de Vivienda de Canarias y el citado Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, favoreciendo así la adecuada implantación del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025. Dichas medidas, contenidas en el presente Decreto, están destinadas, principalmente, a la transmisión de la vivienda protegida, tanto de promoción pública como de promoción privada, con una referencia especial a las viviendas de titularidad de la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN).

En este sentido, hemos de tener en cuenta que desde 2013 han expirado los plazos para acceder a la titularidad de las viviendas protegidas. Dado el tiempo transcurrido desde entonces, surge de nuevo la necesidad de permitir que las personas adjudicatarias de viviendas en régimen de alquiler, calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda (1988-1991), se oferten en compra; así como que se favorezca las condiciones de venta de las viviendas en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991) que no hubieran amortizado la totalidad de su precio, puesto que en estas viviendas se produjo un incremento en las cuotas de amortización, debido a diversas circunstancias producidas durante la ejecución de las obras de edificación.

En cuanto a la estructura del Decreto, el Capítulo I recoge las Disposiciones Generales, mientras que en el Capítulo II se prevé el acceso a la propiedad de las adjudicaciones en régimen de alquiler de viviendas protegidas de promoción pública, calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda (1996-1999), y en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991). En el Capítulo III se establecen medidas de acceso a la propiedad de la vivienda protegida de titularidad de VISOCAN, en similares condiciones que los adjudicatarios de las viviendas protegidas de promoción pública. El Capítulo IV regula la autorización del Instituto Canario de Vivienda para determinadas transmisiones de viviendas protegidas de promoción privada, así como define los requisitos de cesión de la gestión de las viviendas destinadas a arrendamiento y a la cesión de uso. El Capítulo V establece las condiciones que deberán concurrir en las personas autoconstructoras y en las viviendas que promuevan para su consideración como viviendas protegidas. En los Capítulos IV y V, se tiene en cuenta el mayor desarrollo de fórmulas de acceso a la vivienda, como la cesión de uso y la autoconstrucción, ambas recogidas en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. De esta manera, se atiende a las nuevas tendencias y necesidades de la población canaria en relación a la construcción de viviendas protegidas y la tenencia de estas. El Capítulo VI regula el procedimiento de obtención de la calificación de viviendas protegidas, tanto su calificación provisional como su calificación definitiva. Por su parte, en las disposiciones adicionales se fijan las condiciones para la descalificación voluntaria de las viviendas protegidas de promoción privada, debiéndose subrayar la prohibición de descalificar voluntariamente las viviendas calificadas desde el Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 y siguientes. Por otro lado, se fija en seis meses el plazo de resolución y notificación de los procedimientos de desahucio administrativo. Como medida transversal, se ponderan los ingresos de las unidades de convivencia con el fin de equipararlas en atención al número de sus miembros y, en su caso, a situaciones de discapacidad de aquellos. Además, se establecen la duración

del objeto y alcance de las actividades financiadas en el marco del actual Plan de Vivienda de Canarias. Asimismo, la presente norma reglamentaria cuenta con dos disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y una disposición final.

Por lo que respecta a la igualdad de género y a la expresión de género, cabe resaltar que se ha dado cumplimiento, respectivamente, a la Ley 1/2010, de 26 de febrero, Canaria de Igualdad entre Mujeres y Hombres, y a la Ley 2/2021, de 7 de junio, de igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales. Este Decreto no contempla condiciones discriminatorias que supongan impacto negativo alguno en la igualdad de género, ni afecta negativamente a la igualdad y no discriminación por razón de la identidad y expresión de género o de las características sexuales, por lo que dichos impactos en las personas destinatarias de la norma son totalmente positivos.

Finalmente, el presente Decreto se adecúa a los principios de buena regulación establecidos en el apartado 1 del artículo 129 de la mencionada Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así pues, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, el presente Decreto se justifica por una razón de interés general, cual es incentivar el acceso a la propiedad de las adjudicaciones en régimen de alquiler de viviendas protegidas de promoción pública, calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda (1996-1999) y en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991) e identifica claramente los fines perseguidos; siendo el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. Conforme al principio de proporcionalidad, este Decreto contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir. Por otra parte, y para garantizar el principio de seguridad jurídica, la disposición de carácter general se ha redactado de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico vigente, para facilitar así su conocimiento y comprensión por los destinatarios de la norma. Además, en aplicación del principio de transparencia, se posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración, a través del Portal de Transparencia del Gobierno de Canarias y, finalmente, de acuerdo con el principio de eficiencia, el presente Decreto evita la imposición de cargas administrativas innecesarias o accesorias para sus destinatarios.

En su virtud, cumplidos los trámites de consulta pública previa, audiencia a los interesados e información pública, de acuerdo con el Dictamen n.º 503, de 22 de diciembre de 2022, del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda y previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 19 de enero de 2023, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. El presente Decreto tiene por objeto facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas protegidas a las personas adjudicatarias en régimen de alquiler de viviendas protegidas de promoción pública calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda, así como a las personas adjudicatarias en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda.

Además, este Decreto regula el procedimiento detallado para la calificación de las viviendas protegidas, tanto la calificación provisional como la calificación definitiva.

2. El ámbito de aplicación de este Decreto abarca las viviendas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda y las de titularidad de la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN). Incluye, también, las viviendas de promoción privada, aun cuando estas sean autoconstruidas.

CAPÍTULO II

Medidas para el acceso a la propiedad de la vivienda protegida de promoción pública

Artículo 2. *Requisitos de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de promoción pública.*

1. Las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias adjudicadas en régimen de alquiler, calificadas con anterioridad al III Plan Canario de Vivienda (1996-1999) y en régimen de compraventa anteriores al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991), se ofrecerán en venta, al precio de referencia que tuvieran en el momento de la adjudicación, a las personas arrendatarias o sus causahabientes, que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Venir ocupando de forma habitual y permanente la vivienda de la que es adjudicataria.
- b) Que ninguno de los miembros de la unidad de convivencia sean propietarios ni titulares de derechos de uso o disfrute de ninguna otra vivienda.
- c) Estar al corriente en la cuota aprobada por la Junta Administradora relativa a los gastos comunes del edificio.
- d) Que la vivienda se encuentre asegurada, como mínimo, contra incendios y riesgos catastróficos.
- e) Acreditar haber satisfecho, al menos, el 35% de las cuotas facturadas correspondientes al alquiler de la vivienda o el 50% del precio de venta de la misma.
- f) No haber obtenido con anterioridad una bonificación por este mismo concepto.

2. Cuando la vivienda haya cambiado de titularidad por transmisión mortis causa o, en su caso, por los supuestos de subrogación previstos en la normativa de arrendamientos urbanos, los nuevos titulares tendrán la condición de adjudicatarios a los efectos de este Decreto.

Artículo 3. *Procedimiento de acceso a la propiedad de las viviendas protegidas de promoción pública.*

1. Mediante Resolución de la persona titular de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, publicada en el «Boletín Oficial de Canarias», se ofertará la venta de los grupos de viviendas o unidades de ellas que procedan. La referida Resolución deberá contener, al menos:

- a) Promociones o viviendas afectadas.
- b) Plazo de presentación de solicitudes, que no será inferior a 12 meses desde el día siguiente a la publicación de dicha resolución.
- c) Relación de documentos que han de presentar las personas solicitantes.

2. El Instituto Canario de la Vivienda calculará la liquidación pendiente de abonar en los supuestos contemplados en el artículo siguiente, una vez deducido del precio inicial de la vivienda el importe acumulado por el pago de las cuotas satisfechas en concepto de rentas de alquiler, así como la bonificación que corresponda. La persona solicitante, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la liquidación, deberá prestar su conformidad con dicha liquidación y, asimismo, comunicar la forma de pago de las cantidades pendientes, mediante escrito dirigido a dicho Instituto. En el caso que la persona solicitante no estuviera conforme con la liquidación podrá presentar alegaciones durante el plazo de quince días desde su recepción.

Concluido el plazo de un mes desde la recepción de la liquidación, sin que la persona interesada haya presentado alegaciones o su conformidad y la definición de la forma de pago, se entenderá que renuncia a comprar la vivienda.

3. El plazo máximo en el que la Administración debe notificar la resolución del procedimiento se establece en seis meses, a contar a partir de la fecha de solicitud. Transcurrido el citado plazo, dicha solicitud se entenderá desestimada por silencio administrativo.

4. Las cantidades pendientes podrán abonarse en alguna de las modalidades siguientes:

§ 6 Medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas

a) Al contado, habiéndose realizado el pago antes o de forma simultánea en el momento de la firma de la escritura pública correspondiente.

b) En cinco, diez, quince, veinte o veinticinco años; con un interés anual igual al interés legal del dinero, desde el momento que se practique la liquidación para su venta, y sin que este sea superior al 5%. El importe podrá abonarse en cuotas mensuales constantes o en cuotas mensuales crecientes en una tasa anual del 4%.

En ningún caso el importe de la cuota mensual determinada por el adquirente podrá resultar superior al 30% de la cuantía mensual de 1,5 veces el Indicador público de renta de efectos múltiples (en adelante, IPREM) vigente en el año de practicarse la liquidación; dentro de los plazos de financiación que se señalan en la letra b) de este apartado.

5. Una vez cumplimentado por las personas interesadas lo dispuesto en el apartado anterior, el Instituto Canario de la Vivienda les requerirá para la formalización de la escritura pública de compraventa de la vivienda. Si transcurridos dos meses desde la notificación del requerimiento no se hubiere procedido a dicha formalización por causas no justificadas imputables a la persona interesada, se entenderá que esta renuncia a comprar la vivienda.

En la escritura pública figurará como valor de adquisición de la vivienda el de referencia en el momento de la adjudicación. Asimismo, consignará expresamente las cantidades efectivamente satisfechas por la persona interesada; el importe de la bonificación del precio de venta, que estará condicionado a lo previsto en el artículo 4 de este Decreto, en concreto, que la bonificación quedará condicionada a que se proceda a la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad en el plazo de tres meses y al pago de las cuotas devengadas desde el momento de la firma de la escritura en concepto de hipoteca. También se contemplará cualquier otra bonificación que por ley le corresponda.

Si se desatiende el pago de las cuotas de amortización de tres mensualidades sin causa debidamente justificada y apreciada por la Administración, se producirá la pérdida de los beneficios de la bonificación al precio de venta previstos en el artículo 4 de este Decreto. Se entenderá por causa justificada aquella en la que la falta de pago traiga causa de sucesos imprevisibles o que, previstos, fueran inevitables.

Serán por cuenta de las personas adquirentes los gastos de otorgamiento de la escritura de compraventa, así como cualquier otro coste que se derive de la transmisión. En las escrituras de préstamos hipotecarios el Instituto Canario de la Vivienda asumirá el coste de los aranceles notariales y los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

6. El adquirente no podrá transmitir la vivienda inter vivos hasta que esté totalmente amortizada la hipoteca. Esta cláusula se hará constar en la escritura pública de compraventa como condición resolutoria.

7. Si la persona adquirente de la vivienda optase al pago de la totalidad de las cantidades aplazadas de manera anticipada, se otorgará carta de pago para la cancelación de la hipoteca y, además, se procederá a resolver el acuerdo de levantamiento de las correspondientes cargas o gravámenes de la vivienda afectada reflejadas en el Registro de la Propiedad. De igual manera, se procederá al vencimiento del plazo de amortización, si se han abonado en su totalidad las cantidades aplazadas.

Artículo 4. *Bonificación del precio de venta de las viviendas protegidas de promoción pública.*

1. La persona titular de la Presidencia del Instituto Canario de la Vivienda bonificará el precio de venta de las viviendas protegidas a las personas adjudicatarias de viviendas anteriores al III Plan Canario de Vivienda (1996-1999); así como a las personas adjudicatarias o sus causahabientes de las viviendas calificadas con anterioridad al I Plan de Viviendas de Canarias (1988-1991) cedidas en régimen de compraventa, siempre que no hayan accedido a una bonificación del precio de venta de dichas viviendas. La modulación a aplicar es la siguiente:

a) Viviendas en arrendamiento en segundas o posteriores adjudicaciones cuyos contratos de arrendamiento fueron formalizados con arreglo a la normativa anterior al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial: en la transmisión de las viviendas se aplicará una bonificación igual a cero.

b) Viviendas iniciadas antes del 26 de enero de 1979 y cuyo precio fue calculado según

el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda; siempre que se trate de los primeros adjudicatarios de viviendas en alquiler o en primera transmisión de viviendas cedidas en compraventa, y que no hayan amortizado la totalidad de su precio: el importe de la bonificación será la diferencia entre el precio de la vivienda calculado en la primera adjudicación conforme a lo previsto en el artículo 51 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y el que resulte de aplicar el artículo 127 del Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, atendiendo a la fecha de inicio de las obras.

c) Viviendas iniciadas a partir del 26 de enero de 1979 y promovidas con anterioridad al I Plan Canario de Vivienda (1988-1991) o viviendas anteriores adjudicadas en segundas y posteriores adjudicaciones, cuyo precio se ha calculado conforme al citado Real Decreto 3148/1978: la bonificación será del 50% del citado precio calculado en la adjudicación de referencia.

Si el precio de la vivienda se hubiese calculado conforme a la disposición adicional primera, apartado 1, del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública, la bonificación será del 50% del citado precio.

d) Viviendas acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I (1988-1991) y II (1992-1995) entregadas a personas adjudicatarias en régimen de alquiler: el importe de la bonificación será del 50% del precio de referencia conforme al cual se hubiera calculado la renta inicial que figura en el contrato de alquiler.

2. La bonificación se concederá conforme a los requisitos y el procedimiento previstos en los artículos 2 y 3 del presente Decreto.

3. Para que esta bonificación se haga efectiva, la persona beneficiaria deberá acreditar la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, en el plazo de tres meses desde la firma de la escritura; así como el pago de las cuotas devengadas hasta ese momento que se hubieran aplazado en concepto de hipoteca, según lo previsto en el artículo 3.4 de este Decreto. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones conlleva la pérdida del derecho a la bonificación del precio de la adquisición y, por tanto, la obligación del pago de dicho importe al Instituto Canario de la Vivienda como parte del precio de la vivienda.

4. El importe de la bonificación, así como el importe acumulado por el pago de las cuotas satisfechas en concepto de rentas de alquiler, se deducirán del precio inicial de la vivienda, sin que en ningún caso sean computables a efectos de la deducción las cantidades ingresadas como retribución de gastos o servicios. Igualmente, se deducirá el importe de cualquier ayuda para la compra de una vivienda prevista en la normativa vigente.

No se computará como amortización la diferencia de más que pudiera existir entre las cantidades a deducir y el valor de la vivienda, la cual, en ningún caso, podrá ser objeto de devolución o reintegro a los beneficiarios.

CAPÍTULO III

Medidas en materia de acceso a la propiedad de la vivienda protegida de titularidad de la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN)

Artículo 5. *Acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la entidad pública promotora de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias del II Plan de Vivienda de Canarias 1992-1995.*

1. Las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de promoción privada, de régimen especial en arrendamiento del II Plan Canario de Vivienda y de titularidad de la sociedad mercantil pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN), podrán instar el acceso a la propiedad de aquellas, en las mismas condiciones que las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de promoción pública en régimen de alquiler acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I (1988-1991) y II (1992-1995). El Instituto Canario de la Vivienda financiará a la mencionada sociedad

mercantil pública el importe de las bonificaciones practicadas conforme al presente Decreto, condicionado a la existencia de disponibilidades presupuestarias.

2. En ningún caso la aplicación de este precepto podrá suponer un detrimento presupuestario o patrimonial para VISOCAN. A tal fin, el Instituto Canario de la Vivienda promoverá los instrumentos de colaboración pertinentes con la citada sociedad mercantil pública.

3. Los requisitos y el procedimiento de acceso a la propiedad de las viviendas a realizar por VISOCAN son los establecidos, respectivamente, en los artículos 2 y 3 del presente Decreto.

CAPÍTULO IV

Medidas para el acceso a la propiedad de la vivienda protegida de promoción privada y de autoconstrucción

Artículo 6. *Segundas o posteriores transmisiones de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta y primeras o posteriores transmisiones de viviendas de autoconstrucción.*

1. Las viviendas protegidas de promoción privada y autoconstruidas solo podrán ser objeto de transmisión inter vivos con la previa autorización de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, una vez hayan transcurridos diez años desde la fecha de la calificación definitiva.

Quedan exceptuados de dicha autorización los supuestos de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial o extrajudicial.

2. La incoación de un procedimiento sancionador por la ausencia de autorización en la transmisión inter vivos de una vivienda protegida o de autoconstrucción, dará lugar a la suspensión del procedimiento de autorización de transmisión inter vivos de la vivienda de la que se trate, en tanto no recaiga resolución definitiva en el procedimiento sancionador o este hubiera caducado o hubiera prescrito la infracción por el transcurso del tiempo.

3. La autorización conjunta para transmitir la vivienda y acceder a una vivienda protegida será otorgada a las partes interesadas cuando se realice de conformidad con los siguientes requisitos:

a) Precio máximo de la transmisión. El precio máximo de transmisión de las viviendas de protección oficial o protegidas, calificadas al amparo de planes o regímenes anteriores al Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, será el que las partes libremente acuerden que, en ningún caso, podrá superar el de venta de la vivienda protegida de nueva construcción, en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable y ubicación o, de no existir equiparación posible, con el vigente para las viviendas de régimen general, salvo las eximidas de esta obligación por el Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada, cuyo precio será el que libremente acuerden las partes.

b) Ingresos familiares. Los ingresos ponderados de la unidad de convivencia que adquiera la vivienda no podrán superar el número de veces el IPREM establecido para el régimen general vigente, en relación al último ejercicio fiscal disponible.

c) Derechos patrimoniales y de uso sobre otro alojamiento de la persona adquirente. Ni la persona adquirente ni ninguno de los miembros de su unidad de convivencia podrán ser, en el momento de la solicitud, titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra vivienda protegida; ni tampoco de una vivienda libre cuando su valor exceda del 40% del precio de venta de la vivienda que se pretende adquirir, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, salvo que hubiese sido privado de su uso por causas no imputables a la persona interesada.

d) Residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias e inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias de la persona adquirente. Al tiempo de la solicitud, la persona adquirente deberá estar empadronada en algún municipio canario e inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

§ 6 Medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas

4. En el supuesto de que no hayan transcurrido diez años desde la fecha de la calificación definitiva de la vivienda, además de los requisitos anteriores, la persona transmitente deberá acreditar la existencia de justa causa que motive la transmisión. Previamente, deberá devolver las ayudas y beneficios fiscales percibidos por la vivienda, con sus intereses legales.

Se entenderá por justa causa alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo hipotecario.
- b) La separación matrimonial, el divorcio, la extinción de la pareja de hecho u otro supuesto de extinción de condominio.
- c) La necesidad de adquirir otra vivienda de tamaño superior por el incremento de los miembros de la unidad de convivencia: por nacimiento de nuevos miembros o por la incorporación de nuevas personas con carácter permanente a la unidad de convivencia.
- d) La aportación de la vivienda al régimen de gananciales.
- e) El cambio de localidad de residencia de la persona titular de la vivienda.
- f) El cambio de domicilio habitual y permanente de personas mayores de 65 años.
- g) El cambio de domicilio habitual y permanente de personas con discapacidad.
- h) El cambio de domicilio habitual y permanente de las víctimas de violencia de género, siempre que exista acreditación de dicha situación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23 de la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género o normativa que la sustituya.
- i) El traslado a otra vivienda de menores dimensiones.

No obstante lo anterior, no se exigirá el reintegro de las ayudas y beneficios fiscales recibidos si la transmisión se produce en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria o de un acuerdo judicial o extrajudicial de dación en pago de deudas hipotecarias, siempre y cuando las personas beneficiarias cumplan los requisitos establecidos en el artículo 39.3 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, así como en el artículo 15 del Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre o normativas que los sustituyan, así como en el resto de normativa de aplicación.

Para solicitar la autorización de la dación en pago se requerirá solicitud conjunta, a cursar por la entidad acreedora ante el Instituto Canario de la Vivienda.

5. La autorización de la transmisión de viviendas protegidas para venta entre personas jurídicas queda sometida exclusivamente al precio máximo fijado en el apartado 3, letra a), de este artículo. Cuando la persona jurídica transmita la vivienda a una persona física, además de quedar sometida al precio máximo fijado en el referido apartado, la persona adquirente deberá cumplir los requisitos y condiciones señalados en este precepto.

6. El plazo máximo para conceder y notificar la autorización administrativa prevista en este artículo será de cuatro meses contados a partir de la fecha de solicitud. Este plazo se suspenderá de conformidad con el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa que la sustituya.

La falta de notificación de la autorización expresa en el plazo indicado legitima a la persona interesada a entenderla concedida por silencio administrativo.

7. Las autorizaciones de venta tendrán una eficacia de seis meses contados a partir del día siguiente a su notificación, transcurrido el cual se entenderán caducadas a todos los efectos.

Artículo 7. *Transmisión de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de arrendamiento.*

1. Las viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de arrendamiento, una vez transcurrido el plazo de diez o veinticinco años, según proceda, podrán transmitirse a las personas arrendatarias o a terceros, con la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda. Para la autorización deberá acreditarse la amortización del préstamo cualificado, en su caso.

2. La incoación de un procedimiento sancionador por la ausencia de autorización en la transmisión inter vivos de una vivienda protegida o de autoconstrucción dará lugar a la

§ 6 Medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas

suspensión del procedimiento de autorización de transmisión inter vivos de la vivienda de la que se trate, en tanto no recaiga resolución definitiva en el procedimiento sancionador o este hubiera caducado o hubiera prescrito la infracción por el transcurso del tiempo.

3. La autorización conjunta para transmitir la vivienda y acceder a una vivienda protegida será otorgada a las partes interesadas cuando se realice conforme a los siguientes requisitos:

a) Precio máximo de la transmisión. El precio máximo de transmisión de las viviendas de protección oficial o protegidas en régimen de arrendamiento, calificadas al amparo de planes o regímenes anteriores al vigente Plan de Vivienda, no podrá superar el precio máximo legal de referencia para una vivienda protegida de nueva construcción de similares características y ubicación o, de no existir equiparación posible, con el vigente para las viviendas de régimen general, salvo las eximidas de esta obligación por el citado Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, cuyo precio será el que libremente acuerden las partes.

b) Ingresos familiares. Los ingresos ponderados de la unidad de convivencia que adquiera la vivienda no podrán superar el número de veces el IPREM establecido para el régimen general vigente, en relación al último ejercicio fiscal disponible.

c) Derechos patrimoniales y de uso sobre otro alojamiento de la persona adquirente. Ni la persona adquirente, ni ninguno de los miembros de su unidad de convivencia, al tiempo de la presentación de la solicitud, podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute sobre alguna otra vivienda protegida; ni tampoco de una vivienda libre cuando su valor exceda del 40% del precio de venta de la vivienda que se pretende adquirir, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, salvo que hubiese sido privado de su uso por causas no imputables a la persona interesada.

d) Residencia en la Comunidad Autónoma de Canarias e inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias de la persona adquirente. Al momento de la solicitud, la persona adquirente deberá estar empadronada en algún municipio canario e inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias. No será necesario acreditar este requisito cuando la persona adquirente sea la arrendataria en el momento de la solicitud de autorización.

4. Las citadas autorizaciones se otorgarán con el mismo procedimiento y efectos que los previstos en el artículo 6, apartados 6 y 7, del presente Decreto.

Artículo 8. *Permutas de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta.*

1. La permuta entre viviendas protegidas podrá autorizarse conforme al procedimiento y requisitos establecidos en el artículo 6 de este Decreto para las segundas o posteriores transmisiones.

2. Si existieran diferencias entre los precios máximos de transmisión asignados a cada vivienda en función de la superficie útil, las personas interesadas podrán suscribir acuerdos privados de compensación de las valoraciones, sin superar esta compensación la diferencia entre los precios máximos de transmisión.

3. Cuando las dos viviendas a permutar estén afectadas por el plazo de diez años de limitación de la transmisión, bastará para realizar la permuta que una de las dos unidades familiares se encuentre en alguna de las circunstancias previstas en el apartado 4 del artículo 6 del presente Decreto.

4. El Instituto Canario de la Vivienda podrá denegar la permuta cuando no se den las condiciones previstas en el presente Decreto o en el resto de normativa de aplicación.

Artículo 9. *Gestión y enajenación de viviendas protegidas de promoción privada destinadas al arrendamiento o a la cesión de uso.*

1. Las personas propietarias de viviendas protegidas para arrendamiento o cesión de uso podrán:

a) Ceder su gestión a organismos públicos, entidades sin ánimo de lucro o sociedades cuyo objeto social incluya expresamente el arrendamiento o la cesión de uso de viviendas, siempre que las personas gestoras se atengan a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidas.

b) Enajenar promociones completas a cualquiera de las personas a las que se refiere la letra anterior. Las personas propietarias de viviendas protegidas para arrendamiento también podrán enajenar viviendas aisladas, cuando las personas adquirentes sean organismos públicos, empresas públicas o entidades sin ánimo de lucro.

Las enajenaciones podrán efectuarse en cualquier momento, sin sujeción a los precios máximos de referencia que correspondan, previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda, en los términos previstos en el artículo 6, apartados 6 y 7, de este Decreto.

2. La persona titular de la promoción deberá acompañar a la solicitud de enajenación la documentación que se establezca mediante Resolución de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda.

3. Las nuevas personas propietarias deberán cumplir las obligaciones inherentes a la calificación definitiva de las viviendas; y atenerse a las condiciones, compromisos, plazos y rentas máximas establecidos en la calificación definitiva, subrogándose en los derechos y obligaciones de las personas transmitentes; con la posibilidad de subrogarse en las ayudas financieras que estas hubieran obtenido.

Las personas vendedoras a que se refiere este artículo podrán conservar la gestión de las viviendas o promociones enajenadas.

4. Formalizada la enajenación, la entidad adquirente deberá presentar ante el Instituto Canario de la Vivienda copia de la escritura pública de compraventa, en el plazo de un mes a partir de la inscripción registral, al objeto de que el citado organismo autónomo haga constar en la calificación, la subrogación en la titularidad de la promoción.

CAPÍTULO V

Autoconstrucción de viviendas protegidas

Artículo 10. *Objeto.*

1. En el marco del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, se califican como protegidas de autoconstrucción las viviendas que cumplan los requisitos establecidos en el presente capítulo.

2. A los efectos de este Decreto, se entiende por autoconstrucción el proceso de edificación en el que, coincidiendo en una misma persona la condición de promotor y constructor, la vivienda se destine a su domicilio habitual y permanente; ello sin perjuicio de la posibilidad de intervención de terceros en el proceso constructivo.

Artículo 11. *Condiciones generales.*

1. A efectos de determinar su precio máximo inicial, las viviendas de autoconstrucción que obtengan la calificación de protegidas se considerarán viviendas de nueva construcción en régimen general, en los términos del artículo 1.b) del Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre.

2. El régimen legal de protección de estas viviendas tendrá una duración de quince años, a partir de su calificación definitiva.

3. La transmisión de estas viviendas durante la vigencia del plazo de protección se someterá al procedimiento establecido en la normativa vigente para las viviendas protegidas en régimen general.

Artículo 12. *Requisitos de las personas autoconstructoras.*

En el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional de autoconstrucción, la persona autoconstructora deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Ser titular registral de un terreno con las características establecidas en el artículo 13.1.b) de este Decreto u ostentar un derecho de superficie por, al menos, cincuenta años.

b) Que ninguno de los miembros de la unidad de convivencia sea titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda protegida o libre, salvo que se trate de vivienda en estado ruinoso.

c) Que no haya obtenido previamente financiación pública con el mismo objeto en los diez años anteriores a la solicitud de la calificación provisional para la financiación de la vivienda protegida, al amparo de planes estatales o autonómicos de vivienda.

d) Que, una vez ponderados, los ingresos de la unidad de convivencia no excedan de los previstos en el Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, o normativa que lo sustituya.

e) Que esté inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Artículo 13. *Requisitos de las viviendas autoconstruidas.*

1. Las viviendas objeto de autoconstrucción han de reunir las siguientes condiciones:

a) Que el presupuesto de ejecución material por metro cuadrado útil no exceda del precio máximo de venta o adjudicación para las viviendas protegidas de promoción privada de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional. Asimismo, el coste de ejecución del garaje y demás anejos, estén o no vinculados a la vivienda y, en su caso, en la planta baja de uso no residencial, no podrán exceder en su conjunto del 60% del referido precio máximo de venta o adjudicación.

b) Que se edifiquen sobre terrenos cuya superficie no supere los doscientos cincuenta metros cuadrados por vivienda, salvo que las determinaciones del planeamiento urbanístico exijan parcelas de superficie superior a la indicada o impidan la segregación de la parcela existente.

c) La superficie útil de las viviendas, sin incluir los anejos, no podrá exceder de noventa metros cuadrados, salvo en los supuestos de familias numerosas o con personas discapacitadas o dependientes a su cargo, en cuyo caso podrá alcanzar hasta ciento veinticinco metros cuadrados.

d) En caso de que la vivienda cuente con anejos, se cumplirán las siguientes reglas:

– Los garajes en viviendas unifamiliares tendrán su acceso peatonal al interior de la vivienda a través de una zona de distribución. En edificios de más de una vivienda deberán contar con acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio y estar situados en planta baja o bajo ella y, en ningún caso, fuera de la proyección vertical de la misma.

– La superficie útil máxima de los garajes o anejos proyectados en viviendas unifamiliares será de veinticinco metros cuadrados en sótano o cerrados en superficie y veinte metros cuadrados para garajes en superficie de parcela y abiertos.

– La superficie útil de los trasteros no podrá exceder de ocho metros cuadrados útiles.

e) La altura máxima de las viviendas será de tres plantas sobre rasante, siempre y cuando la normativa urbanística lo permita.

2. Excepcionalmente, podrán calificarse como autoconstruidas las viviendas a construir sobre un derecho de vuelo siempre que la edificación resultante cumpla con la normativa urbanística de aplicación. El acceso a la nueva vivienda será independiente del inmueble sobre el que esta se construya.

3. En ningún caso se admitirá la construcción de una vivienda libre sobre una vivienda autoconstruida en régimen de protección.

CAPÍTULO VI

Procedimiento de calificación de las viviendas protegidas

Artículo 14. *La calificación de viviendas protegidas.*

1. La calificación es el procedimiento a través del cual se comprueba la legalidad y el cumplimiento de las características exigidas para las viviendas protegidas y se procede, en su caso, a su declaración, con los efectos previstos en la normativa aplicable. Se reconocen las siguientes calificaciones:

a) La calificación provisional, otorgada mediante Resolución de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, es el trámite inicial por el que se comprueba que el proyecto cumple las características exigidas a las viviendas protegidas por la normativa vigente.

§ 6 Medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas

b) La calificación definitiva se otorga por Resolución de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, una vez finalizadas las obras de edificación y urbanización y comprobado que el inmueble cumple con las características exigidas a las viviendas protegidas.

2. Las personas promotoras de viviendas protegidas vendrán obligadas a entregar las viviendas a las personas adquirentes o arrendatarias en el plazo máximo de tres meses a contar desde la concesión de la calificación definitiva.

Excepcionalmente, podrá prorrogarse dicho plazo si se acreditara que no existen personas demandantes o por otra causa debidamente justificada y apreciada por la Administración no imputable al promotor de las viviendas, previa solicitud de la persona promotora.

Artículo 15. *Solicitud de calificación provisional.*

1. La calificación provisional de las viviendas protegidas según alguno de los regímenes vigentes se solicitará por las personas que las promuevan.

La solicitud se presentará, exclusivamente, a través de la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, de acuerdo con lo establecido en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa que la sustituya, acompañada de la documentación prevista en la Resolución que, a tal efecto, dicte la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda.

En el caso de autoconstrucción, la solicitud podrá presentarse por los medios previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa que la sustituya.

2. En los casos de promoción de viviendas protegidas para uso propio, así como para autoconstrucción, la calificación de dichas viviendas no procederá si la persona solicitante no cumple las condiciones exigidas para el acceso a aquellas.

3. En los supuestos de viviendas protegidas autopromovidas por sociedades cooperativas y comunidades de bienes, en el momento del visado del correspondiente contrato de adjudicación de la vivienda se comprobará el cumplimiento de los requisitos exigidos para el citado acceso de cada una de las personas socias o comuneras.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la solicitud de calificación provisional será de seis meses.

La falta de notificación de la resolución expresa en el plazo indicado, legitima a la persona interesada a entenderla estimada por silencio administrativo.

Artículo 16. *Contenido mínimo de la resolución de calificación provisional.*

En la resolución de calificación provisional deberán hacerse constar, como mínimo, los siguientes elementos:

a) Código de identificación del expediente y Plan de Vivienda al que se acoge la promoción.

b) Emplazamiento de la promoción.

c) Identificación de la persona promotora (nombre o razón social, identificación fiscal).

d) Régimen de las viviendas (especial o general).

e) Número y superficie útil de las viviendas de la promoción y, en su caso, de garajes y trasteros, que serán siempre vinculados a viviendas si su número es inferior o igual al de viviendas, excepto en operaciones de realojo.

Se identificará de forma individual la superficie de las viviendas protegidas de la promoción y de sus anejos vinculados. Cuando se trate de alojamientos protegidos y aquellas promociones cuyo régimen de tenencia sea la cesión de uso, se incluirá, además, la superficie y el uso de servicios comunes. Se señalarán, cuando existan, las viviendas reservadas para personas con discapacidad con movilidad reducida.

f) Modos de acceso previstos en el artículo 53 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

g) Precio máximo de venta y renta. En los supuestos de viviendas en venta o adjudicación, se incluirá el precio máximo de las viviendas y de sus anejos. Cuando se trate de viviendas en arrendamiento o en cesión de uso se señalará la forma de cálculo de la

renta máxima o canon de uso, con indicación de que dicha renta o canon de uso podrá actualizarse anualmente conforme al índice de precios de consumo (IPC).

h) Duración del régimen de protección.

Artículo 17. *Plazos relativos a la calificación definitiva.*

1. Las personas promotoras de viviendas protegidas dispondrán de un plazo de treinta y seis meses, a contar desde la fecha de notificación de la calificación provisional, para presentar la solicitud de calificación definitiva.

2. A instancia de la persona promotora, el Instituto Canario de la Vivienda podrá autorizar la ampliación del plazo indicado y hasta un máximo de la mitad del plazo establecido inicialmente. Esta ampliación podrá aplicarse a la totalidad de la promoción o a parte de esta cuando se trate de edificios independientes.

La persona promotora comunicará la citada ampliación a las personas adquirentes en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la notificación de la autorización de la ampliación del mencionado plazo.

Artículo 18. *Resolución de calificación definitiva.*

1. Finalizada la construcción de las viviendas dentro de los plazos establecidos y con los requisitos previstos, a solicitud de la persona promotora, el Instituto Canario de la Vivienda procederá a la concesión de la calificación definitiva de vivienda protegida. Con carácter previo, los servicios técnicos del Instituto Canario de la Vivienda realizarán una inspección de las obras realizadas, al objeto de verificar su adecuación al proyecto de ejecución y el cumplimiento de la normativa aplicable.

En la calificación definitiva constará, al menos, los siguientes elementos:

- a) Número del expediente de la promoción.
- b) Identificación de la persona promotora.
- c) Ubicación de las viviendas, su número, plan y/o programa, superficie y anejos vinculados.
- d) Datos de inscripción registral, la fecha de calificación provisional y de terminación de las obras.
- e) Limitaciones a que quedan sujetas las viviendas, el plazo de duración y fecha de finalización del régimen de protección, los precios de venta o renta y sus revisiones.
- f) Los demás datos o circunstancias que deban constar en aplicación de las normas vigentes.

2. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución de calificación definitiva será de cuatro meses contados desde la fecha de entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación.

La falta de notificación de la resolución en el plazo indicado legitima a la persona interesada a entenderla estimada por silencio administrativo.

3. La persona promotora podrá solicitar la calificación definitiva por fases, siempre que se trate de edificios completos e independientes y estén finalizadas las obras de urbanización precisas.

4. Cuando se trate de obras previamente autorizadas por el Instituto Canario de la Vivienda, otorgada la calificación definitiva solo podrá modificarse cuando la normativa urbanística lo permita y la nueva superficie se encuentre dentro de los límites establecidos por la normativa vigente en materia de vivienda protegida. Esta modificación deberá recogerse en la calificación definitiva, elevarse a escritura pública y proceder a su inscripción registral.

Artículo 19. *Modificación del proyecto de ejecución y/o de la calificación provisional.*

1. Cuando durante la fase de ejecución haya que introducir cambios a la calificación provisional emitida, dichos cambios requerirán la autorización del Instituto Canario de la Vivienda, que deberá resolver y notificar en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la solicitud ante el órgano competente para su tramitación.

§ 6 Medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas

Transcurrido el mencionado plazo sin que se haya notificado resolución expresa, la modificación de la calificación provisional se podrá entender otorgada por silencio administrativo.

2. Cuando se hubieran formalizado contratos de compraventa de las viviendas se presentará, junto con la solicitud de modificación, la conformidad de las personas adquirentes. En caso de que por imposibilidad técnica debidamente justificada ajena a la voluntad de la persona promotora, o por exigencias de la normativa de aplicación, no puedan mantenerse las características de las viviendas conforme al proyecto inicialmente aprobado, la conformidad podrá sustituirse por la comunicación fehaciente de esta circunstancia a las personas adquirentes. Si las personas adquirentes expresaran su disconformidad con los cambios a introducir, podrán optar por la resolución del contrato.

3. La persona promotora titular de una calificación provisional podrá cederla a otra promotora lo que conlleva la transmisión de la promoción completa. Esta transmisión requerirá la previa autorización del Instituto Canario de la Vivienda, procediéndose en los términos del apartado 1 de este artículo. La nueva promotora deberá cumplir con las obligaciones inherentes a la calificación otorgada y atenerse a las condiciones y compromisos establecidos.

Asimismo, la persona promotora titular de una calificación provisional podrá ceder su titularidad a las personas adquirentes que hayan formalizado el contrato de compraventa, cuando por motivos ajenos a su voluntad no pueda finalizar la construcción de la promoción.

Disposición adicional primera. *Descalificación voluntaria de viviendas protegidas de promoción privada.*

1. La descalificación voluntaria de viviendas protegidas de promoción privada, antes de finalizar el régimen legal de protección, solo se autorizará previa devolución de las ayudas y beneficios fiscales percibidos, con sus intereses legales.

2. En todo caso, la descalificación de viviendas protegidas se regirá por los siguientes criterios:

a) Viviendas calificadas al amparo de los Planes de Vivienda 2005-2008; 2009-2012 y 2020-2025: no se admite su descalificación voluntaria durante un periodo de treinta años, a contar desde su calificación definitiva.

b) Viviendas calificadas al amparo del Plan de Vivienda 2002-2005 y viviendas calificadas al amparo del Plan de Vivienda 1998-2001 que hubieran obtenido financiación protegida con posterioridad al 11 de febrero de 2001: podrán descalificarse voluntariamente una vez transcurridos quince años desde su calificación definitiva.

c) La descalificación voluntaria de las viviendas protegidas de promoción privada, con calificación definitiva anterior al 11 de febrero de 2001, se realizará previa devolución de las ayudas y beneficios fiscales percibidos, con sus intereses legales.

3. El plazo para resolver y notificar la descalificación será de cuatro meses contados a partir de la fecha de la solicitud. Transcurrido este plazo sin que se haya efectuado la notificación de la autorización expresa dictada por la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, se considerará concedida por silencio administrativo.

Disposición adicional segunda. *Plazo de resolución de los procedimientos de desahucio administrativo.*

Los procedimientos de desahucio administrativo regulados en el Capítulo II del Título V de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, deberán resolverse y notificarse en el plazo de seis meses desde la fecha de incoación. La falta de notificación de la resolución expresa en el plazo indicado implicará la caducidad del procedimiento de desahucio.

Disposición adicional tercera. *Ponderación de los ingresos de la unidad de convivencia.*

1. Cuando las beneficiarias sean personas físicas o unidades de convivencia constituidas por varias personas físicas, la determinación de los ingresos de la persona o unidad, se realizará atendiendo a los criterios siguientes:

§ 6 Medidas de acceso a la propiedad de viviendas protegidas

a) A los efectos de este Decreto, se considera unidad de convivencia el conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación existente entre todas ellas.

b) Para calcular los ingresos de la unidad de convivencia, se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49, respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o normativa que la sustituya, según los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de formalizar la solicitud.

c) Excepcionalmente, ante la no disposición de datos fiscales más recientes disponibles, se podrán solicitar otras informaciones, incluyendo una declaración responsable sobre sus ingresos, a efectos de determinar los ingresos reales de la persona solicitante o de la unidad de convivencia.

d) El importe resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas, en vigor durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados.

2. En el supuesto de régimen especial al que se hace referencia en el artículo 1 del citado Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, la ponderación del nivel de ingresos obtenido se realizará conforme a los siguientes criterios:

a) Se aplicarán los siguientes coeficientes de ponderación, conforme al número de miembros de la unidad de convivencia:

N.º de miembros de la unidad de convivencia	Coefficiente de ponderación
1	1,00
2	0,95
3	0,89
4	0,84
5	0,78
6 o más	0,73

b) En caso de que en la unidad de convivencia existan personas con discapacidad de alguno de los tipos que se enumeran a continuación, se computarán tantos miembros de más como integrantes de la misma se encuentren en dicha situación:

I) Personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33% o

II) Personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.

Si como resultado de aplicar los factores de ponderación, el número de veces el IPREM de la unidad de convivencia no superara el valor de 2,5, a dicha unidad de convivencia le corresponderá el régimen especial. En caso contrario, el nivel de ingresos de la unidad de convivencia, medido como número de veces el IPREM, se adoptará sin la ponderación de este apartado.

Disposición adicional cuarta. *Límites temporales a la concesión de financiación con cargo al Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 y del objeto y alcance de las actividades financiadas.*

1. Con posterioridad al 31 de diciembre de 2025, no se concederá financiación alguna con cargo al Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, salvo que este se hubiera prorrogado.

2. El objeto y alcance de los proyectos, actividades o actuaciones programadas y financiadas con cargo al citado Plan de Vivienda concluirá en el límite temporal que establezcan las bases reguladoras, la resolución de concesión o el instrumento jurídico que articule dichas operaciones.

Atendiendo a dicho plazo, la ejecución del gasto será subvencionable o financiable con una contribución del Plan de Vivienda de Canarias, si la persona beneficiaria lo ha realizado y pagado dentro del plazo establecido por el instrumento jurídico que la regule.

Disposición adicional quinta. *Régimen general de la autopromoción por asociaciones sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso.*

1. Sin perjuicio de otras modalidades de promoción privada y autoconstrucción de viviendas protegidas previstas en el presente Decreto, la autopromoción de un conjunto de viviendas para la satisfacción de las necesidades residenciales de sus asociados, o de sectores de población que tengan una especial dificultad o estén imposibilitados para acceder a una vivienda, podrá realizarse por asociaciones privadas sin ánimo de lucro en régimen de cesión de uso.

En tal caso, la promoción será propiedad de una asociación de las referidas, y sus asociados o destinatarios de las viviendas por su pertenencia a los colectivos vulnerables con especial dificultad de acceso a la vivienda, que serán personas físicas, gozarán de un derecho de uso sobre la vivienda que les sea adjudicada por la mencionada entidad conforme a las reglas que se prevean en sus estatutos y normas de organización interna.

2. Las promociones previstas en esta disposición deberán cumplir las características exigidas para las viviendas protegidas y proceder a su calificación de acuerdo al Capítulo VI de este Decreto y demás normativa de aplicación.

3. Las asociaciones en régimen de cesión de uso que se acojan a lo previsto en la presente disposición podrán ser destinatarias de las ayudas públicas que se les concedan al efecto.

Disposición transitoria primera. *Régimen transitorio sobre precios de venta.*

No se aplicará lo dispuesto en este Decreto sobre precios de venta en segunda o posteriores transmisiones de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de venta; primeras o posteriores transmisiones de viviendas protegidas para uso propio y la transmisión de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de arrendamiento, cuando a la fecha de su entrada en vigor, la vivienda hubiera sido objeto de opción de compra o de compraventa, o se hayan percibido cantidades a cuenta del precio, debidamente acreditadas.

Disposición transitoria segunda. *Régimen transitorio de calificación de viviendas protegidas y de visados de contratos, autorizaciones de arrendamiento o cesión en precario.*

Los procedimientos de calificación provisional de viviendas protegidas, de visado de contratos, de autorizaciones de arrendamiento o cesión en precario que se hayan iniciado antes de la entrada en vigor del presente Decreto, se regirán por la normativa anterior.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:

a) Decreto 34/1995, de 24 de febrero, por el que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias iniciadas antes de 1979.

b) Decreto 12/1996, de 26 de enero, por el que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

c) Decreto 114/1999, de 25 de mayo, por el que se fijan las condiciones de venta y se establece la subvención para la adquisición de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I y II, que fueron adjudicadas en régimen de alquiler.

d) Decreto 135/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el periodo 2009-2012.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

§ 7

Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 114, de 8 de junio de 2007
Última modificación: 28 de diciembre de 2020
Referencia: BOC-j-2007-90261

Norma derogada, con efectos a partir de la fecha de entrada en vigor de la nueva regulación del procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública a que se refiere la disposición transitoria única del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre. Ref. [BOC-j-2007-90533](#), por la disposición derogatoria única.2 del citado Decreto-ley

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, al abordar la regulación de las viviendas protegidas de promoción pública incorpora, en su artículo 42, como nota definitoria de éstas la necesidad de que su adjudicación se lleve a cabo a través de un procedimiento reglado.

Asimismo, la citada Ley recoge en el artículo 47, en orden a garantizar el acceso a las familias más necesitadas, los principios que han de inspirar la adjudicación de las viviendas protegidas de titularidad pública y con esta misma finalidad, las circunstancias que, referidas a la unidad familiar, han de valorarse en el proceso de adjudicación de este tipo de viviendas.

Por lo que se refiere al procedimiento y a los requisitos para la adjudicación, la Ley difiere su establecimiento a lo que disponga el Gobierno de Canarias a través de la adopción de la correspondiente norma reglamentaria, que deberá inspirarse en todo caso en los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad.

Por su parte, el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Viviendas de Canarias, crea, en su artículo 15, el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, con la finalidad de contar con los datos precisos para la adjudicación y venta de las viviendas protegidas, tanto en la primera como ulteriores transmisiones.

La inscripción en el citado registro se configura además, como requisito ineludible para acceder, en régimen de venta o alquiler, a una vivienda protegida calificada al amparo del vigente Plan de Vivienda.

De acuerdo con el marco normativo expuesto, este Decreto aborda la regulación integral de la adjudicación de las viviendas protegidas titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, partiendo para ello del concepto novedoso de la figura del demandante de vivienda

protegida, condición que viene dada por la efectiva inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Así, la presente disposición, en un intento de adaptar la regulación en la materia a las nuevas necesidades y cambios de carácter socio-económicos sobrevenidos a partir de la adopción del Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, establece los requisitos que, con carácter general, han de cumplirse para resultar adjudicatario de un inmueble protegido de promoción pública. Junto a éstos también, contempla la norma, los requisitos específicos que se configuran como circunstancias especiales cuya concurrencia permite, dentro del principio de igualdad, un trato diferente a aquellos demandantes de vivienda que en razón de tales circunstancias precisan de una atención prioritaria.

A esta finalidad obedece precisamente el establecimiento, de acuerdo con el mandato contenido en los apartados 3 y 4 del artículo 47 de la citada Ley territorial 2/2003, de cupos especiales, que frente al cupo general constituyen reservas de viviendas que en cada promoción a adjudicar se destinan a las unidades familiares en las que se aprecien singulares circunstancias. La norma contempla además, las reglas a observar para la determinación de los cupos así como los órganos competentes para ello.

De la configuración del procedimiento de adjudicación se encarga de forma exhaustiva el capítulo II, en el que se ha previsto, como no podía ser de otra forma, la participación de los Ayuntamientos a través de la posibilidad de suscribir convenios de colaboración con la finalidad de coadyuvar en la tramitación de aquél.

El presente Decreto regula además, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48.3 de la Ley territorial 2/2003, el contenido mínimo que han de incorporarse en los correspondientes contratos, en atención al régimen en el que se efectúe la adjudicación de la vivienda protegida.

Merece una especial mención la amplia regulación que efectúa la presente disposición en materia de subrogaciones en la titularidad del contrato, ya sea de alquiler o de compraventa, en la que se ha intentado dar respuesta a los diferentes supuestos que en la práctica administrativa se plantean.

Por último y también atendiendo al mandato recogido en el artículo 50.3 de la Ley territorial 2/2003, se ha completado la regulación en la materia con la incorporación de normas referidas a las Juntas Administradoras y en su caso, de Propietarios de las viviendas protegidas.

En su virtud, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta conjunta de los Consejeros de Infraestructuras, Transportes y Vivienda y de Presidencia y Justicia, previa deliberación del Gobierno en su sesión celebrada el día 24 de mayo de 2007,

DISPONGO:

TÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este Decreto tiene por objeto establecer el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, así como los efectos que se derivan de la misma.

Artículo 2. *Beneficiarios y demandantes de viviendas protegidas de promoción pública.*

1. A los efectos del presente Decreto tendrán la consideración de beneficiarios, las personas físicas que reuniendo los requisitos establecidos en esta norma, les sea adjudicada, en régimen de arrendamiento o de compraventa, una vivienda protegida de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.

La condición de beneficiario se extiende al titular de la unidad familiar, definido en el artículo 6.3, así como al resto de los miembros que la componen.

2. Excepcionalmente podrán resultar adjudicatarios las personas jurídicas, públicas o privadas, sin ánimo de lucro que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de este

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

Decreto, resulten beneficiarios de una vivienda protegida de promoción pública con destino a piso tutelado.

3. Se entenderá por demandante de vivienda, las personas físicas que se hallen inscritas en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias, en los términos y con las condiciones que se establezcan en la normativa reguladora del citado registro.

Artículo 3. Requisitos generales.

Para ser adjudicatario de una vivienda protegida de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda será necesario acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos generales:

a) Que se ostente la mayoría de edad.

b) Que, a la fecha de la publicación del anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, se encuentra inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias, con la salvedad de lo dispuesto en el artículo 9.3.b), relativo al cupo para situaciones excepcionales.

c) Que con ingresos ponderados de la unidad familiar, se hallen comprendidos en los siguientes intervalos de renta:

- Hasta 1,5 veces el IPREM para viviendas en régimen de alquiler.
- Hasta 2,5 veces el IPREM para viviendas en régimen de venta.

d) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea beneficiario de una vivienda protegida, salvo que, apreciándose alguno de los supuestos relacionados en los puntos 1 al 5 siguientes, previamente a la formalización de la adjudicación se efectúe renuncia y la efectiva devolución de aquella.

e) Que ninguno de los miembros de la unidad familiar sea propietario o arrendatario de una vivienda libre, ni titular de un derecho real de uso y disfrute, o de opción de compra sobre la misma, en este último caso solo cuando este derecho se configure con carácter real y se halle inscrito en el registro correspondiente.

Los requisitos previstos en los anteriores apartados d) y e) no serán exigibles, sin embargo, cuando se aprecie la concurrencia de alguno de los siguientes supuestos:

1. Pérdida del derecho al uso de la vivienda habitual, declarada por resolución judicial firme, como consecuencia de disolución matrimonial o de la pareja de hecho.

2. Habitar en una vivienda o en una cueva que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, o en la norma que lo sustituya.

3. Habitar una vivienda cuya superficie resulte inadecuada en razón de la composición de la unidad familiar. Se presumirá que se da esta circunstancia cuando la superficie útil del inmueble sea inferior a la mínima que, en función del número de miembros de la unidad familiar, se consigna a continuación:

Número de miembros	1-2	3	4	5	6	7	8 ó más
Superficie útil en m ²	25	35	45	55	65	75	85

4. Ocupar una vivienda en alquiler cuya renta anual sea igual o superior al 12% de los ingresos anuales de la unidad familiar.

5. Habitar una vivienda sobre la que haya recaído declaración de ruina.

6. Habitar un alojamiento provisional promovido y/o tutelado por la Administración Pública.

f) Que el valor del patrimonio de la unidad familiar, salvo que constituya la única fuente de ingresos de la misma, no supere el 50% del precio máximo de venta en primera transmisión de una vivienda protegida de promoción pública con una superficie útil de 68 m².

La valoración del patrimonio se realizará, por los servicios técnicos correspondientes, de acuerdo a los valores del mercado. Para la determinación del precio máximo de venta se

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

tomará como referencia el mismo momento en el que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 14, hayan de venir referidos el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Decreto.

g) Haber residido ininterrumpidamente en la Comunidad Autónoma de Canarias con, al menos, siete años de antelación a la fecha de publicación del anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, o bien quince años cuando dicha residencia hubiese sido de forma interrumpida. Este requisito no será de aplicación a los emigrantes retornados, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 9.2.b) de este Decreto.

h) Que el titular de la unidad familiar resida o trabaje ininterrumpidamente en el municipio donde radica la vivienda protegida con, al menos, dos años de antelación a la fecha a la que, conforme a lo que disponga el anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, se exija el cumplimiento de los requisitos.

A efectos de constatar el cumplimiento de este requisito, podrá computarse, con los mismos efectos, el tiempo de residencia o de trabajo en un municipio limítrofe, siempre que, a la fecha de publicación del anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, se resida o trabaje en el municipio en el que radica la vivienda, con una antelación de al menos seis meses.

El período mínimo de residencia o trabajo al que se refiere el presente apartado se puede alcanzar, en su caso, mediante la suma de ambos.

No será de aplicación este requisito cuando estemos ante demandantes de vivienda que, por motivos laborales, se hubiesen trasladado a un municipio no limítrofe a aquel en el que radique la vivienda protegida. En estos casos será necesario acreditar haber residido en el municipio donde radique la promoción durante al menos los tres años anteriores al traslado, así como que una vez producido el retorno a este, se halle residiendo en el mismo durante al menos seis meses antes a la fecha en la que, conforme a lo previsto en el artículo 14 de este Decreto, se exija el cumplimiento de los requisitos.

La ponderación de los ingresos y el valor máximo de venta de una vivienda protegida a las que se refieren respectivamente, los apartados c y f, se determinarán de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica que resulte de aplicación en el momento de la inscripción.

Artículo 4. Requisitos específicos.

Además del cumplimiento de los requisitos generales establecidos en el artículo anterior serán exigibles, en razón de los cupos especiales que conforme al artículo 9 de este Decreto se establezcan para cada promoción de viviendas protegidas, los requisitos específicos que para cada uno de los citados cupos se determinan en el referido artículo.

Artículo 5. Acreditación del cumplimiento de los requisitos.

1. La documentación necesaria para acreditar el cumplimiento de los requisitos generales y, en su caso, específicos requeridos para ser beneficiario de una vivienda protegida, se determinará mediante orden del titular del departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, competente en materia de vivienda.

2. El anuncio al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, indicará, en cada caso, el momento al que habrán de venir referidos el cumplimiento de los diferentes requisitos.

3. Al momento de tramitar la inscripción como demandante de vivienda protegida y a efectos de concurrir a los procedimientos de adjudicación de las mismas, se recabará el consentimiento expreso de los interesados para solicitar de las diferentes administraciones públicas, de acuerdo con lo que se establezca en la normativa que rija en materia de protección de datos de carácter personal, la información necesaria para la verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Artículo 6. Unidad familiar.

1. A los efectos de este Decreto tendrán la consideración de unidad familiar:

a) La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, en su caso los hijos, descendientes, ascendientes y menores acogidos que convivan con ellos.

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

b) En los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y, en su caso, los hijos, descendientes, ascendientes y menores acogidos que convivan con ellos.

c) La integrada por las parejas de hecho, en los términos previstos en la Ley 5/2003, de 6 de marzo, para la regulación de las parejas de hecho en la Comunidad Autónoma de Canarias y, en su caso, los hijos que tuviera en común la pareja o cualquiera de sus integrantes, que convivan con la misma, así como sus ascendientes, descendientes y menores acogidos que convivan con ellos.

d) La constituida por una sola persona.

2. A los efectos de ser adjudicatario de una vivienda protegida no se podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

3. El titular de la unidad familiar es la persona que, en nombre de ésta, demanda la adjudicación de una vivienda protegida, a favor de la que se efectúa la adjudicación y que formaliza el correspondiente contrato de compraventa o alquiler. Podrá asumir la condición de titular de la unidad familiar:

a) En el supuesto previsto en el apartado 1.a) de este artículo, cualquiera de los cónyuges.

b) En el supuesto previsto en el apartado 1.b) de este artículo, el padre o la madre.

c) En el supuesto previsto en el apartado 1.c) de este artículo, cualquiera de los integrantes de la pareja de hecho.

d) En el supuesto previsto en el apartado 1.d) de este artículo, la persona que constituya la unidad familiar.

Artículo 7. Ingresos familiares.

1. Para la determinación de los ingresos familiares se deberán computar la totalidad de las cantidades percibidas por cualquier concepto por cada uno de los miembros que componen la unidad familiar, pudiendo acreditarse por cualquier medio.

2. Los ingresos a considerar vendrán referidos a la unidad familiar, conforme a la definición contenida en el artículo anterior de la presente norma.

Artículo 8. Cupos.

1. Constituyen los cupos, las reservas de viviendas que dentro de cada promoción de viviendas protegidas de promoción pública, se realizan con el fin de proceder a su adjudicación, atendiendo a las circunstancias generales y, en su caso, particulares de los demandantes de viviendas.

2. Dentro de cada promoción de viviendas protegidas se establecerá un cupo general y los cupos especiales a los que se refiere el artículo siguiente. El cupo general irá destinado a los demandantes de viviendas en los que no concurra ninguna de las circunstancias específicas que se requieren para integrar los cupos especiales.

3. La determinación de los demandantes de viviendas que, de acuerdo a las circunstancias generales y específicas concurrentes, hayan de integrar cada cupo se llevará a cabo por el Instituto Canario de la Vivienda en función de lo que resulte más beneficioso para aquéllos, sin perjuicio de la posibilidad de formular oposición con ocasión del trámite de alegaciones al que se refiere el artículo 16.1 de este Decreto.

4. Si efectuada la integración en los diferentes cupos se formulara oposición por parte de un demandante de vivienda que, en razón de las circunstancias específicas concurrentes, sea susceptible de ser integrado en más de un cupo, se procederá a su reasignación, aun cuando a juicio de la Administración ésta resulte menos beneficiosa.

Artículo 9. Cupos especiales.

1. Los cupos especiales irán destinados a aquellos demandantes de vivienda en los que, además de los requisitos generales establecidos en el artículo 3, concurren las circunstancias específicas que se establecen en este artículo.

2. En cada procedimiento de adjudicación se constituirán los siguientes cupos especiales:

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

a) Cupo de limitación, movilidad o comunicación reducida: previsto para demandantes de vivienda que acrediten que alguno de los miembros de su unidad familiar se halla 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, o en la norma que la sustituya.

b) Cupo para emigrantes retornados: previsto para aquellos solicitantes que acrediten esta condición. A los efectos de este Decreto, se considerarán emigrantes retornados los demandantes que, habiéndose trasladado a cualquier país extranjero, cumplan los siguientes requisitos:

– Que la última residencia en territorio español antes de producirse el traslado por motivos laborales se hallase fijada en Canarias.

– Que la permanencia en el extranjero se haya prolongado por un período de al menos tres años.

– Que al momento de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas no haya transcurrido más de un año desde su retorno a Canarias y que resida o trabaje en el municipio donde radica la vivienda protegida.

c) Cupo para jóvenes: Previsto para aquellos demandantes que tengan una edad no superior a treinta y cinco años.

d) Cupo para mayores: previsto para aquellos demandantes que cuenten con sesenta y cinco años o más.

e) Cupo para mujeres víctimas de malos tratos: previsto para aquellas solicitantes de vivienda protegida que hayan presentado demanda por violencia de género y esta haya sido admitida a trámite y se hallen, como consecuencia de ello, sujetas a un programa de acogida.

3. Asimismo, se podrán establecer además, los siguientes cupos especiales:

a) Cupo para familias de composición reducida: previsto para aquellos demandantes cuya unidad familiar se halle integrada como máximo por dos miembros.

b) Cupo para situaciones excepcionales: previsto para atender demandas de vivienda derivadas de situaciones de carácter excepcional y de interés público que conlleve medidas tales como la demolición o inutilización de viviendas y el realojo de sus ocupantes u otras de análoga naturaleza. En estos supuestos no será exigible el requisito previsto en el artículo 3.b) de este Decreto.

Artículo 10. Número de viviendas por cupo.

1. En cada promoción se asignará, como mínimo, el 50% del total de las viviendas a adjudicar, al cupo general.

2. El resto de las viviendas será distribuido entre los distintos cupos especiales respetando, en todo caso, los siguientes porcentajes máximos y mínimos:

– Para el cupo de limitación por movilidad o comunicación reducida, un mínimo del 10%, distribuido de la siguiente forma:

a) Para demandantes con movilidad reducida con necesidad de sillas de ruedas, un mínimo del 5%.

b) Para demandantes con limitación por movilidad o comunicación reducida, que no precisen sillas de ruedas, un mínimo del 5%.

– Para el cupo para emigrantes retornados, un máximo del 5%.

– Para el cupo para familias de composición reducida, un mínimo del 10%.

– Para el cupo para situaciones excepcionales, un máximo del 5%.

– Para el cupo para jóvenes, un máximo del 5%.

– Para el cupo para mayores, un máximo del 5%.

– Para el cupo para mujeres víctimas de malos tratos, un mínimo del 5%.

3. En cualquier caso y sin perjuicio de lo que resulte de la aplicación de las reglas contenidas en el apartado anterior, a cada cupo especial que se establezca le será asignado como mínimo una vivienda.

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

4. Si una vez efectuada, de acuerdo con las reglas expuestas, la distribución de viviendas entre los diferentes cupos especiales resultaran excedentes, las viviendas sobrantes pasarán a integrar el cupo general, con la salvedad de aquellas destinadas a personas con limitación, movilidad o capacidad reducida, que serán adjudicadas de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 23.2 de este Decreto.

5. Cuando el reducido número de viviendas que integran la promoción, no permita cumplir con las reglas dispuestas en los apartados anteriores, la distribución de viviendas por cupo se llevará a cabo conforme al siguiente orden:

- En primer lugar se asignará una vivienda para cada una de las modalidades que integran el cupo de limitación por movilidad o comunicación reducida.
- En segundo lugar se reservará una vivienda para el cupo destinado a mujeres víctimas de malos tratos.
- A continuación se reservará una vivienda para los cupos de edad previstos en el apartado 2 de este artículo.
- Por último se asignará una vivienda para el cupo de emigrantes retornados.
- El resto de las viviendas, si las hubiera, conformarán el cupo general.

Artículo 11. *Reserva de viviendas para atender a situaciones de extrema necesidad.*

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo que precede, con anterioridad a la determinación de los cupos se podrán reservar viviendas para atender a situaciones que demanden una inmediata intervención pública a fin de proporcionar alojamiento a colectivos de afectados o a individuos que se hallen en grave situación personal, económica o social, siempre que la totalidad de los ingresos de la unidad familiar sea inferior a 0,5 veces el IPREM.

2. Dicha reserva será declarada por el Director del Instituto Canario de la Vivienda, previo informe de la Comisión de Vivienda, mediante resolución motivada que deberá publicarse en el Boletín Oficial de Canarias, en la que se consignarán expresamente las razones que justifican la reserva con referencia a la situación extrema que soportan sus destinatarios.

3. Esta reserva podrá ser propuesta por los servicios sociales municipales o autonómicos en los términos previstos en el artículo 37.2 de la Ley de Vivienda de Canarias.

4. En estos casos los adjudicatarios de las viviendas deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 3 de este Decreto, sin perjuicio de que no sea exigido el período de antigüedad en la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

Artículo 12. *Régimen de adjudicación de las viviendas protegidas.*

1. Las viviendas protegidas de promoción pública, promovidas por el Instituto Canario de la Vivienda, podrán adjudicarse en régimen de arrendamiento o de compraventa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 34 de este Decreto para los pisos tutelados.

En ningún caso estas viviendas podrán ser objeto de cesión de uso por parte de sus adjudicatarios

2. Cualquiera que sea el régimen en el que se efectúe la adjudicación, las viviendas protegidas deberán destinarse a domicilio habitual y permanente. Se entenderá que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando la misma no permanezca desocupada más de tres meses continuados al año o cuatro meses de forma discontinuada, salvo que por mediar justa causa, que deberá acreditarse documentalmente, haya sido autorizada su desocupación:

Se entenderá que existe justa causa para desocupar temporalmente la vivienda cuando, por razones de enfermedad, violencia de género, por ser víctimas de actos delictivos o movilidad laboral fuera de la isla donde se encuentra la vivienda u otras circunstancias de análoga naturaleza, resulte necesario su desplazamiento a otra residencia.

La autorización de desocupación de la vivienda se otorgará por un plazo máximo de 2 años prorrogables por el mismo período, siempre que se mantengan las circunstancias que motivan el otorgamiento de la autorización de desocupación temporal.

TÍTULO II

De la adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública

CAPÍTULO I

Procedimiento de adjudicación

Sección 1. De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción. Normas generales

Artículo 13. Tramitación.

1. El procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción podrá ser tramitado por el Instituto Canario de la Vivienda en su totalidad o bien convenir, en los términos previstos en los apartados siguientes, con los correspondientes Ayuntamientos la realización de determinados trámites.

2. A los efectos previstos en el apartado anterior, el Instituto Canario de la Vivienda celebrará, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional tercera de este Decreto, convenios con los ayuntamientos, en los que se establecerá el régimen para la colaboración en la tramitación del proceso de adjudicación de viviendas protegidas radicadas en su término municipal.

3. La colaboración de los ayuntamientos se concretará, como mínimo, en la realización de los siguientes trámites:

- Recepción de documentación, examen y verificación de la idoneidad de la misma y en su caso, subsanación.
- Emisión de informes de carácter técnico, arquitectónico o social, cuando se requieran por parte del Instituto Canario de la Vivienda.
- Práctica de notificaciones.

Artículo 14. Anuncio de promociones de viviendas.

1. A efectos de iniciar el procedimiento, el Instituto Canario de la Vivienda anunciará las promociones de viviendas protegidas que vayan a ser objeto de adjudicación. Dicho anuncio será publicado en el Boletín Oficial de Canarias, en un periódico de la provincia con mayor tirada y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del término municipal en el que radiquen las viviendas. El anuncio de inicio indicará expresamente:

- a) El término municipal en el que se va a ubicar la promoción y número de viviendas que la integran con el correspondiente número de dormitorios.
- b) El régimen de adjudicación de las viviendas.
- c) La fecha prevista para la finalización de las obras.
- d) La fecha límite de inscripción, la cual determinará los demandantes que, estando inscritos a dicha fecha, podrán participar en el proceso de adjudicación.
- e) El importe del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, los coeficientes de ponderación a aplicar a los ingresos, así como el valor máximo de venta de una vivienda protegida a la que hacen referencia los apartados c) y f) del artículo 3 del presente Decreto, que resulten de aplicación a la promoción.
- f) La fecha, momento o período al que han de venir referidos la acreditación del cumplimiento de los requisitos generales y específicos requeridos para resultar adjudicatario.
- g) La indicación de los órganos competentes para la tramitación del procedimiento, con expresión, en su caso, de la existencia de convenio de colaboración con el ayuntamiento en cuyo término municipal radique la promoción, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior.
- h) Indicación del medio o lugar en los que se llevará a cabo la publicación de los restantes actos que se produzcan en el procedimiento de adjudicación y que, en todo caso, incluirá la inserción en el tablón de anuncios del correspondiente Ayuntamiento.

2. En aquellos supuestos en los que por razones sobrevenidas se produzca un retraso en la fecha prevista para la finalización de las obras de construcción, el Instituto Canario de

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

la Vivienda podrá publicar nuevo anuncio en el que se modifique, a efectos de su actualización y de acuerdo con las nuevas previsiones, el período al que han de venir referidos el cumplimiento de los requisitos exigidos en este Decreto.

3. Asimismo, dicho anuncio podrá ser igualmente modificado en aquellos casos en los que el número de viviendas correspondientes a la promoción a adjudicar sea superior a los demandantes de vivienda que, de acuerdo a lo previsto en el artículo 3.b) de este Decreto, pueden concurrir al procedimiento de adjudicación.

Artículo 15. *Requerimiento y aportación de la documentación.*

1. Una vez publicado el anuncio al que se refiere el artículo anterior, el órgano competente para la tramitación del procedimiento dictará Resolución relacionando los demandantes que pueden participar en el proceso de adjudicación, y estableciendo la fecha límite para que los mismos procedan a aportar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos generales y, en su caso, específicos.

Dicha Resolución se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en las dependencias del Instituto Canario de la Vivienda, en las Oficinas de Información del Gobierno de Canarias y en las Oficinas del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

2. La no presentación en tiempo por parte del interesado de la documentación requerida dará lugar a que se le tenga por decaído en su derecho al trámite, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, quedando, en su caso, el demandante excluido del proceso de adjudicación.

3. El órgano encargado de la tramitación del procedimiento procederá al estudio y comprobación de la documentación presentada con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos generales, y en su caso específicos, requeridos en este Decreto.

Artículo 16. *Relación provisional de admitidos y excluidos por cupos.*

1. Valorada la documentación presentada y en base a las circunstancias generales y específicas de los demandantes de vivienda que concurren a la promoción, por resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, previo informe de la Comisión, se procederá a la determinación de los cupos, a la elaboración de la relación provisional de los demandantes admitidos y excluidos por cada cupo y a la distribución del número de viviendas entre los mismos.

Frente a esta resolución podrán los interesados formular alegaciones en el plazo de 10 días, contados a partir del día siguiente al de la publicación de la misma.

2. Los demandantes que figuren en las relaciones provisionales y definitivas de admitidos y excluidos del cupo para personas maltratadas serán identificadas, al objeto de preservar su intimidad, mediante el código que les haya sido asignado en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Canarias.

Artículo 17. *Relación definitiva de admitidos y excluidos.*

1. Una vez estudiadas y valoradas las alegaciones presentadas, el Director del Instituto Canario de la Vivienda aprobará, mediante resolución que será publicada en el Boletín Oficial de Canarias, la relación definitiva de demandantes admitidos y excluidos en el proceso de adjudicación de las viviendas y su distribución entre los distintos cupos.

2. Contra la citada resolución se podrá interponer recurso de alzada ante el Presidente del Instituto Canario de la Vivienda, en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente al de su publicación. En estos casos, la cumplimentación del trámite de audiencia a los interesados al que se refiere el artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se practicará a través de la publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Sección 2. Modalidades de adjudicación**Artículo 18. Normas generales.**

1. Resueltas las impugnaciones que, en su caso, hubiesen sido deducidas, y una vez devenida firme en vía administrativa la relación definitiva de los demandantes admitidos y excluidos, se procederá a la adjudicación de las viviendas que integran la promoción mediante cualquiera de las formas previstas en esta sección.

2. En los supuestos en los que la adjudicación de la vivienda protegida se lleve a cabo de forma directa y en todo lo no previsto expresamente en este Decreto, regirán las normas de competencia y de procedimiento previstas para la adjudicación mediante sorteo, salvo en aquellos aspectos que por ser específicas de dicha modalidad, no resulten aplicables a la adjudicación directa.

Artículo 19. Adjudicación mediante sorteo.

1. En el supuesto de que el número de viviendas asignadas a cada cupo resulte inferior al número de demandantes que concurren al mismo, la adjudicación de las viviendas se llevará a cabo mediante sorteo.

2. El Director del Instituto Canario de la Vivienda anunciará mediante Resolución, que será publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento del término municipal donde se ubique la promoción, la elección de la modalidad del sorteo para llevar a cabo la adjudicación de la promoción de viviendas de que se trate. Dicho anuncio concretará además el día, lugar y la hora en el que tendrá lugar la celebración del sorteo, así como el orden conforme al que se va a desarrollar éste de acuerdo a los cupos establecidos.

Artículo 19 bis. Formalidades del sorteo.

1. El sorteo se llevará a cabo ante Notario y estará presidido por el Director del Instituto Canario de la Vivienda, que iniciará y dirigirá el desarrollo del mismo. De la celebración del citado acto se cursará invitación al alcalde del municipio o municipios en cuyo término municipal se ubiquen las viviendas a adjudicar.

Levantará acta de la celebración del sorteo un funcionario del citado Instituto al que se le encomienden tales funciones.

2. En representación de las unidades familiares que concurren a la adjudicación podrán asistir al sorteo únicamente los titulares de las mismas o, en su defecto, quienes los representen, procediéndose, con carácter previo a la celebración del sorteo, a la identificación de los asistentes.

Artículo 19 ter. Desarrollo del sorteo.

1. Iniciada la sesión, se sortearán en primer lugar, las viviendas asignadas a los cupos especiales que no sean objeto de adjudicación directa, y dentro de aquellas, se sortearán en último término las que integran el cupo de familias de composición reducida.

A estos efectos se asignará un número, por orden alfabético del primer apellido y de forma correlativa a cada uno de los demandantes que concurren en cada uno de los cupos especiales. En aquellos supuestos en los que exista coincidencia en el primer apellido, la asignación del correspondiente número, se llevará a cabo atendiendo al orden alfabético del segundo apellido. Si también coincide el segundo apellido, la asignación del correspondiente número se llevará a cabo atendiendo al código numérico de solicitud otorgado al demandante de vivienda en el momento de su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, ordenado por orden cronológico.

Se extraerán tantos números como viviendas correspondan a cada cupo. Los demandantes que tuvieran asignado alguno de los números extraídos pasarán a integrar la lista de adjudicatarios del correspondiente cupo especial.

2. A continuación, se procederá al sorteo de las viviendas correspondientes al cupo para familias de composición reducida.

En dicho sorteo participarán los demandantes que originariamente hubieran sido asignados a este cupo más los demandantes que, no habiendo resultado adjudicatarios de vivienda en los sorteos correspondientes a los cupos para mujeres víctimas de malos tratos,

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

para personas con comunicación o movilidad reducida que no precisen sillas de ruedas, para mayores de 65 años y para menores de 35 años, pertenezcan a unidades familiares compuestas por un solo miembro.

A tales efectos, en primer lugar se asignará un número, por orden alfabético del primer apellido y de forma correlativa, a cada uno de los demandantes originariamente incluidos en el cupo para familias de composición reducida, a continuación la distribución de números, por el mismo orden alfabético, se hará de forma correlativa entre los que no hayan resultado adjudicatarios de los cupos especiales citados, guardando el orden en el que se hubiese producido el sorteo de los mismos. Si también coincide el segundo apellido, la asignación del correspondiente número se llevará a cabo atendiendo al código numérico de solicitud otorgado al demandante de vivienda en el momento de su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, ordenado por orden cronológico.

Se extraerán tantos números como viviendas correspondan al cupo para familias de composición reducida. Los demandantes que tuvieran asignado alguno de los números extraídos pasarán a integrar la lista de adjudicatarios del referido cupo.

3. Celebrado el sorteo de los cupos especiales, se procederá al sorteo de las viviendas correspondientes al cupo general.

En este sorteo participarán los demandantes que, originariamente, hubieran sido asignados al cupo general, más los demandantes que, no habiendo resultado adjudicatarios de vivienda en los sorteos correspondientes a los cupos para mujeres víctimas de malos tratos, para personas con comunicación o movilidad reducidas que no precisen sillas de ruedas, para mayores de 65 años, para menores de 35 años, y para familias de composición reducida, pertenezcan a unidades familiares compuestas por dos o más miembros.

A tales efectos, en primer lugar, se asignará un número por orden alfabético del primer apellido a cada uno de los demandantes originariamente incluidos en el cupo general y, a continuación, la distribución de números, por el mismo orden alfabético, se hará de forma correlativa entre los que no hayan resultado adjudicatarios de los cupos especiales citados, guardando el orden en el que se hubiese producido el sorteo de los mismos. Si también coincide el segundo apellido, la asignación del correspondiente número se llevará a cabo atendiendo al código numérico de solicitud otorgado al demandante de vivienda en el momento de su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, ordenado por orden cronológico.

Se extraerán tantos números como viviendas estén asignadas al cupo general. Los solicitantes que tuvieran asignado alguno de los números extraídos pasarán a integrar la lista de adjudicatarios del citado cupo.

4. En todo caso, y con el objeto de confeccionar la correspondiente lista de reserva, tras la celebración del sorteo de viviendas correspondiente a cada cupo, se extraerán números hasta un máximo del 20% del total de las viviendas que hubiesen sido asignadas a aquellos, con un mínimo de uno por cada cupo.

En el caso de que alguno de los demandantes que integren la lista de reserva de cualquiera de los cupos especiales, resultara posteriormente adjudicatario de una vivienda del cupo general, causará baja en la correspondiente lista de reserva.

Los demandantes que integren la lista de reserva de alguno de los cupos específicos no podrán integrar la lista de reserva del cupo general.

La lista de reserva tendrá una vigencia de un año, contado a partir de la fecha de adopción de la resolución de adjudicación de las viviendas a la que se refiere el artículo siguiente.

Finalizado el sorteo, se cerrará la sesión por el Director del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 19 quater. Publicidad y adjudicación.

1. Mediante anuncio del Director del Instituto Canario de la Vivienda se publicará en el Boletín Oficial de Canarias la relación de adjudicatarios y la lista de reserva.

2. Previa propuesta del jefe de la unidad al que se le encomienden las funciones correspondientes a la gestión y/o adjudicación de las viviendas de promoción pública, el Director del Instituto Canario de la Vivienda dictará resolución, asignando a cada uno de los adjudicatarios una de las viviendas que integran la promoción.

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

Dicha resolución será objeto de notificación personal a cada uno de los adjudicatarios, para que en el plazo de quince días comuniquen su aceptación o renuncia.

Si transcurrido el citado plazo no hubiesen aceptado de forma expresa la adjudicación, la misma quedará sin efecto, y se procederá a efectuar en los mismos términos una nueva adjudicación a favor del demandante que figurara en primer lugar en la correspondiente lista de reserva.

Además de su aceptación, la eficacia de la adjudicación quedará condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) Suscripción por parte del adjudicatario del correspondiente contrato, en el plazo que a tales efectos establezca el Instituto Canario de la Vivienda.

b) Entrega de las cantidades que, en concepto de fianza o de aportación inicial del precio de la vivienda, venga obligado a satisfacer el adjudicatario.

c) Efectiva ocupación de la vivienda adjudicada en el plazo de un mes desde la entrega de las llaves.

El incumplimiento de algunas de las condiciones relacionadas en el párrafo anterior determinará que se deje sin efecto la correspondiente resolución de adjudicación, procediéndose a efectuar una nueva adjudicación, con las mismas condiciones que las establecidas en este artículo, a favor del demandante que proceda según el orden de la lista de reserva.

En aquellos supuestos en los que la adjudicación de una vivienda recaiga sobre un demandante que se hallara ocupando una vivienda o cueva que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o norma que lo sustituya, o sobre la que hubiese recaído declaración de ruina, el ayuntamiento correspondiente habrá de proceder, bien a la demolición o inhabilitación de la infravivienda, bien a la retirada de la cédula de habitabilidad, y/o a tramitar ante las correspondientes compañías suministradoras la retirada de energía eléctrica y agua de abasto, con el objeto de que aquéllas no vuelvan a ser ocupadas. En ningún caso una nueva ocupación podrá ser tenida en cuenta a efectos de futuras adjudicaciones.

Artículo 20. *Adjudicación directa.*

1. En el supuesto de que el número de viviendas asignadas a cada cupo resulte igual o superior al número de demandantes que concurren al mismo, la adjudicación de las viviendas se hará de forma directa. En todo caso, serán objeto de adjudicación directa las viviendas reservadas al cupo para situaciones excepcionales.

2. El Director del Instituto Canario de la Vivienda dictará Resolución acordando la adjudicación de la promoción de viviendas mediante la modalidad de adjudicación directa. Este anuncio se podrá practicar conjuntamente con el anuncio que indique las viviendas que serán objeto de sorteo en la misma promoción.

3. Previa propuesta del jefe de la unidad al que se le encomienden las funciones correspondientes a la gestión y/o adjudicación de las viviendas de promoción pública, el Director del Instituto Canario de la Vivienda dictará resolución, en la que se consignen los demandantes que hubiesen resultado adjudicatarios de forma directa, la asignación a cada uno de los adjudicatarios de una de las viviendas que integran la promoción y la lista de reserva.

Dicha resolución será objeto de notificación personal a cada uno de los adjudicatarios, para que en el plazo de quince días comunique su aceptación o renuncia.

4. En cuanto a la aceptación del adjudicatario para la modalidad de adjudicación directa, le será de aplicación lo establecido para la modalidad de sorteo en el apartado dos del artículo 19 quater.

Artículo 21. *Segundas y posteriores adjudicaciones de viviendas vacantes una vez agotada la vigencia de la lista de reserva.*

1. Las viviendas protegidas de Promoción Pública que hubieran quedado vacantes, serán adjudicadas por sorteo, en segunda o posteriores adjudicaciones, teniendo en cuenta los siguientes extremos:

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

a) Para ser adjudicatario de una vivienda en segunda o posterior adjudicación, se deberá estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, y la unidad familiar que pretenda optar a la segunda o posterior adjudicación, no podrá contar con ingresos superiores a 0,75 veces el IPREM.

b) Se tendrán en cuenta las circunstancias físicas de la vivienda que quede vacante, principalmente, el número de dormitorios y su adaptación o no a personas con discapacidad.

2. Se conformará una lista de unidades familiares susceptibles de ser adjudicatarias, que se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la vivienda a adjudicar y en los Puntos de Información del Gobierno de Canarias. Dicho sorteo se realizará en las dependencias del Instituto Canario de la Vivienda, en presencia de, al menos, dos técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, uno de los cuales deberá ser el titular de la jefatura técnica de adjudicación, o quien lo sustituya, y se cursará invitación al Ayuntamiento, que podrá enviar hasta dos técnicos municipales para presenciar dicho acto.

3. Una vez efectuado el sorteo en los términos señalados en el apartado anterior, se determinará una lista numerada de posibles adjudicatarios para viviendas vacantes que se vayan produciendo en el término municipal y tendrá una vigencia de 1 año.

4. Excepcionalmente, una vivienda vacante podrá ser adjudicada, directamente a una familia, cuando exista una situación de perentoria o extrema necesidad acreditada mediante informe social tanto de los técnicos del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique la vivienda como de los técnicos del Instituto Canario de la Vivienda, siempre que los ingresos de la unidad familiar sean inferiores a 0,5 veces el IPREM.

Artículo 21.bis. *Adjudicación en reposición.*

1. Si, con motivo de una actuación de reposición de viviendas protegidas se llevara a cabo la construcción de una nueva edificación, los adjudicatarios de las viviendas que sean objeto de reposición pasarán a ser adjudicatarios de las nuevas viviendas en las mismas condiciones jurídicas que lo venían siendo en las viviendas que se deban reponer.

2. Si existieran viviendas vacantes derivadas de la actuación de reposición, y existe en el término municipal una promoción de viviendas protegidas, se acumularán a la misma. De no existir promoción en el término municipal, las viviendas vacantes se adjudicarán según lo previsto en el artículo precedente.

Sección 3. De la adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública, previa adquisición

Artículo 22. *Adjudicación de viviendas adquiridas por el Instituto Canario de la Vivienda.*

1. Además de la promoción de viviendas de nueva construcción, el Instituto Canario de la Vivienda, a efectos de su posterior adjudicación, podrá adquirir viviendas que serán calificadas como viviendas protegidas de promoción pública. Dicha adquisición podrá efectuarse a través de cualquiera de las formas previstas en la normativa en materia patrimonial y podrá tener por objeto:

a) Viviendas de nueva construcción en fase de proyecto aprobado, en construcción o bien terminadas, estas últimas cuando no hayan sido ocupadas en el plazo de un año desde la fecha del certificado final de obras.

b) Viviendas usadas para su rehabilitación o reposición.

c) Viviendas adquiridas en virtud del ejercicio de los derechos de adquisición preferente, de tanteo y retracto reconocidos a favor del Instituto Canario de la Vivienda, por la Ley de Vivienda de Canarias.

2. La adjudicación de estas viviendas se regirá, en el caso de viviendas aisladas, por el procedimiento establecido en el artículo 23, y si se trata de promociones completas de viviendas, el procedimiento establecido en el artículo 19 o en el artículo 22.

Sección 4. Cesión de uso de pisos tutelados

Artículo 23. *Cesión de uso de pisos tutelados.*

1. Las viviendas protegidas de promoción pública podrán cederse en precario a personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro para su uso como pisos tutelados. Dicha cesión se efectuará de acuerdo con las previsiones contenidas en la normativa sectorial de aplicación.

2. Es preceptiva la reserva de, como mínimo, un piso tutelado en aquellas promociones de más de veinte viviendas. En promociones con número de viviendas inferior a veinte, la reserva de piso tutelado será potestativa.

Excepcionalmente, el Instituto Canario de la Vivienda podrá reservar más de un piso tutelado atendiendo a las necesidades sociales de la población donde se ubique la promoción de viviendas.

3. La cesión será acordada por el Director del Instituto Canario de la Vivienda en la Resolución en la que se acuerde la adjudicación de pisos a los demandantes de vivienda que hayan resultado adjudicatarios.

4. Construida una promoción pública de viviendas y otorgada la correspondiente calificación definitiva, las viviendas que vayan a destinarse a pisos tutelados quedarán a disposición del Instituto Canario de la Vivienda, para su cesión en precario, que será propuesta por la Consejería competente en materia de vivienda.

CAPÍTULO II

De la formalización de las adjudicaciones

Artículo 24. *Formalización del contrato.*

1. Aceptada la adjudicación se procederá a la formalización del correspondiente contrato, debiendo el adjudicatario con carácter previo y en el plazo de los 10 días siguientes a su requerimiento, abonar una aportación inicial del 5% del precio de venta de dicha vivienda cuando la adjudicación se realice en régimen de venta, quedando, en todo caso el adjudicatario exento de la prestación de la correspondiente garantía.

2. Si una vez producida la adjudicación y en un momento anterior a la suscripción del contrato falleciera el titular de la unidad familiar, podrán subrogarse en dicha condición y por tanto formalizar el correspondiente contrato, los miembros que integran la misma, aplicándose, en su caso, el orden de prelación establecido en el artículo 30 de este Decreto.

3. Lo previsto en el apartado 4 del artículo 21 será igualmente aplicable cuando el Instituto Canario de la Vivienda, en un momento anterior a la formalización del correspondiente contrato, constate el incumplimiento de los requisitos que, de acuerdo con lo dispuesto en este Decreto, han de concurrir para resultar adjudicatario de una vivienda protegida

Sección 1. Del arrendamiento

Artículo 25. *Contenido del contrato de arrendamiento.*

1. Cuando la adjudicación de la vivienda protegida se efectúe de arrendamiento, la formalización del contrato de arrendamiento será trámite previo e indispensable para la entrega de las llaves de la vivienda.

2. El contrato de arrendamiento contendrá como mínimo las siguientes menciones:

- Identificación de las partes suscribientes, lugar y fecha de su celebración.
- Datos identificativos de la vivienda, con indicación de su ubicación y características físicas.
- Calificación de la misma como vivienda protegida de promoción pública en régimen de alquiler, fecha en la que fue calificada y duración del régimen de protección.
- Que la efectividad del contrato queda sometida a la condición suspensiva de ocupar la vivienda en el plazo de un mes a partir de la fecha en la que tenga lugar la entrega de las llaves.

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

- Obligación del arrendatario de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- Renta inicial y forma de pago.
- Deberes del arrendatario en relación al uso y conservación de la vivienda.
- Tiempo de duración del contrato y régimen de prórroga.

Artículo 26. *Duración y prórroga del contrato de arrendamiento.*

1. La duración inicial del contrato de arrendamiento de las viviendas protegidas de promoción pública será de cinco años, sin perjuicio de que el mismo podrá ser prorrogado sucesivamente por períodos de tres años, siempre que llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cada una de las prórrogas otorgadas, ninguna de las partes hubiese comunicado, con al menos un mes de antelación, la intención de no renovarlo.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el Instituto Canario de la Vivienda podrá requerir al adjudicatario de la vivienda, con una antelación mínima de seis meses antes del vencimiento del plazo de duración inicial o de cualquiera de sus prórrogas, para que acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos en los apartados c), d), e) y f) del artículo 3 de este Decreto, así como que destina la vivienda a domicilio habitual y permanente. La acreditación del cumplimiento de tales requisitos vendrá referida al momento en que se efectúe el citado requerimiento, salvo el relativo a los ingresos ponderados de la unidad familiar, que vendrá referido al año natural inmediato.

3. Si el adjudicatario no acreditase el cumplimiento de los requisitos anteriormente indicados del artículo 3, se acordará, previa audiencia, la no renovación del contrato de arrendamiento, concediéndole el plazo de un mes a partir de la notificación de la correspondiente resolución para que proceda a la entrega de las llaves de la vivienda, bajo apercibimiento de desahucio administrativo.

Artículo 27. *Extinción del contrato de arrendamiento.*

1. Además de lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior, no procederá la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que se constate la concurrencia de alguna de las causas determinantes del desahucio administrativo, previstas en la Ley de Vivienda de Canarias.

2. Asimismo y sin perjuicio de la apreciación de alguna de las infracciones o causas determinantes de desahucio administrativo contempladas en la Ley de Vivienda de Canarias, el contrato de arrendamiento de vivienda protegida podrá ser resuelto, además de por las causas previstas en la legislación sobre arrendamientos urbanos, por cualquiera de las siguientes causas:

a) El subarriendo de la totalidad o parte de la vivienda adjudicada, así como la cesión de la misma por el adjudicatario, incluso a título gratuito.

b) No destinar la vivienda, sin la previa autorización administrativa, a domicilio habitual y permanente de la unidad familiar.

c) Transcurso del plazo máximo al que se refiere el artículo 12.2 para autorizar la desocupación temporal de las viviendas.

Artículo 28. *Desistimiento del contrato de arrendamiento.*

1. En los casos en los que el titular de la unidad familiar que haya suscrito el correspondiente contrato de arrendamiento renuncie de forma expresa a continuar con el mismo o bien de forma tácita mediante el abandono de la vivienda, el cónyuge o persona que hubiese convivido con el titular en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, y que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse en la posición de aquél mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda.

2. En su defecto, los demás miembros de la unidad familiar que también ostentasen la condición de beneficiarios de la adjudicación como descendientes, ascendientes, hermanos, o parientes del arrendatario hasta el tercer grado colateral que sufran, en este último caso, una minusvalía igual o superior al 65%, podrán subrogarse en la posición de aquél, mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, siempre que acrediten la convivencia ininterrumpida en la vivienda desde la fecha de la adjudicación y que reúnan a la fecha de la subrogación los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

A los efectos de lo establecido en el presente artículo tendrán, igualmente, la condición de beneficiarios de la adjudicación los descendientes que acrediten la convivencia en la vivienda de manera ininterrumpida desde su nacimiento o adopción.

3. De no residir en la vivienda ningún miembro de la unidad familiar que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario que no hubiera formado parte de la unidad familiar beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la del cónyuge, durante al menos los dos años anteriores al desistimiento o abandono y figurase inscrito en el Registro de Parejas de Hecho, o en su defecto, con la que haya tenido descendencia en común, siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 26.2 de este Decreto.

4. En su defecto, y previo informe del Dirección General de Protección al Menor y la Familia, podrá, subrogarse en la titularidad de la vivienda el menor que se encuentre en situación de acogimiento preadoptivo por parte del titular de la vivienda, así como las personas que, relacionadas en el punto 2 y no ostentando la condición de beneficiarios de la adjudicación, acreditaran haber convivido de forma ininterrumpida durante al menos los diez años anteriores al desistimiento o renuncia, y cumplan con los requisitos del artículo 26.2.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 29. *Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del titular del contrato.*

En los casos de separación, divorcio o nulidad del matrimonio, el cónyuge al que formando parte de la unidad familiar beneficiaria, le hubiese sido atribuido por sentencia judicial el uso y disfrute de la vivienda, podrá solicitar del Instituto Canario de la Vivienda el cambio de titularidad en el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de que en virtud de posterior resolución judicial se modifiquen las medidas adoptadas.

Si no ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación podrá solicitar igualmente el cambio de titularidad, previa acreditación de los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

Artículo 30. *Muerte del arrendatario.*

1. En el caso de muerte del titular del contrato, el cónyuge o persona que hubiese convivido con el titular en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, y que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse en la posición de aquél mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, formulada en el plazo de tres meses contados a partir de la fecha en que se hubiese producido el fallecimiento. En su defecto, los demás miembros de la unidad familiar que también ostentasen la condición de beneficiarios de la adjudicación, citados en el artículo 28 del presente Decreto, podrán subrogarse en la posición de aquél, mediante solicitud de cambio de titularidad dirigida al Instituto Canario de la Vivienda, formulada en el citado plazo, siempre que acrediten la convivencia en la vivienda con el titular fallecido durante los dos años precedentes a su fallecimiento o de manera ininterrumpida si no hubiese transcurrido ese período de tiempo desde la adjudicación y que reúnen a la fecha de la subrogación los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en el artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. De no residir en la vivienda ningún miembro de la unidad familiar que ostentase la condición de beneficiario de la adjudicación, podrá subrogarse el cónyuge del arrendatario que no hubiera formado parte de la unidad familiar beneficiaria de la adjudicación, o la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge durante al menos los dos años anteriores al fallecimiento, cuando hubieran tenido descendencia en común y figurase inscrito con él en el Registro de Parejas de Hecho, siempre que acredite reunir los requisitos exigidos en el artículo 26.2.

3. A falta de todos los anteriores, los miembros de la unidad familiar descendientes, ascendientes, hermanos, o parientes del arrendatario hasta el tercer grado colateral que

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

sufran, en este último caso, una minusvalía igual o superior al 65% que acrediten la convivencia en la vivienda con el titular fallecido durante los dos años precedentes a su fallecimiento y que reúnan a la fecha de la subrogación, los requisitos exigidos en el artículo 26.2, podrán igualmente subrogarse.

Asimismo, previo informe de la Dirección General de Protección al Menor y la Familia, podrá, en su caso, subrogarse, en la titularidad de la vivienda, el menor que se encuentre en situación de acogimiento preadoptivo por parte del titular de la vivienda.

Si concurriesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo, se seguirá el orden de prelación previsto en artículo 16.1 y 16.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que para el caso de la concurrencia de dos o más acogidos preadoptivos se resolverá a favor de todos ellos.

Artículo 31. Extinción del arrendamiento por nueva adjudicación.

1. En los casos en los que, alguno de los miembros de la unidad familiar del arrendatario de vivienda protegida de promoción pública, se viese afectado por una minusvalía sobrevenida, que precise la eliminación de barreras arquitectónicas de imposible realización en su vivienda, o fuera víctima de la violencia de género, o de otros actos delictivos que pusiesen en peligro su integridad física al residir en la vivienda adjudicada, o por movilidad laboral que obligue a fijar la residencia en otra isla del archipiélago canario, o por acuerdo de permuta con otra unidad familiar adjudicataria, se podrá autorizar por el Instituto Canario de la Vivienda la extinción del contrato de arrendamiento, al objeto de que, por su parte, se proceda a una nueva adjudicación en el mismo régimen.

2. En cualquier caso serán requisitos indispensables:

a) La aportación de la documentación acreditativa de la causa en la que se fundamenta su pretensión.

b) Encontrarse al corriente en el pago de las rentas y de las obligaciones con la Junta de Administración del inmueble.

3. En estos casos el interesado podrá, en orden a facilitar la resolución del expediente, poner en conocimiento del Instituto Canario de la Vivienda la existencia de otro adjudicatario en el mismo régimen cuya vivienda sea idónea para la solución del problema planteado.

4. Una vez valorada la documentación presentada y sin que sea necesaria la previa devolución de la vivienda a la que se refiere el artículo 3.d) del presente Decreto, mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda se procederá a la aceptación de la renuncia de la adjudicación y a las respectivas nuevas adjudicaciones. Notificada la anterior resolución a los interesados, éstos dispondrán de un plazo improrrogable de treinta días naturales para llevar a cabo el traslado a los nuevos domicilios, transcurrido el cual sin que se haya formalizado el mismo se entenderá que se desiste de lo solicitado.

5. Acogido un adjudicatario al procedimiento anteriormente señalado y dictada resolución por parte del Director del Instituto, no se podrá dirigir por el mismo nueva solicitud fundamentada en la misma causa ya acreditada, salvo circunstancias excepcionales, que se valorarán mediante el oportuno informe social.

Sección 2. Del contrato de compraventa**Artículo 32. Contenido y formalización.**

1. En el caso de que las viviendas protegidas de promoción pública se hayan adjudicado en régimen de compraventa, una vez practicada la recepción provisional de las obras, en el caso de que éstas se hayan producido y otorgada la calificación definitiva, y siempre que las viviendas sean susceptibles de ocupación, el Instituto Canario de la Vivienda comunicará dicha circunstancia a cada uno de los adjudicatarios de las viviendas, y les anunciará el lugar y fecha en la que se va a proceder a la formalización del contrato de compraventa y a la entrega de las llaves.

2. El contrato de compraventa entre el Instituto Canario de la Vivienda y la persona que haya resultado adjudicataria se formalizará directamente en escritura pública, haciendo referencia, como mínimo a los siguientes extremos:

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

- Lugar, fecha y efectos del contrato.
- Partes contratantes.
- Datos identificativos de la vivienda.
- Calificación de la vivienda como vivienda protegida de promoción pública en régimen de compraventa y fecha de la calificación definitiva.
- Obligación de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente del adjudicatario y de su unidad familiar.
- Precio de venta de la vivienda.
- Duración legal del régimen de protección.
- Prohibición legal de transmisión y de cesión de uso.
- Derecho de tanteo y retracto sobre dicha vivienda a favor del Instituto Canario de la Vivienda, así como las causas resolutorias.

3. En el supuesto de que no se hubiese practicado la división material del inmueble en el que se ubique la vivienda objeto del contrato o que del título constitutivo otorgado se derivase la imposibilidad del otorgamiento de escritura sin la previa rectificación, se formalizará documento privado en el que, además de hacer referencia a lo previsto en el párrafo anterior, se autorizará al Instituto Canario de la Vivienda para que practique la división material del inmueble y cuantas escrituras y actos sean necesarios para la constitución del régimen de propiedad horizontal a efectos registrales o, en su caso, las rectificaciones del título que sean precisas.

Artículo 33. *Condiciones de pago.*

1. El Instituto Canario de la Vivienda podrá exigir una aportación inicial a cuenta del precio, en el momento que se determine en las correspondientes normas de adjudicación, o aplazar la totalidad del precio.

2. La parte del precio aplazada tendrá la consideración de préstamo con interés, con un plazo máximo de amortización de treinta anualidades, cuyas cuotas serán constantes o crecientes, según se determine en la correspondiente orden departamental por la que se regulen las condiciones de los préstamos.

3. En aseguramiento de la obligación de pago de la parte del precio aplazado, se constituirá garantía hipotecaria sobre la finca vendida y se establecerá como condición resolutoria del contrato la falta de pago de alguna de las cantidades en el vencimiento convenido. El Instituto Canario de la Vivienda podrá hacer uso, para hacer efectivas las cantidades no abonadas por los compradores de sus viviendas, del procedimiento de apremio.

4. El incumplimiento respecto a las viviendas protegidas de promoción pública en régimen de compraventa de alguna de las condiciones o limitaciones establecidas en la Ley 2/2003, podrá dar lugar a la comisión de alguna de las infracciones previstas en dicha ley y, en su caso, aparte de la sanción que corresponda y como medida complementaria, a la expropiación de la vivienda por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Artículo 33 bis. *Transmisión.*

Las viviendas protegidas de promoción pública podrán ser objeto de transmisión inter vivos, previa autorización, una vez que haya transcurrido diez años desde su calificación y se encuentren totalmente amortizadas, siempre que los ingresos ponderados del cesionario no superen en el momento de la transmisión los requeridos a los adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen especial en venta y que ninguno de los miembros de unidad familiar sean propietarios u ostenten derecho real sobre otra vivienda.

Artículo 34. *Cesión de uso a entidades sin ánimo de lucro.*

(Sin contenido).

TÍTULO III

Juntas administradoras**Artículo 35.** *Acuerdo de constitución de las juntas administradoras.*

1. A efectos de proceder a la administración y conservación de las viviendas de promoción pública de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Director del Instituto Canario de la Vivienda acordará, mediante resolución, que los adjudicatarios de una promoción en régimen de alquiler se constituyan en juntas administradoras.

2. Cuando la adjudicación se efectúe en régimen de compraventa, los adjudicatarios se constituirán en comunidad de propietarios, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

3. Atendiendo a las características, distribución, configuración o magnitud de la promoción, para su gestión se podrá constituir más de una junta administradora; en estos casos, los presidentes de las distintas juntas deberán nombrar, de entre ellos, a un representante de la promoción.

Artículo 36. *Constitución.*

1. La junta administradora deberá constituirse con anterioridad a la entrega de llaves a los adjudicatarios de las viviendas; a tales efectos, el Instituto Canario de la Vivienda procederá a convocar a los adjudicatarios con indicación de la fecha, hora y lugar de la celebración del acto constitutivo.

2. Para proceder a la constitución de la junta administradora es necesario que estén presentes, en primera convocatoria en el lugar, fecha y hora indicados previamente, la totalidad de los adjudicatarios o, en su caso, las personas que los representen. En segunda convocatoria bastará con la asistencia de la mayoría de los adjudicatarios.

3. La junta administradora quedará constituida por el voto favorable de la mayoría simple de los adjudicatarios asistentes que deberán nombrar, en su primera sesión al presidente, secretario y administrador.

Artículo 37. *Funcionamiento.*

El régimen de funcionamiento de las juntas administradoras se regirá por sus estatutos, cuyo contenido será aprobado mediante resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, que se publicará en el Boletín Oficial de Canarias.

Artículo 38. *Participación de los adjudicatarios en régimen de alquiler en las juntas de propietarios.*

1. En aquellos supuestos en los que en una misma promoción de viviendas coexistan viviendas en régimen de propiedad y en régimen de alquiler, los adjudicatarios de estas últimas asistirán a las sesiones de la comunidad de propietarios, en representación del Instituto Canario de la Vivienda, subrogándose en la posición de éste en su condición de propietario, en lo que a la adopción de acuerdos se refiere.

2. En estos casos, la exigencia del cumplimiento de los acuerdos adoptados en la junta de propietarios se sujetará a la normativa que rige en materia de viviendas protegidas de promoción pública.

Disposición adicional primera. *Actuaciones singulares para colectivos concretos.*

El Instituto Canario de la Vivienda podrá acordar, a propuesta del Ayuntamiento y previo informe de la Comisión de Vivienda, la realización de actuaciones singulares destinadas específicamente a la erradicación de la infravivienda, a la reposición de otros grupos de viviendas protegidas o bien dirigidas a solucionar necesidades derivadas de operaciones de remodelación, relocalización, rehabilitación o cualquier otra similar, que se consideren de interés social y que afecten a colectivos de población concretos.

La resolución en la que se acuerde llevar a cabo estas actuaciones singulares, establecerá las normas especiales que, en razón al tipo de colectivo al que vayan dirigidas,

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

han de regir para la adjudicación de las viviendas, que en todo caso quedarán excluidas del procedimiento previsto en este Decreto, y sin que le sea de aplicación el requisito de la previa inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

En todo caso, estas normas especiales de adjudicación deberán observar los principios establecidos en el apartado 1 del artículo 47 de la Ley de Vivienda de Canarias.

Disposición adicional segunda. *Adjudicación de viviendas promovidas por sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

En los casos en que así se convenga, se sujetará al procedimiento de adjudicación establecido en el presente Decreto, la adjudicación de las viviendas protegidas de régimen especial en venta o de régimen especial en alquiler promovidas por sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias que tengan en su objeto social la promoción de viviendas protegidas. En estos casos resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 24 respecto al porcentaje de la aportación inicial así como a la exención de la prestación de la correspondiente garantía.

Disposición adicional tercera. *Convenios de colaboración.*

El Instituto Canario de la Vivienda facilitará a los Ayuntamientos, para su suscripción, un modelo de convenio tipo en el que se establecerán las bases y condiciones necesarias para llevar a cabo la colaboración a la que se refiere el artículo 13 de este Decreto, así como la relativa a la implantación, inscripción y acceso a los datos del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

Disposición adicional cuarta. *Modificación del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública.*

Se modifica la disposición adicional primera del Decreto 1/2004, de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública, mediante la adición de un nuevo párrafo a cada uno de los apartados 1 y 2.b) con la siguiente redacción:

«Si el transmitente de la propiedad no es el Instituto Canario de la Vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil será igual al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas que, en el momento de la citada transmisión, y con relación al mismo término municipal, sean calificadas provisionalmente, al amparo de la normativa estatal sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo, como viviendas de nueva construcción de régimen especial en venta.»

Disposición adicional quinta. *Plazo de resolución de los procedimientos.*

El plazo de resolución de los procedimientos a los que se refiere este Decreto será de seis meses, transcurrido el mismo sin que se haya dictado o notificado la correspondiente resolución se entenderá desestimada la solicitud.

Disposición adicional sexta. *Abono, por una sola vez, del importe de los derechos de contratación de los suministros de electricidad y agua de las zonas comunes de los grupos de viviendas que se adjudiquen en régimen de arrendamiento.*

Las viviendas protegidas de promoción pública se destinan a aquellos sectores de población más desfavorecidos, teniendo en cuenta, por tanto, sus especiales circunstancias socioeconómicas. Atendiendo a las mismas, el Instituto Canario de la Vivienda, procederá, previa solicitud de la correspondiente Junta Administradora que deberá adjuntar copia del Acta de Constitución, fotocopia del C.I.F., fotocopia del alta a terceros, original del extracto bancario así como de la factura, al abono, por una sola vez, del importe de los derechos de contratación de los suministros de electricidad y agua de las zonas comunes de los grupos.

Disposición adicional séptima. *Titulares de viviendas en régimen de acceso diferido a la propiedad.*

Los cesionarios de viviendas y locales adjudicados en régimen de acceso diferido a la propiedad traspasados por el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda a la Comunidad Autónoma de Canarias en virtud del Real Decreto 1626/1984, de 1 de agosto, en los que no se hubiese otorgado escritura pública de compraventa, estarán obligados al pago de los gastos de administración, conservación, servicios comunes, impuestos, arbitrios, tasas y derechos que graven la propiedad y el uso de las viviendas y locales, con la excepción de que las Juntas Administradoras constituidas por todos los cesionarios de locales y viviendas de los edificios en que se ubiquen tales inmuebles, hubiesen ya procedido al abono de los mismos.

Disposición adicional octava. *Viviendas modulares prefabricadas.*

1. Las viviendas modulares adquiridas por la Comunidad Autónoma de Canarias e instaladas sobre suelo que, como consecuencia de las normas urbanísticas o territoriales de planeamiento vigentes, no tengan el carácter de residencial, y consiguientemente no se pueda realizar sobre dicho suelo ninguna actuación de reposición o rehabilitación, serán objeto de demolición, siempre que exista crédito adecuado y suficiente, según vayan siendo desocupadas, no pudiendo ser objeto de una segunda adjudicación.

2. Dada la imposibilidad de rehabilitar o reponer las viviendas a las que se refiere el apartado anterior y para favorecer, en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 48 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, el acceso a la propiedad, por Orden de la Consejería competente en materia de vivienda, se podrá eximir del abono del alquiler a aquellas unidades familiares que, siendo adjudicatarias de las mismas, acrediten no contar con ingresos anuales superiores a 1,5 veces el IPREM.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, los adjudicatarios de las viviendas modulares prefabricadas, si existiese promoción de viviendas públicas en el municipio en cuyo término municipal se ubiquen las mismas, se incorporarán en el cupo especial de situaciones excepcionales para poder ser adjudicatario de una nueva vivienda, siempre que reúnan los requisitos para ser adjudicatario, sin que sea de aplicación el límite máximo del 5% establecido para dicho cupo en el artículo 10.2.b) del presente Decreto.

4. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, si la Corporación Local en cuyo término municipal se ubiquen las viviendas modulares prefabricadas cediese suelo al Instituto Canario de la Vivienda para realizar viviendas protegidas, se llevará a cabo una actuación singular, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera del presente Decreto.

5. Los adjudicatarios de estas viviendas podrán ser inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida sin que les sea de aplicación la prohibición contenida en el artículo 3.b) del presente Decreto.

Disposición adicional novena. *Prohibición de cesión del uso.*

Las viviendas protegidas de promoción pública en ningún caso podrán ser objeto de cesión de uso por parte de sus adjudicatarios.

Disposición transitoria primera.

1. Los procedimientos de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública que, a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, tengan la resolución administrativa de fijación de fecha de cierre a que se refiere el artículo sexto del Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, continuarán su tramitación al amparo del referido Decreto y de las modificaciones en materia de competencias establecidas en el Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, aquellas promociones en que la recepción final de las obras de construcción se estime se va a producir con posterioridad al 1 de marzo de 2010, aun cuando cuenten con resolución administrativa de fijación de fecha de cierre, se tramitarán al amparo de lo establecido en el presente Decreto, salvo que se haya

§ 7 Adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública

dictado resolución administrativa de aprobación de listas de solicitantes admitidos y excluidos a que se refiere el artículo undécimo del Decreto 194/1994, de 30 de septiembre.

Por Orden del Departamento con competencias en materia de vivienda, podrá ser modificada la fecha de cierre.

2. El requisito de Inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, para resultar adjudicatario de una vivienda vacante, en los términos establecidos en el artículo 23 del presente Decreto, será exigible a partir del 1 de mayo de 2010.

3. Las vacantes que se produzcan en las viviendas de las promociones que, cualquiera que hubiere sido su régimen de adjudicación, hallan accedido al régimen de compraventa, serán adjudicadas en este último régimen por el procedimiento establecido en el artículo 23 del presente Decreto sin que a los adjudicatarios les sea exigido el requisito relativo al nivel de ingresos mínimos exigidos para acceder a la propiedad de una vivienda protegida.

Disposición transitoria segunda. *Transmisión intervivos.*

Las viviendas protegidas de promoción pública que sean objeto de transmisión podrán ser enajenadas intervivos, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- Hayan obtenido la correspondiente autorización.
- Se encuentren totalmente amortizadas.
- Los ingresos ponderados del cesionario no superen en el momento de la transmisión los requeridos a los adquirentes de viviendas de nueva construcción en régimen especial en venta.
- Ninguno de los miembros de la unidad familiar sean propietarios u ostenten un derecho real sobre otra vivienda.

A partir del 1 de marzo de 2010 el cesionario deberá estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

Disposición transitoria tercera.

(Sin contenido).

Disposición transitoria cuarta. *Anuncio de promociones de viviendas protegidas durante el año 2010.*

El plazo de seis meses al que se refiere el artículo 14 de este Decreto, no será de aplicación durante el año 2010.

Disposición derogatoria única.

1. Queda derogado el Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de viviendas promovidas por la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango contradigan lo dispuesto en el presente Decreto y, especialmente, los artículos 6 y 7 del Decreto 230/1998, de 18 de diciembre, por el que se regulan los pisos tutelados.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en tanto no se proceda a la adaptación de la normativa en materia de vivienda a lo dispuesto en el presente Decreto, serán de aplicación las previsiones del Decreto 221/2000, de 4 de diciembre, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas de protección oficial adjudicadas conforme al Decreto 194/1994, de 30 de septiembre, entendiéndose que las referencias contenidas en el primero a este último, se han de considerar efectuadas a esta norma.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al titular de la Consejería del Gobierno de Canarias competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

1. El presente Decreto entrará en vigor el mismo día en el que se disponga la entrada en vigor de la normativa que regule el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, serán de aplicación las normas que en materia de subrogaciones se establecen en este Decreto a las solicitudes deducidas con anterioridad a su entrada en vigor, siempre que aquéllas resulten más favorables para el interesado.

INFORMACIÓN RELACIONADA

- Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. [Ref. BOE-A-1992-26318](#). queda derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única.2.a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. [Ref. BOE-A-2015-10565](#).; no obstante, las previsiones relativas al registro electrónico de apoderamientos, registro electrónico, registro de empleados públicos habilitados, punto de acceso general electrónico de la Administración y archivo único electrónico producirán efectos a los dos años de la entrada en vigor de la Ley.

§ 8

Orden de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 198, de 8 de octubre de 2009
Última modificación: 19 de noviembre de 2010
Referencia: BOC-j-2009-90264

El Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, crea, en su artículo 15, el denominado Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias cuya finalidad principal es la de facilitar los datos precisos para la adjudicación y venta de las viviendas protegidas, tanto en primera como en ulteriores transmisiones, así como la de proporcionar a las diferentes Administraciones Públicas una información actualizada de la demanda de vivienda protegida existente en nuestra Comunidad Autónoma, estableciendo, igualmente la obligatoriedad de su inscripción para todas las personas o unidades de familiares que deseen ser adjudicatarios o adquirentes de una vivienda protegida, tanto de promoción pública como de promoción privada.

Dicha norma fue precedida del Real decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, el cual, introdujo un nuevo mecanismo para el acceso a la vivienda, previendo la creación del Registro Público de Viviendas Protegidas, manteniendo la misma línea el Real Decreto 2.066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, al abordar la regulación de las viviendas protegidas de promoción pública, establece como elemento definitorio del sistema de adjudicación, la necesidad de que se lleve a efecto a través de un procedimiento reglado.

Por su parte, el Decreto 138/2007, de 24 de mayo, recogiendo los principios establecidos en la Ley de Viviendas de Canarias, así como los preceptos recogidos en el Decreto 27/2006, regula el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda o, cuando así se convenga, las promovidas por las sociedades mercantiles de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias como sistema reglado de adjudicación, estableciendo el requisito de la inscripción en el Registro como ineludible para adquirir la condición de demandante de vivienda y poder acceder, en régimen de venta o alquiler, a una vivienda protegida, determinando en su artículo 2.3 que la norma reguladora del Registro determinará los términos y condiciones en que dicha inscripción se ha de realizar, estableciendo la Disposición Final Segunda que su entrada en vigor se producirá el mismo día en que tenga lugar la entrada en vigor la normativa reguladora del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Habiendo concluido las actuaciones necesarias para acometer la puesta en funcionamiento del nuevo sistema de adjudicación configurado por el Decreto 138/2007, de 24 de mayo, procede su puesta en marcha, la presente Orden regula, por lo tanto, los términos y condiciones en que se va a proceder a la inscripción en el citado Registro, estableciendo en sus disposiciones generales, su objeto, finalidad y obligatoriedad, dedicando un capítulo al procedimiento, requisitos, duración y modificación de las inscripciones y, por último, dedicando otro capítulo a la regulación de la estructura y gestión del Registro, y al acceso a los datos registrales.

En su virtud, y en ejercicio de las atribuciones conferidas por la Disposición Final Primera del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda,

DISPONGO:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y finalidad.*

La presente Orden tiene por objeto regular, al amparo de lo establecido en los artículos 15 del Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, y 2 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, el proceso de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Canarias, así como su régimen de funcionamiento, contenido y estructura, a los efectos de facilitar, al Departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de vivienda, los datos precisos para la adjudicación y venta de viviendas protegidas, tanto en la primera como ulteriores transmisiones, así como proporcionar a las Administraciones Públicas Canarias información actualizada de la demanda de vivienda protegida existente en las Islas, facilitando a las mismas la adecuación de las programaciones de vivienda protegida a la demanda existente.

Artículo 2. *Obligatoriedad de la inscripción.*

1. La inscripción en el Registro supone la adquisición de la condición de demandante de vivienda, a los efectos de participar o ser interesado en los distintos procedimientos de acceso a la vivienda protegida previstos en la normativa vigente, tanto de promoción privada como de promoción pública.

2. La inscripción en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias será obligatoria y preceptiva para todas las personas o unidades familiares que deseen ser adquirentes o adjudicatarios de una vivienda protegida de promoción pública o privada, ya sea el régimen de acceso el de venta o el de alquiler.

A los efectos previstos en el apartado anterior se entenderá por unidad familiar la definida en el artículo 6 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, así como, cuando de acceso a viviendas protegidas de promoción privada se trate en las normas que en cada período regule el Plan de Vivienda de Canarias.

3. La inscripción en el Registro y por tanto la adquisición de la condición de demandante surtirá efectos, en orden a la participación en los procesos de acceso a las viviendas protegidas de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Para las viviendas protegidas de promoción pública:

– Con anterioridad a la publicación, en el Boletín Oficial de Canarias, del anuncio de la promoción de vivienda a que hace referencia el artículo 14 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo.

– Para las segundas o posteriores transmisiones íter vivos o mortis causa, con 15 días de antelación a la solicitud de autorización de la transmisión.

– En los supuestos establecidos en los artículos 28 y 30 del Decreto 138/2007 con carácter previo a la solicitud de subrogación.

b) Para las viviendas protegidas de promoción privada:

- Con 1 mes de antelación a la fecha de suscripción del contrato de compraventa, arrendamiento, o título de transmisión para las primeras transmisiones.
- Para las segundas o posteriores transmisiones, con 1 mes de antelación a la fecha de presentación de la solicitud de autorización de venta.

No será exigible la inscripción previa a los posibles adjudicatarios de viviendas protegidas que lo fueran por el cupo para situaciones excepcionales a que se refiere el apartado 3.b) del artículo 9 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, ni a las personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro cuando adquieran la condición de cesionario de viviendas protegidas de promoción pública para su uso como piso tutelado, así como en los supuestos expresamente excepcionados por la normativa reguladora de los Planes de Vivienda de Canarias.

CAPÍTULO II

De la inscripción

Artículo 3. *Requisitos para la inscripción.*

1. Para ser inscritos como demandantes de vivienda protegida, los interesados y las unidades familiares en las que estén integrados, habrán de reunir los siguientes requisitos:

- En el caso de viviendas protegidas de promoción pública: los requisitos que, para ser beneficiarios de una vivienda protegida de promoción pública, se establecen en el artículo 3 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo.

- En el caso de viviendas protegidas de promoción privada:

- a) Contar con ingresos superiores a 1,5 veces IPREM, cuando el régimen de acceso demandado sea compraventa.

- b) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso y disfrute de una vivienda protegida o libre en los términos establecidos en las normas reguladoras de los Planes de Vivienda que en cada momento le sea de aplicación.

- c) Tener la condición de residente en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. No podrán ser inscritos como demandantes de vivienda protegida los interesados que al momento de la presentación de la solicitud sean perceptores de cualquier tipo de ayuda o subvención que, reconocida por la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tenga por finalidad favorecer el acceso a una vivienda.

Artículo 4. *Solicitud de inscripción.*

1. A los efectos de inscripción en el Registro, se presumirá que el solicitante es el titular de la unidad familiar en los términos establecidos en el artículo 6.3 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, así como en su caso de acuerdo con lo que se disponga en las correspondientes normas reguladoras de los Planes Canarios de Vivienda.

2. Únicamente se admitirá una solicitud por cada unidad familiar independientemente del número de miembros que la integren. Asimismo ninguna persona podrá figurar inscrita simultáneamente como integrante de dos unidades familiares diferentes.

En los casos en que una persona inscrita en el Registro, sea como solicitante o como miembro de una unidad familiar, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en unidad familiar diferente, quedará inscrita en el Registro conforme a la última solicitud presentada, previa audiencia a la unidad familiar inicial y con los efectos previstos en el artículo 8.2 de esta Orden.

3. La solicitud, cuyo modelo figura como anexo a la presente Orden, estará a disposición de los interesados en las dependencias del Instituto Canario de la Vivienda, en las Oficinas Gestoras de Vivienda de los Ayuntamientos, en la Oficina de Información del Gobierno de Canarias así como en aquellos puntos de Información que se determinen por Resolución del

Director del Instituto Canario de la Vivienda de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente.

Igualmente, estará a disposición de los interesados en la página Web del Gobierno de Canarias (<http://www.gobiernodecanarias.org/vivienda>).

Artículo 5. Presentación de la solicitud y documentación.

1. La solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida podrá presentarse además de en cualquiera de los lugares a los que se refiere el artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre⁽¹⁾, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en las dependencias del Instituto Canario de la Vivienda, en las Oficinas Gestoras y/o ventanillas únicas de vivienda del Ayuntamiento del término municipal en que resida el solicitante, en la Oficina de Información del Gobierno de Canarias así como en aquellos puntos de Información que se determinen por resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, que será publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y expuesta en el tablón de anuncios de cada Ayuntamiento.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Fotocopia del D.N.I. o N.I.E., en su caso, de todos los miembros de la unidad familiar.
- b) Fotocopia del certificado de empadronamiento que acredite la residencia.

Los documentos a los que se refieren las letras a) y b) serán exigibles en los términos previstos en la Disposición Transitoria Única del Decreto 48/2009, de 28 de abril, por el que se establecen en la Comunidad Autónoma de Canarias medidas ante la crisis económica y de simplificación administrativa.

c) Fotocopia del libro de familia, o certificación que acredite la constitución de pareja de hecho de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 5/2003, de 6 de marzo, de regulación de las parejas de hecho en la Comunidad Autónoma Canaria o, en el caso de solicitantes de vivienda protegida de promoción privada, certificado de convivencia.

d) Fotocopia del documento que acredite la disminución psíquica, física, y/o sensorial, de cualquier miembro de la unidad familiar, en caso de que fuese alegada.

e) Certificación expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria sobre los ingresos familiares, referidos a todos los miembros de la Unidad Familiar y, en su defecto, copia de la última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior a la solicitud de Inscripción, y, en defecto de ambos, declaración responsable de ingresos.

f) Declaración responsable sobre la necesidad de vivienda y sobre patrimonio.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, la solicitud incluirá, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, el consentimiento expreso al Instituto Canario de la Vivienda para la verificación o comprobación de los extremos a los que se refiere el apartado 2, así como para realizar las siguientes gestiones y actuaciones:

a) Tratar, disponer y transmitir los datos facilitados a otros órganos, entidades públicas o contratistas que colaboren en la gestión del Registro o en la tramitación de los procedimientos de adjudicación.

b) Facilitar, previa solicitud, a los promotores y entidades a que se refiere el artículo 13 de la presente Orden, los datos que, manifestados por los demandantes inscritos y relativos a su identidad, domicilio, número de teléfono de contacto, e identificación y características de la vivienda demandada, hayan aportado o consten en su inscripción.

La falta de autorización expresa en la solicitud, imposibilitará la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE LAS ISLAS CANARIAS

§ 8 Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida

4. Igualmente, y a los efectos de verificar y actualizar los datos declarados, dicha solicitud incluirá el compromiso del solicitante de notificar al Registro, en el plazo de 1 mes las variaciones que se produzcan en su situación.

(¹) Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre [Ref. BOE-A-1992-26318](#), ha sido derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas [Ref. BOE-A-2015-10565](#), con efectos del 2 de octubre de 2016.

Artículo 6. *Subsanación y modificación de la solicitud.*

1. Examinada la solicitud presentada con la documentación adjunta, cuando existan defectos subsanables o no se aporten todos los documentos establecidos en el artículo 5, se requerirá al solicitante para que en el plazo de 10 días subsane el defecto y, en su caso, aporte los documentos exigidos, con la advertencia que de no hacerlo en dicho plazo se le tendrá por desistido de su solicitud, previa resolución administrativa dictada en los términos del artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre(²) .

2. Si de la solicitud y de la documentación aportada se apreciara que el solicitante no reúne los requisitos para ser inscritos en la modalidad de vivienda protegida indicada en su solicitud, se le requerirá para que en el plazo de 10 días manifieste si desea modificar aquélla. Si transcurrido dicho plazo el interesado no formulara manifestación alguna se procederá a dictar Resolución desestimando la solicitud.

(²) Téngase en cuenta que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre [Ref. BOE-A-1992-26318](#), ha sido derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Común de las Administraciones Públicas [Ref. BOE-A-2015-10565](#), con efectos del 2 de octubre de 2016.

Artículo 7. *Resolución administrativa de inscripción.*

1. El Instituto Canario de la Vivienda, en el plazo de 6 meses a contar de la presentación de la solicitud, procederá a dictar y notificar al solicitante la correspondiente resolución administrativa de inscripción. Transcurrido dicho plazo sin que haya sido dictada resolución expresa, se entenderá estimada la solicitud de inscripción.

2. La inscripción se llevará a efecto mediante el correspondiente asiento que determinará la tipología de vivienda objeto de demanda y su régimen de protección.

Artículo 8. *Actualización de datos.*

1. Los solicitantes que hayan presentado la solicitud, así como los ya inscritos como demandantes de vivienda, deberán comunicar al Registro Público de Demandantes de Vivienda cualquier modificación de los datos que hubieren aportado con anterioridad, en el plazo de 1 mes a contar de la fecha en que dicha modificación se haya producido, adjuntando la documentación que acredite las referidas modificaciones.

2. El incumplimiento de la obligación a la que se refiere el apartado anterior será causa de cancelación de la inscripción practicada previa resolución, dictada con audiencia del solicitante.

3. En los supuestos de separación, divorcio o ruptura de la pareja de hecho, el miembro de la unidad familiar inscrito como titular de la unidad familiar podrá causar baja, pudiendo subrogarse en dicha condición el otro cónyuge o miembro de la pareja, previa comunicación y aportación al Registro de los documentos que acrediten la nueva situación y la actualización de los correspondientes datos.

En estos supuestos, se mantendrá, tanto el número de inscripción registral como el período de vigencia de la inscripción.

Artículo 9. *Duración de la inscripción y baja en el Registro.*

1. La inscripción en el registro tendrá un período de duración de 3 años a contar de la fecha de la correspondiente resolución administrativa.

A tales efectos dicha resolución habrá de contener de forma expresa la fecha de finalización de la vigencia de la inscripción.

Con antelación a la fecha del vencimiento del plazo de vigencia de la inscripción el demandante de vivienda podrá instar su renovación mediante la presentación de la correspondiente solicitud junto con la documentación requerida en la presente Orden.

2. Asimismo, dará lugar a la cancelación de la inscripción la concurrencia de cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Resultar beneficiario de una vivienda protegida.
- b) Incumplimiento sobrevenido de cualquiera de los requisitos exigidos en la presente Orden.
- c) Falseamiento u ocultación de datos precisos para acceder a la inscripción.
- d) Petición del interesado.

Artículo 10. *Modificaciones de la inscripción.*

1. La modificación de la inscripción derivada del cambio de la tipología de vivienda a que hace referencia el artículo 11.2 se llevará a efecto a petición del interesado mediante la presentación de nueva solicitud en los términos establecidos en la presente Orden, dando lugar a una nueva resolución administrativa de inscripción y su correspondiente asiento.

2. La modificación de régimen de acceso no precisará de una nueva inscripción si la misma no afecta a la tipología de la vivienda demandada.

CAPÍTULO III

Estructura y gestión del registro

Artículo 11. *Estructura del Registro.*

El Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida es único en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias teniendo la siguiente estructura:

1. Por el ámbito territorial de demanda:
 - a) Insular.
 - b) Municipal.
2. Por la tipología de vivienda objeto de demanda:
 - a) De promoción pública.
 - b) De promoción privada.
3. Por el régimen de acceso:
 - a) En régimen de alquiler.
 - b) En régimen de venta.

Por Resolución del Director del Instituto Canario de la Vivienda, se podrán crear cuantas secciones y subsecciones se estimen convenientes para la más correcta programación de las necesidades en materia de vivienda protegida en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Canarias.

Artículo 12. *Gestión del Registro.*

1. Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda la gestión del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, el órgano competente del Instituto Canario de la Vivienda podrá suscribir con los Ayuntamientos de las Islas los convenios tipos en los que se establecerán las bases y condiciones necesarias para llevar a cabo la colaboración en la implantación, inscripción y acceso a los datos del Registro Público de Demandantes de Vivienda de Canarias.

Dichos Convenios fijarán las actuaciones de colaboración en materia, entre otras, de información, presentación de solicitudes y documentación, notificación y realización de informes técnicos, aportación de certificados de empadronamiento, convivencia y cuantos

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE LAS ISLAS CANARIAS
§ 8 Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida

otros datos obren en poder de dicha Administración Municipal, determinándose en el mismo el acceso a los datos registrales de su correspondiente ámbito territorial.

Artículo 13. *Acceso al Registro.*

1. Podrán acceder a los datos registrales cualesquiera de los miembros que, siendo mayores de edad, formen parte de la unidad familiar inscrita.

2. Los promotores de viviendas protegidas, públicos o privados, los organismos autónomos de las Administraciones Públicas Canarias, así como las empresas públicas de la Comunidad Autónoma Canaria y de las Administraciones Locales que tengan en su objeto la promoción de viviendas protegidas podrán solicitar, previa acreditación de las razones así como del interés legítimo y directo que motiva la solicitud, los datos registrales obrantes en el Registro, al Instituto Canario de la Vivienda, el cual limitará el contenido de los mismos a lo establecido en el artículo 5.3.b) de la presente Orden.

Disposición adicional primera.

Los datos de carácter personal derivados de la Inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias quedarán integrados en los ficheros de carácter personal del Instituto Canario de la Vivienda.

Disposición adicional segunda.

Por Orden del titular de la Consejería con competencias en materia de vivienda se podrá modificar el modelo de instancia, así como el plazo de duración de la inscripción a que se refiere el artículo 9 de esta Orden.

Disposición adicional tercera.

El Instituto Canario de la Vivienda posibilitará la tramitación telemática de los procedimientos a través del acceso que se disponga para ello en el portal de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias: <http://www.gobcan.es/vivienda>.

Asimismo, el Instituto Canario de la Vivienda tenderá a la reducción de los plazos máximos de tramitación y resolución de los procedimientos.

Disposición transitoria única.

Para el acceso a las viviendas protegidas de promoción privada, la preceptividad de la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, será exigible desde el 1 de mayo de 2011.

Disposición final primera.

Se faculta al Director del Instituto Canario de la Vivienda para dictar cuantos actos sean necesarios para ejecutar la presente Orden.

Disposición final segunda.

La presente Orden entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE LAS ISLAS CANARIAS
§ 8 Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida



**Registro Público de Demandantes de
Viviendas Protegidas de Canarias**

Solicitud de inscripción

Nº de Solicitud:

Datos del titular

Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	Identificación (1) <input type="checkbox"/> DNI <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/> Comunitario N°:		
Sexo <input type="checkbox"/> Hombre <input type="checkbox"/> Mujer	Fecha de nacimiento	Estado civil (2)	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida <input type="checkbox"/> Silla de ruedas		
Ingresos anuales	Ha presentado declaración del IRPF (3) <input type="checkbox"/> Sí		Situación laboral (4)		

Datos del cónyuge o pareja del titular

Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	Identificación (1) <input type="checkbox"/> DNI <input type="checkbox"/> NIE <input type="checkbox"/> Comunitario N°:		
Sexo <input type="checkbox"/> Hombre <input type="checkbox"/> Mujer	Fecha de nacimiento	Estado civil (2)	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida <input type="checkbox"/> Silla de ruedas		
Ingresos anuales	Ha presentado declaración del IRPF (3) <input type="checkbox"/> Sí		Situación laboral (4)	Será cotitular de la vivienda <input type="checkbox"/> Sí	

Datos de la unidad familiar

<input type="checkbox"/> Familia numerosa	<input type="checkbox"/> Familia monoparental	<input type="checkbox"/> Emigrante retornado	<input type="checkbox"/> Víctima de malos tratos
---	---	--	--

Otros miembros de la unidad familiar

Nº	Nombre	Primer apellido	Segundo apellido	Nº Identificación	Fecha nacimiento	Relación con el titular (5)
1	Será cotitular <input type="checkbox"/>	Ingresos anuales	Ha presentado IRPF (3) <input type="checkbox"/>	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida	<input type="checkbox"/> Silla de ruedas	
2	Será cotitular <input type="checkbox"/>	Ingresos anuales	Ha presentado IRPF (3) <input type="checkbox"/>	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida	<input type="checkbox"/> Silla de ruedas	
3	Será cotitular <input type="checkbox"/>	Ingresos anuales	Ha presentado IRPF (3) <input type="checkbox"/>	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida	<input type="checkbox"/> Silla de ruedas	
4	Será cotitular <input type="checkbox"/>	Ingresos anuales	Ha presentado IRPF (3) <input type="checkbox"/>	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida	<input type="checkbox"/> Silla de ruedas	
5	Será cotitular <input type="checkbox"/>	Ingresos anuales	Ha presentado IRPF (3) <input type="checkbox"/>	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida	<input type="checkbox"/> Silla de ruedas	
6	Será cotitular <input type="checkbox"/>	Ingresos anuales	Ha presentado IRPF (3) <input type="checkbox"/>	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida	<input type="checkbox"/> Silla de ruedas	
7	Será cotitular <input type="checkbox"/>	Ingresos anuales	Ha presentado IRPF (3) <input type="checkbox"/>	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida	<input type="checkbox"/> Silla de ruedas	
8	Será cotitular <input type="checkbox"/>	Ingresos anuales	Ha presentado IRPF (3) <input type="checkbox"/>	Discapacidad: <input type="checkbox"/> Sí Grado: ____% <input type="checkbox"/> Movilidad o comunicación reducida	<input type="checkbox"/> Silla de ruedas	

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE LAS ISLAS CANARIAS
§ 8 Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida

Datos a efectos de notificación

Nombre		Primer apellido		Segundo apellido			Teléfono fijo 1	Teléfono móvil 1	
Tipo de vía (6)	Nombre de la vía			Número	Bloque	Piso	Puerta	Teléfono fijo 2	Teléfono móvil 2
Localidad				Código postal	Provincia		Correo electrónico		

Ubicación de la vivienda a la que desea optar

Municipios en los que solicita vivienda	Relación con el municipio donde solicita vivienda			
	<input type="checkbox"/> Vive	<input type="checkbox"/> Trabaja	<input type="checkbox"/> Municipio limítrofe	<input type="checkbox"/> Otra (indique cual):
	<input type="checkbox"/> Vive	<input type="checkbox"/> Trabaja	<input type="checkbox"/> Municipio limítrofe	<input type="checkbox"/> Otra (indique cual):
	<input type="checkbox"/> Vive	<input type="checkbox"/> Trabaja	<input type="checkbox"/> Municipio limítrofe	<input type="checkbox"/> Otra (indique cual):

Características de la vivienda a la que se desea optar

Régimen de cesión		Tipo de vivienda	
<input type="checkbox"/> En propiedad	<input type="checkbox"/> En alquiler	<input type="checkbox"/> Promoción pública	<input type="checkbox"/> Promoción privada
Indique si desea participar en los siguientes programas de vivienda protegida			
<input type="checkbox"/> Nueva construcción	<input type="checkbox"/> Autoconstrucción	<input type="checkbox"/> Vivienda usada	

Declaración sobre necesidad de vivienda

<input type="checkbox"/> Alguno de los miembros de la unidad familiar dispone actualmente de vivienda en propiedad o alquiler
Indique el tipo de vivienda de que dispone: <input type="checkbox"/> Vivienda protegida <input type="checkbox"/> Vivienda libre
Indique si se encuentra en alguno de estos supuestos:
<input type="checkbox"/> Pérdida del derecho al uso de la vivienda habitual, declarada por resolución judicial firme, como consecuencia de disolución matrimonial o de la pareja de hecho
<input type="checkbox"/> Habita una vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad
<input type="checkbox"/> Habita una vivienda cuya superficie resulta inadecuada en razón de la composición de la unidad familiar
<input type="checkbox"/> Ocupa una vivienda en alquiler cuya renta anual es igual o superior al 12% de los ingresos anuales de la unidad familiar
<input type="checkbox"/> Habita una vivienda sobre la que ha recaído declaración de ruina
<input type="checkbox"/> Habita un alojamiento provisional promovido y/o tutelado por la Administración Pública

Fecha y firma de la solicitud de inscripción

IMPORTANTE: La firma de la solicitud conlleva la autorización al Gobierno de Canarias para que, con objeto de verificar los términos declarados y actualizar, en su caso, el adecuado cumplimiento de todas las condiciones necesarias para el acceso a la Vivienda Protegida solicitada, así como de las prohibiciones y limitaciones impuestas por la legislación a los adjudicatarios de estas viviendas, efectúe las gestiones a continuación descritas:

- Solicitar a la Administración tributaria la comprobación de la Declaración del Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas presentada en periodo voluntario y, en su caso, de las declaraciones complementarias o rectificadas presentadas fuera del mencionado periodo.
- Solicitar la comprobación de la inexistencia de percepción de financiación cualificada al amparo de los planes de vivienda, durante los diez años anteriores a la solicitud actual.
- Solicitar a la Policía Local u organismo correspondiente la comprobación de residencia habitual y permanente de los autorizantes en el domicilio que adquieren mediante la compraventa de la vivienda protegida.
- Comprobar el uso exclusivo de la vivienda protegida como domicilio habitual y permanente mediante la solicitud a los organismos correspondientes de las declaraciones de altas en actividades económicas u otros documentos que puedan acreditar un uso contrario a tal fin.
- Comprobar la constitución de pareja estable no casada o haber contraído matrimonio, los autorizantes, mediante solicitud de certificación dirigida a los registros competentes.
- Solicitar al Registro de la Propiedad y a la Gerencia Territorial del Catastro la emisión de certificados relativos a la titularidad de bienes inmuebles a nombre de los autorizantes.
- La realización de cuantas otras comprobaciones documentales estime conveniente recabar de las Administraciones Públicas competentes para la adecuada acreditación de los términos declarados y actualizar, en su caso, el adecuado cumplimiento de todas las condiciones necesarias para el acceso a la vivienda protegida solicitada así como las prohibiciones y limitaciones impuestas por la legislación a los adjudicatarios adquirentes de estas viviendas, presentando la presente autorización para que surta los efectos oportunos.

Los abajo firmantes designamos como representante en relación con todos los procedimientos a los que diere lugar esta solicitud a quien figura en la misma como titular. El titular acepta dicha representación, comprometiéndose por la presente a notificar al Registro, en el plazo de 1 mes, las variaciones que se produzcan en su situación.

La firma de la presente solicitud, implica la autorización al Instituto Canario de la Vivienda para que este pueda además, tratar, disponer y transmitir los datos facilitados a otros órganos, entidades públicas o contratistas que colaboren en la gestión del Registro o en la tramitación de los procedimientos de adjudicación, así como, facilitar, previa solicitud, a los promotores y entidades a que se refiere el artículo 13 de la presente Orden, los datos que, manifestados por los demandantes inscritos y relativos a su identidad, domicilio, número de teléfono de contacto, e identificación y características de la vivienda demandada, hayan aportado o consten en su inscripción.

Localidad y fecha: _____, a _____ de _____ de _____

Firma del solicitante y de los restantes miembros mayores de edad de la unidad familiar

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3 de la LOFD les comunicamos que, con su firma, dan su consentimiento para que los datos personales contenidos en este impreso y en la documentación aneja se incorporen al Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, cuyo responsable es el Gobierno de Canarias, ante quien puede ejercer los derechos de acceso, rectificación y cancelación

CÓDIGO DE LA VIVIENDA DE LAS ISLAS CANARIAS
§ 8 Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida

Documentación que debe adjuntar a su solicitud de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad o documento de identidad de extranjeros.
- Fotocopia del certificado de empadronamiento que acredite la residencia.
- Fotocopia del libro de familia, así como, en su caso, documento acreditativo de la condición de familia numerosa.
- Fotocopia del documento que acredite la disminución psíquica, física, incapacidad o enfermedad, en caso de que fuese alegada, así como de cualquier circunstancia que justifique el derecho a ser incluido como posible adjudicatario minusválido
- Certificación expedida de la Agencia Estatal de La Administración Tributaria, en su defecto, fotocopia de la última declaración del IRPF o, en defecto de ambos, declaración responsable de ingresos.
- Certificado de pareja de hecho
- Declaración responsable sobre la necesidad de vivienda y sobre patrimonio.

Instrucciones para completar la solicitud

<p>Identificación: Indique el tipo de documento de identificación (DNI / NIE / Documento de ciudadano comunitario) y el número de identificación, incluyendo la letra de control.</p> <p>Estado civil. Indique uno de los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Soltero- Casado- Divorciado- Separado- Viudo- Pareja de hecho <p>Declaración del IRPF. Indique si ha presentado declaración del IRPF en el último ejercicio fiscal. Si ha presentado declaración del IRPF, se obtendrán sus datos económicos directamente de la Administración Tributaria. Si no ha presentado declaración, se le solicitará una declaración jurada de ingresos al tramitar su inscripción.</p> <p>Situación laboral. Indique una de las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Contrato fijo- Funcionario- Contrato eventual- Trabajador por cuenta propia- Empresario- Cooperativista- Pensionista- Desempleado- Labores del hogar- Inactivo- Otros activos <p>Este dato se solicita con fines estadísticos y no condiciona la adjudicación de vivienda.</p> <p>Relación con el titular. Indique una de las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hijo- Ascendiente- Descendiente- Menor acogido <p>Tipo de vía. Indique una de las siguientes abreviaturas:</p> <ul style="list-style-type: none">- Av (Avenida)- C/ (Calle)- Clon (Callejón)- Cmno (Camino)- Ctra (Carretera)- Pso (Pasco)- Pza (Plaza)- Trav (Travesía)- Urb (Urbanización)- Vrda (Vcreda)	
---	--

§ 9

Decreto 145/1995, de 24 de mayo, sobre liquidación de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 75, de 16 de junio de 1995
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-1995-90252

El Decreto 14/1992, de 7 de febrero, creó la Cámara Urbana de Canarias como Corporación de Derecho Público, integrando los medios personales y materiales de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Las Palmas y de Santa Cruz de Tenerife y propiciando un fenómeno de concentración que diera una base regional a lo que hasta el momento eran entidades de estructura provincial.

Sin perjuicio del enjuiciamiento que mereciera el rango normativo empleado para tal iniciativa, valorado contradictoriamente por las sentencias de 13 de mayo de 1993 y 14 de enero de 1994, de las Salas de lo Contencioso-Administrativo de Las Palmas y de Santa Cruz de Tenerife, respectivamente, es lo cierto que los presupuestos sobre los que se basaba el Decreto 14/1992 son en la actualidad inoperantes. Por un lado, en el orden competencial, la doctrina sentada en la sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de junio de 1994 establece que la creación y supresión de las Cámaras de la Propiedad Urbana como Corporaciones de Derecho Público tiene carácter básico y corresponde por tanto, al legislador estatal; y que concretamente, le queda vedado a las Comunidades Autónomas rehabilitar una condición que la legislación del Estado expresamente ha excluido. Por otra parte, dificultades de índole práctica han frustrado el proceso de convergencia organizativa que el Decreto 14/1992 diseñaba, funcionando, en la realidad, cada una de las delegaciones provinciales de la Cámara Urbana como dos entidades separadas, circunscritas al ámbito territorial de las Cámaras Provinciales.

A mayor abundamiento, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de abril de 1994 insiste en la procedencia de que la organización del sector social de los propietarios urbanos obedeciera a pautas asociativas y no corporativas.

Todos estos argumentos aconsejan retrotraer la situación de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana al momento anterior al de creación de la Cámara Urbana y encauzar el proceso de su liquidación como Corporaciones Públicas a las pautas contenidas en la normativa básica estatal, y en especial en el Real Decreto Ley 8/1994, de 5 de agosto, y en el Real Decreto 2.308/1994, de 2 de diciembre.

En su virtud, a propuesta de las Consejerías de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, de Economía y Hacienda y de Trabajo y Función Pública y previa deliberación del Gobierno en su reunión del día 24 de mayo de 1995,

DISPONGO:

Artículo primero.

1. La Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas elaborará un inventario de todos los bienes, derechos y obligaciones que constituyen el patrimonio de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Las Palmas y de Santa Cruz de Tenerife.

2. El inventario comprenderá la descripción, valoración y determinación del origen de los distintos bienes, derechos y obligaciones, de acuerdo con los criterios contenidos en los artículos 1, 2 y 3 del Real Decreto 2.308/1994, de 2 de diciembre.

3. Los trabajos para la elaboración del inventario podrán ser realizados directamente o mediante contrato con terceros, con cargo a la masa patrimonial de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana.

Artículo segundo.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se crea para cada una de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana una Comisión Liquidadora compuesta por un representante de la Dirección General de Vivienda, un representante de la Intervención General, un representante de la Dirección General de Patrimonio y Contratación y un representante designado por los actuales órganos de gobierno de la Cámara.

El proyecto de inventario será elevado a la consideración y, en su caso, aprobación del Gobierno de Canarias a propuesta conjunta de las Consejerías de Obras Públicas, Vivienda y Aguas y de Economía y Hacienda, junto con un informe sobre la situación patrimonial de las Cámaras.

2. El destino del patrimonio será el previsto en la normativa básica estatal.

Con carácter previo a la inscripción, titulación o ingreso de los bienes resultantes, se procederá a la cancelación de obligaciones en los términos previstos en el artículo 4 y en la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 2.308/1994, de 2 de diciembre.

Las actuaciones de ejecución subsiguientes a la aprobación del Inventario serán llevadas a cabo por la Dirección General de Vivienda. De su resultado se dará cuenta al Gobierno de Canarias.

Artículo tercero.

La Dirección General de Vivienda elaborará la relación de personal de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana en orden a su integración en la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La integración será aprobada por Decreto del Gobierno de Canarias, a propuesta conjunta de las Consejerías de Trabajo y Función Pública y de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, previo informe de la Consejería de Economía y Hacienda.

La integración se realizará de conformidad a las siguientes reglas:

1.ª) La integración afectará al personal de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana que el día 1 de junio de 1990 tuviera la condición de empleado fijo y desempeñara efectivamente puesto de trabajo o tuviera derecho a reserva de plaza, en tal condición, así como a los Secretarios de las Cámaras.

2.ª) La integración del personal laboral fijo se efectuará con igual carácter en plazas que se consignarán en la relación de puestos de trabajo de la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas.

3.ª) Las categorías profesionales que ostente el citado personal se asimilarán a las previstas en el convenio colectivo del personal laboral de la Comunidad Autónoma de Canarias. Sus condiciones de trabajo serán las establecidas en el mismo y desarrollarán las funciones que se les asignen, las cuales, se adecuarán a las categorías profesionales a que resulten asimiladas, de conformidad con lo previsto en la normativa laboral aplicable.

4.ª) La base inicial para el cálculo de las retribuciones del personal integrado será el equivalente a las cuantías que se vinieran percibiendo con carácter de consolidadas a 1 de junio de 1990, más los incrementos posteriores que no excedan las medias interanuales aplicadas en el sector. No obstante, las diferencias que dichas retribuciones impliquen en relación a los salarios correspondientes a las categorías profesionales a las que sean equiparados dentro del convenio colectivo del personal laboral de la Comunidad Autónoma

§ 9 Liquidación de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana

de Canarias se abonarán como complemento personal transitorio, absorbible por cualquier futuro incremento retributivo.

5.^a) En cuanto a la renuncia al derecho de integración se estará a lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 2.308/1994, de 2 de diciembre.

6.^a) Las mismas normas serán de aplicación a los Secretarios de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana que opten por su integración en la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo cuarto.

La adscripción de bienes a que se refiere el párrafo a) de la Disposición Adicional Única del Real Decreto Ley 8/1994, de 5 de agosto, se ajustará a los requisitos y procedimientos previstos en el artículo 6 del Real Decreto 2.308/1994, de 2 de diciembre.

Disposición transitoria primera.

1. El Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Aguas designará a propuesta de la Dirección General de Vivienda un representante delegado en cada una de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Canarias, cuya función será la autorización previa de los actos de disposición, gestión y administración adoptados por los órganos de gobierno que afecten al patrimonio y personal de las Cámaras. Todos los mandamientos de ingresos y pagos de las Cámaras serán sometidos a la fiscalización de la Intervención General.

2. Los órganos de gobierno de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana de Canarias se disolverán tan pronto sus bienes o derechos hayan sido inscritos, titulados o ingresados a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma, con la salvedad prevista en el párrafo segundo de la Disposición Transitoria Única del Real Decreto 2.308/1994, de 2 de diciembre.

Disposición transitoria segunda.

Durante el periodo de liquidación, las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana seguirán rigiéndose por la normativa que les sea de aplicación, con las innovaciones introducidas por el presente Decreto.

Disposición adicional.

Las Comisiones Liquidadoras a que hace referencia el artículo 2, se entenderán a los efectos del artículo 11.2.a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, dependientes de la Dirección General de Vivienda.

A los efectos previstos en el Decreto 124/1990, de 29 de junio, las Comisiones Liquidadoras se considerarán encuadradas en el Grupo III.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de inferior o igual rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto, y singularmente el Decreto 14/1992, de 7 de febrero, por el que se crea la Cámara Urbana de Canarias.

Disposición final primera.

Se autoriza a las Consejerías de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, de Economía y Hacienda y de Trabajo y Función Pública, dentro de sus respectivas competencias, a dictar las disposiciones y acordar las medidas precisas para la aplicación del presente Decreto.

Disposición final segunda.

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

2. Las Comisiones Liquidadoras a las que se refiere el artículo 2 se constituirán en el plazo máximo de un mes, a cuyo efecto los Centros Directivos afectados y las propias

§ 9 Liquidación de las Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana

Cámaras Oficiales de la Propiedad Urbana designarán su representante dentro de los quince días siguientes al comienzo de la vigencia del presente Decreto.

3. La integración a que se refiere el artículo 3 será aprobada en el plazo máximo de seis meses.

§ 10

Decreto 11/2022, de 20 de enero, por el que se crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 21, de 31 de enero de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-2022-90031

PREÁMBULO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 143.1.a) del Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado mediante la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, en todo caso, la ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales, de equilibrio territorial y de sostenibilidad. Asimismo, las personas, en su condición de consumidoras y usuarias de bienes y de servicios, tienen derecho, en los términos que se establece por ley, a que se garantice por los poderes públicos canarios la protección de su salud, seguridad e intereses económicos, y un régimen de garantías de los productos y servicios adquiridos, tal y como se recoge en el artículo 25.a) del Estatuto de Autonomía; correspondiendo a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de consumo, que incluye, en todo caso, la defensa, de conformidad con la legislación mercantil, procesal y civil, de los derechos de los consumidores y usuarios, conforme a lo previsto en el artículo 121 de la indicada norma.

No cabe dejar de tener presente que la actividad inmobiliaria constituye a la postre una manifestación del desarrollo de la actividad comercial y, en este sentido, los apartados a), e) y f) del artículo 126 del precitado Estatuto de Autonomía de Canarias atribuyen a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de comercio interior, que incluye la ordenación de la actividad comercial. En todo caso, esta competencia comprende la determinación de las condiciones administrativas para ejercer la actividad comercial; el desarrollo y la ejecución de las normas y estándares de calidad relacionados con la actividad comercial y la adopción de medidas de policía administrativa con relación a la disciplina de mercado. Además, también a la Comunidad Autónoma de Canarias le corresponden las competencias exclusivas, de una parte, para establecer la organización y el régimen de funcionamiento de su Administración y, de otra, en materia de régimen jurídico y procedimiento de las Administraciones Públicas canarias, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución Española, conforme a lo previsto en los artículos 104 y 106.1.c) del referido Estatuto de Autonomía de Canarias.

En el ejercicio de las mencionadas competencias exclusivas, la Comunidad Autónoma de Canarias puede desarrollar políticas propias en las materias afectadas, de acuerdo con los principios y derechos previstos en el Estatuto de Autonomía de Canarias, tal y como se indica en el apartado 2 de su artículo 95. Igualmente, en las competencias de desarrollo

§ 10 Decreto, crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias

legislativo y de ejecución, corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la potestad legislativa, la potestad reglamentaria y la función ejecutiva, en el marco de las bases que fije el Estado. En el ejercicio de estas competencias, la Comunidad Autónoma de Canarias puede establecer políticas propias, de acuerdo con los principios y derechos previstos en su Estatuto, según lo previsto en el artículo 96 de dicha norma.

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, aprobado por el Gobierno de Canarias en sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2020, adquiere una doble dimensión. De una parte, promueve el objetivo de combatir la emergencia habitacional que sufre el Archipiélago y, de otra, pretende coadyuvar en el impulso de la reactivación económica en Canarias, en el contexto de la grave crisis socio-económica derivada de la pandemia producida por el COVID-19. Pues bien, en el ámbito del Eje Estratégico n.º 1 del citado Plan, destinado a garantizar el acceso a la vivienda, se contempla como actuación 1.1.5 «... la inclusión de un régimen del sector inmobiliario en la regulación de las medidas del Plan de Vivienda de Canarias».

La oportunidad y conveniencia de crear el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias» se fundamenta en que, debido a la liberalización del ejercicio de ciertas profesiones, entre ellas la de agente inmobiliario, al amparo de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, no es necesario ninguna cualificación profesional, ni domicilio físico concreto desde donde se preste la actividad, como tampoco acreditar la debida solvencia económica para realizar las labores de intermediación en el mercado inmobiliario; lo que trae como consecuencia que, en algunas ocasiones, se presten servicios profesionales sin la capacitación técnica adecuada para ello y sin los medios económicos para responder de tales actuaciones, con el consiguiente perjuicio no solo para las personas destinatarias de dichos servicios sino, también, para las restantes personas profesionales del medio, que por extensión de dichos efectos perniciosos ven mermado el prestigio de su actividad y la confianza de sus destinatarias.

Por lo tanto, el objetivo que persigue la presente norma reglamentaria, en consonancia con lo establecido en el referido Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, es la determinación prioritaria de los requisitos de inscripción de los agentes inmobiliarios en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias», con el fin de estimular su profesionalización y coadyuvar a la mejora de la calidad de los servicios de mediación inmobiliaria en Canarias; dando así respuesta a las demandas provenientes de las organizaciones profesionales del sector e igualmente, la defensa y la protección de los derechos de quienes contratan los servicios de mediación inmobiliaria con libertad de elección del agente intermediador; para que lo hagan con un mayor grado de seguridad jurídica y económica. Así pues, con este Decreto, la Comunidad Autónoma de Canarias se suma a iniciativas normativas semejantes adoptadas por otras comunidades autónomas – como Cataluña, País Vasco, Madrid o Navarra–, en su respectivos ámbitos territoriales.

En este sentido, resulta indispensable aclarar que, mediante este Decreto, no se pretende regular la actividad profesional de los agentes inmobiliarios, sino solo precisar los requisitos que deben cumplir estos profesionales para poder inscribirse en el mencionado registro y las obligaciones a las que se comprometen con ello; siendo la inscripción voluntaria y gratuita.

El artículo 50 del mencionado Estatuto de Autonomía de Canarias dispone que corresponde al Gobierno de Canarias la potestad reglamentaria, por lo que este Decreto se dicta en aplicación del artículo 33 de la Ley 1/1983, de 14 de abril, del Gobierno y de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, que atribuye al Gobierno la potestad reglamentaria para regular todas las materias de competencia de la Comunidad Autónoma, con excepción de las reservadas por el Estatuto de Autonomía a las leyes, así como para dictar normas en desarrollo y aplicación de las leyes. Por su parte, la intervención de las Administraciones Públicas canarias en materia de vivienda se regirá, entre otros, por el principio rector de proteger los derechos de quienes acceden a una vivienda, conforme a lo preceptuado en el artículo 2.c) de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias. Asimismo, el Gobierno, oído el Instituto Canario de la Vivienda, a propuesta del titular de la consejería del ramo, dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y

efectivo cumplimiento de lo dispuesto en dicha Ley, según lo indicado en la Disposición final primera de la mencionada norma.

El Decreto consta de un preámbulo, diecisiete artículos agrupados en cuatro capítulos, tres disposiciones adicionales, una disposición derogatoria, dos disposiciones finales y un anexo. En el Capítulo I se aborda el objeto y el ámbito de aplicación de la norma; incluyendo la definición de agente inmobiliario. Por su parte, el Capítulo II contempla la naturaleza administrativa y el carácter público y gratuito del «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias», el cual queda adscrito a la consejería competente en materia de vivienda, a través del Instituto Canario de la Vivienda; al que le corresponde su gestión. En cuanto a los requisitos para la inscripción voluntaria en el Registro, se recogen en el Capítulo III del Decreto y se agrupan en tres tipos: de ámbito geográfico, de capacitación profesional y de solvencia económica. Asimismo, en el Capítulo IV se regula la solicitud, formalización y duración de la inscripción en el Registro, la cual podrá renovarse y cancelarse. Se completa la regulación con las previsiones relativas a la actualización de datos inscritos, el régimen de los recursos en vía administrativa y la protección de datos personales. En aras de que el Decreto se acomode con flexibilidad al devenir de la sociedad, las disposiciones adicionales facultan a la persona titular de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda para actualizar la cuantía de la garantía prevista en el Decreto, así como para modificar el distintivo de inscripción en el Registro; cuyo diseño oficial se recoge en el anexo de la presente norma.

Finalmente, procede indicar que en el ejercicio de la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas deben actuar de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Así pues, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, este Decreto se justifica por una razón de interés general, cual es estimular la profesionalización de los servicios de mediación inmobiliaria en Canarias y coadyuvar a la mejora de su calidad, e identifica claramente los fines perseguidos; siendo el instrumento más adecuado para garantizar su consecución. Conforme al principio de proporcionalidad, el Decreto contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir. Por otra parte, y para garantizar el principio de seguridad jurídica, la presente disposición se ha redactado de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico vigente, para facilitar así su conocimiento y comprensión por los destinatarios de la norma. Además, en aplicación del principio de transparencia, se posibilita el acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor y a los documentos propios de su proceso de elaboración, a través del Portal de Transparencia del Gobierno de Canarias y, finalmente, de acuerdo con el principio de eficiencia, la presente norma evita la imposición de cargas administrativas innecesarias o accesorias para sus destinatarios, dado el carácter voluntario y gratuito de la inscripción en el mencionado registro público.

En su virtud y de conformidad con las restantes disposiciones de general aplicación, cumplidos los trámites de audiencia a los interesados e información pública, oídas las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Canarias, las corporaciones locales y el Instituto Canario de la Vivienda; de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y a propuesta conjunta de la Consejera de Turismo, Industria y Comercio y del Consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 20 de enero de 2022, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Es objeto del presente Decreto la creación y regulación del Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias (RAIC), con la finalidad de estimular la profesionalización de los servicios de intermediación inmobiliaria en Canarias y coadyuvar a la mejora de su calidad respecto a sus destinatarios.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Este Decreto será de aplicación a los agentes inmobiliarios que ejerzan o vayan a ejercer su actividad profesional de manera habitual en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias y soliciten su inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias.

Artículo 3. *Definición de agente inmobiliario.*

A los efectos de esta norma, se entiende por agente inmobiliario la persona física o jurídica que se dedica, a título oneroso y de manera habitual, a prestar servicios de asesoramiento, gestión, intermediación en operaciones de compraventa, arrendamiento, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como a los derechos relativos a los mismos; incluida su constitución y los dictámenes emitidos referidos a su valor de mercado.

CAPÍTULO II

Del «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias»

Artículo 4. *Naturaleza jurídica, adscripción y accesibilidad.*

1. Se crea el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias» como un registro de carácter público, gratuito y de naturaleza administrativa; estando adscrito a la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda, a través del Instituto Canario de la Vivienda.

2. La inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias» tiene un carácter voluntario y está sujeta al cumplimiento por las personas interesadas de los requisitos contemplados en este Decreto.

3. El Registro será accesible en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 5. *Gestión.*

La gestión del «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias» corresponde al Instituto Canario de la Vivienda; siendo sus funciones en relación con el mismo, las siguientes:

a) Gestionar la inscripción, renovación, modificación y cancelación de los datos a inscribir.

b) Comprobar, en su caso, el cumplimiento de las condiciones que permiten la inscripción, así como el mantenimiento de dichos requisitos mientras dure la vigencia de la inscripción.

c) Informar, certificar y dar acceso público a los datos que figuran en el Registro. A tal fin, se mantendrá permanentemente actualizada la lista de agentes inmobiliarios inscritos.

CAPÍTULO III

Requisitos para la inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias»

Artículo 6. *Requisitos de ámbito geográfico.*

1. Podrán inscribirse en el Registro aquellos agentes inmobiliarios que realicen con carácter habitual servicios profesionales de mediación y asesoramiento inmobiliario en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, mediante establecimiento abierto al público.

2. Cuando la prestación de los servicios se realice a distancia por medios telemáticos será necesario disponer de una dirección física en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, que coincidirá con el domicilio fiscal.

Artículo 7. *Requisitos de capacitación profesional.*

1. Para poder inscribirse en el Registro, los agentes inmobiliarios deberán cumplir, al menos, uno de los siguientes requisitos:

a) Ser agente de la propiedad inmobiliaria colegiado en ejercicio. Se acreditará mediante certificado del colegio profesional al que pertenezca.

b) Tener experiencia en la prestación de servicios de mediación y asesoramiento inmobiliario en los cuatro años inmediatamente anteriores a la solicitud de inscripción. Se acreditará mediante informe de vida laboral que acredite dedicación profesional remunerada al sector inmobiliario.

c) Poseer una titulación universitaria oficial perteneciente a la rama de Ciencias Sociales y Jurídicas, Ingeniería o Arquitectura. Se acreditará mediante el título universitario correspondiente.

d) Poseer una formación no universitaria de, al menos, 200 horas lectivas en materia inmobiliaria, impartidas por centros de formación homologados por las Administraciones Públicas competentes. Se acreditará con los certificados de asistencia y aprovechamiento.

2. En el caso de personas jurídicas, los requisitos de capacitación profesional se exigirán a quienes ostenten la responsabilidad de cada establecimiento abierto al público o, en el caso de agentes inmobiliarios que operen por medios telemáticos, a quien lo represente, que deberá ser, en todo caso, quien haya solicitado la inscripción.

Artículo 8. *Requisito de solvencia económica.*

1. Para inscribirse en el Registro, los agentes inmobiliarios deberán constituir una garantía por importe mínimo de 30.000 euros por establecimiento, vigente durante todo el tiempo que ejerzan la actividad de agente inmobiliario, para responder de las cantidades recibidas en el ejercicio de su actividad profesional hasta que las pongan a disposición de las personas destinatarias.

La garantía consistirá en un aval o seguro de caución y deberá constituirse en entidades de crédito o aseguradoras establecidas en España o cualquier Estado miembro de la Unión Europea. Dicho documento de garantía se depositará en la Caja de Depósitos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La garantía podrá contratarse bien de manera directa, bien a través de colegios o asociaciones profesionales.

2. Si el agente inmobiliario cuenta con un seguro de responsabilidad civil que responda de los daños y perjuicios que se puedan causar en el ejercicio de dicha actividad, con carácter opcional podrá aportar la póliza de seguro correspondiente; la cual sustituirá a la constitución de la garantía prevista en el apartado 1 de este artículo. En tal caso, en la inscripción registral figurará esta circunstancia, con indicación del capital mínimo asegurado, el cual no podrá ser inferior al importe mencionado en el apartado 1 del presente artículo.

CAPÍTULO IV

Procedimiento de inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias»

Artículo 9. *Solicitud y formalización de la inscripción.*

1. La solicitud de inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias» podrá realizarse en cualquier momento a instancia del agente inmobiliario que lo haya solicitado, mediante modelo normalizado, junto al que se aportará un documento declarativo del cumplimiento de los requisitos de ámbito geográfico, de capacitación profesional y solvencia económica, previstos en los artículos 6, 7 y 8 de este Decreto.

2. La solicitud de inscripción y el documento declarativo, citados en el apartado anterior, se acomodarán a los modelos que se aprueben mediante resolución de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda; los cuales estarán disponibles para las personas interesadas en la sede electrónica de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

§ 10 Decreto, crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias

3. La inscripción se formalizará, mediante resolución de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, en el plazo máximo de seis meses desde que se presente la solicitud. La falta de notificación de la resolución expresa en el plazo indicado legitimará a la persona interesada para entenderla estimada por silencio administrativo.

Artículo 10. *Efectos de la inscripción.*

1. La inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias» tiene carácter declarativo.

2. Las personas que se inscriban tendrán derecho, en el ejercicio de su actividad profesional, a la utilización del distintivo autorizado «Agente inmobiliario inscrito en el RAIC». El distintivo deberá ajustarse al modelo establecido en el anexo del presente Decreto y podrá utilizarse en los carteles, placas, impresos y demás instrumentos de promoción y publicidad que utilice el agente inmobiliario.

3. La inscripción no implica la asunción de responsabilidad alguna de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en caso de actuación incorrecta del agente inmobiliario.

Artículo 11. *Inspección.*

1. La Dirección del Instituto Canario de la Vivienda podrá requerir, en cualquier momento, a los agentes inmobiliarios inscritos en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias», la acreditación documental del cumplimiento de los requisitos necesarios para inscribirse en dicho Registro.

2. En caso de inexactitud u omisión de alguna información contenida en el documento declarativo, el Instituto Canario de la Vivienda requerirá a la persona interesada para que, en el plazo de diez días hábiles, proceda a la subsanación que corresponda o presente la documentación requerida.

Artículo 12. *Duración y renovación de la inscripción.*

1. La inscripción tendrá una duración de cinco años y se renovará por iguales periodos de tiempo.

2. Con anterioridad a la finalización del plazo de duración de la inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias», la persona titular deberá solicitar la renovación de esta, que se tramitará en los mismos términos previstos para la inscripción.

Artículo 13. *Falsedad de los datos facilitados y no presentación de la documentación preceptiva requerida.*

La falsedad de cualquier dato que se incorpore al documento declarativo previsto en el artículo 9 del presente Decreto o la no presentación de la documentación preceptiva requerida por el Instituto Canario de la Vivienda, determinará la pérdida de vigencia de la inscripción y la cancelación de esta, desde el momento en que la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias tenga constancia de la falsedad, y todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiese lugar.

Artículo 14. *Cancelación de la inscripción.*

1. La cancelación de la inscripción se realizará mediante resolución de la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda.

2. Serán motivos de cancelación de la inscripción:

a) El fallecimiento de la persona física agente inmobiliario o la extinción de la persona jurídica agente inmobiliario.

b) La solicitud voluntaria del agente inmobiliario.

c) No haber solicitado la renovación en los términos establecidos en el artículo 12 de este Decreto.

d) El incumplimiento sobrevenido de los requisitos para inscribirse en el Registro.

e) La falsedad en la declaración o documentación aportada para solicitar la inscripción en el Registro.

§ 10 Decreto, crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias

f) Desatender los requerimientos efectuados por el Instituto Canario de la Vivienda para la comprobación del cumplimiento de los requisitos necesarios para inscribirse en el Registro.

3. En el caso de cancelación de la inscripción por las causas señaladas en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del presente artículo, con anterioridad a dictar la resolución de cancelación se dará audiencia a las personas interesadas.

4. La cancelación de la inscripción supondrá la baja del agente inmobiliario en el Registro. En el caso de que la cancelación se haya producido por la causa señalada en la letra e) del apartado 2 del presente artículo, esta conllevará, además, la prohibición de volver a inscribirse en el Registro durante un periodo de cinco años; sin perjuicio de que tal conducta pueda ser constitutiva de una infracción penal o administrativa.

Artículo 15. Actualización de datos inscritos.

1. Los agentes inmobiliarios inscritos tendrán la obligación de comunicar al Instituto Canario de la Vivienda cualquier cambio en sus datos inscritos, así como la pérdida de los requisitos necesarios para poder estar inscritos en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias».

2. Salvo causa justificada, la comunicación se realizará en el plazo máximo de un mes desde que se produzca dicho cambio.

Artículo 16. Régimen de recursos en vía administrativa.

Las resoluciones dictadas por la Dirección del Instituto Canario de la Vivienda podrán ser objeto de recurso de alzada ante la Presidencia del citado organismo autónomo, en los términos previstos en la legislación estatal vigente en materia de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Artículo 17. Protección de datos personales.

1. Los datos personales facilitados por quienes soliciten su inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias» serán incorporados y tratados en el correspondiente fichero de datos de acuerdo con los requerimientos establecidos en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

2. En consonancia con lo dispuesto en el artículo 5 de este Decreto, el Instituto Canario de la Vivienda será el responsable y, en su caso, el encargado del tratamiento de los datos personales de las personas físicas que se gestionen en relación con las funciones señaladas en dicho artículo, y de aprobar y mantener el registro de actividades de tratamiento previsto en el artículo 30 del Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) o norma que lo sustituya. En caso de que el encargado de tratamiento fuera un tercero, mediante una gestión indirecta, el mismo deberá cumplir con las obligaciones señaladas en el artículo 28.3 de dicho Reglamento (UE) 2016/679 o normativa que lo sustituya.

Disposición adicional primera. Actualización de la cuantía de la garantía.

La cuantía de la garantía preceptiva que se menciona en el artículo 8 del presente Decreto podrá ser actualizada, según los indicadores de que disponga el Gobierno de Canarias sobre la variación del mercado del seguro en materia de garantías, mediante Orden de la persona titular de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda, que será publicada en el «Boletín Oficial de Canarias».

Disposición adicional segunda. Convenios de colaboración con los colegios profesionales y las asociaciones representativas.

La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través del Instituto Canario de la Vivienda, podrá suscribir convenios de colaboración con los colegios

§ 10 Decreto, crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias

profesionales y las asociaciones representativas del sector inmobiliario para una adecuada gestión y funcionamiento del «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias».

Disposición adicional tercera. *Modificación del distintivo de inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda para modificar el diseño y las características del distintivo de inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias», que figura en el anexo del presente Decreto.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o sean incompatibles con el presente Decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo normativo.*

Se faculta a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, para dictar las disposiciones generales que sean necesarias para el desarrollo y ejecución de lo dispuesto en este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los diez días de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

ANEXO

Distintivo de inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias»

El distintivo de inscripción en el «Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias» tiene el diseño y las características siguientes:



**AGENTE INMOBILIARIO
INSCRITO EN EL RAIC**

Nº 00000000

Válido hasta DD/MM/AA

- **Contenido:** «AGENTE INMOBILIARIO INSCRITO EN EL RAIC
N.º 00000000
Válido hasta: DD/MM/AA»
- **Número de inscripción:** se indicará en los espacios señalados con «00000000»
- **Validez de la inscripción:** se consignará el día, mes y año en los espacios señalados como «DD/MM/AA», respectivamente.

§ 10 Decreto, crea y regula el Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias

- **Dimensiones:** 297 mm de base por 210 mm de altura (DIN A4 horizontal).
- **Color del fondo:** blanco.
- **Tipografía de la fuente:** arial en mayúsculas y negrilla, salvo la mención del número de inscripción y de la validez de la inscripción, que no estarán resaltadas.
- **Color de la fuente:** gris pantone 7538.
- **Tamaño de la fuente:** será determinado por el soporte que se utilice.

§ 11

Ley 2/2014, de 20 de junio, de modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y de medidas para garantizar el derecho a la vivienda. [Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 123, de 27 de junio de 2014
«BOE» núm. 168, de 11 de julio de 2014
Última modificación: 29 de mayo de 2018
Referencia: BOE-A-2014-7325

CAPÍTULO I

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

[...]

CAPÍTULO II

Normas reguladoras del depósito de los importes de las fianzas derivados de los contratos de arrendamientos de fincas urbanas y de los suministros complementarios a los mismos

Artículo 2. *De la obligación del depósito del importe de las fianzas.*

1. Los arrendadores de fincas urbanas y las empresas que presten servicios y suministros complementarios a las mismas están obligados a ingresar en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, en concepto de depósito, una cantidad de dinero equivalente al importe de las fianzas exigibles derivadas de los respectivos contratos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. La obligación a que se refiere el apartado anterior es independiente, en su existencia, exigibilidad y cuantía, de la efectiva constitución o no, derivada de los respectivos contratos, de la garantía o fianza por parte de los arrendatarios y usuarios de los servicios y suministros, así como de la eventual renuncia a la misma por parte del arrendador o empresa suministradora o de servicios.

3. La obligación o constitución del depósito se devenga desde el momento de la perfección del contrato del que trae causa, debiendo realizarse el depósito correspondiente en el plazo de un mes contado desde la indicada fecha.

4. En los supuestos de exención legal del deber de constituir fianza, no existirá la obligación de los arrendadores o de las compañías suministradoras, de realizar el depósito a que se refiere la Ley de Arrendamientos Urbanos y la presente ley.

Artículo 3. *Cuantía de los depósitos.*

La cuantía de la prestación vendrá determinada:

§ 11 Medidas para garantizar el derecho a la vivienda [parcial]

a) En relación a los contratos de arrendamiento, por el importe equivalente al de las fianzas, que viene exigido en el artículo 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

b) En relación a los contratos de servicios y suministros complementarios a las fincas urbanas, por un importe equivalente al importe de las fianzas que las empresas suministradoras o prestadoras de servicios pudieran exigir a sus abonados para la formalización del respectivo contrato.

Artículo 4. *Naturaleza y afectación de los ingresos constitutivos del depósito.*

1. Las cantidades cuyo ingreso constituye el objeto de la obligación de depósito tienen la consideración de ingreso extrapresupuestario de Derecho Público, ostentando la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma respecto de las mismas las prerrogativas establecidas legalmente, en su consideración de prestación patrimonial obligatoria.

2. Los rendimientos o intereses financieros derivados de los depósitos por las cantidades ingresadas en concepto de fianza, así como los recargos, estarán afectados a sufragar las expropiaciones de uso que se realicen en los procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a las medidas de fomento para propiciar el alquiler de viviendas deshabitadas y a la rehabilitación o reparación del parque público de viviendas de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 5. *Régimen general de constitución y gestión de los depósitos.*

1. Sin perjuicio de lo establecido para el régimen concertado, el importe total de las fianzas deberá constituirse en metálico, en la Caja de Depósitos a que se refiere la Ley de la Hacienda Pública Canaria, dentro del plazo establecido en el artículo 2.3 de esta ley, y de acuerdo con el procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. Para acreditar la constitución del depósito de las fianzas, por el que no se devengarán intereses, se entregará a los interesados el correspondiente resguardo.

Artículo 6. *Régimen concertado.*

1. Las empresas suministradoras de fluido eléctrico, agua, gas, teléfono u otros análogos, podrán concertar con la administración la entrega directa del noventa por ciento del volumen total de las fianzas que tengan en su poder y las que en lo sucesivo se constituyan, reservándose el diez por ciento restante para las devoluciones que aisladamente les sean exigidas y para liquidar las responsabilidades a que aquellas estén afectas.

2. Asimismo, podrán acogerse a este régimen concertado los arrendadores de fincas urbanas de cuyos arrendamientos se devenguen fianzas que supongan un volumen superior a la cantidad de 15 mil euros. A tales efectos, ingresarán el noventa por ciento del valor global de las fianzas de cada finca, especificando claramente a la que corresponda, y reservándose el diez por ciento restante para atender a las devoluciones o liquidaciones posibles.

Artículo 7. *Requisitos del régimen concertado.*

1. Para que la modalidad del régimen concertado pueda ser utilizada, es preciso autorización expresa del departamento competente para la gestión de los depósitos de los importes de las fianzas, previa solicitud acompañada de la documentación acreditativa de la concurrencia de los extremos mencionados en el artículo anterior. Dicha autorización se concederá en atención a las garantías que los solicitantes ofrezcan y a las condiciones especiales que en ellos concurren, las cuales se determinarán por el Gobierno de Canarias.

2. Las empresas o arrendadores que se acojan al régimen concertado vendrán obligados a formular, durante el mes de enero de cada año natural, un estado demostrativo de las fianzas constituidas durante el año anterior, de las devueltas y del saldo acompañado de relaciones nominales de unas y otras. Asimismo vendrán obligados a soportar cuantas comprobaciones se estime conveniente realizar en sus libros de contabilidad, en relación con la cuantía de las fianzas constituidas.

3. Las empresas o arrendadores que se hallen concertados por este sistema no podrán pedir la devolución parcial del depósito hecho hasta realizarse la liquidación anual.

4. Reglamentariamente se regularán los requisitos y condiciones para acogerse al régimen concertado de depósito de fianzas.

Artículo 8. *Acreditación del cumplimiento de la obligación de depósito.*

Los arrendadores de fincas urbanas o las empresas que vengan obligadas a la constitución de depósitos deberán unir el resguardo acreditativo de su constitución al contrato respectivo.

Artículo 9. *Devolución de las cantidades depositadas.*

1. El Tesoro de la Comunidad Autónoma de Canarias vendrá obligado a devolver, en la forma que reglamentariamente se establezca, la cantidad objeto de depósito, una vez extinguido el contrato y en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud realizada a tal efecto por el portador del resguardo de depósito. El incumplimiento de dicha obligación determinará el devengo del interés legal correspondiente y su pago de oficio en los términos exigidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. La obligación de devolución se limitará a la cantidad efectivamente depositada, no correspondiendo, en ningún caso, la devolución del importe de los intereses, recargos, sanciones y multas coercitivas que hubieran sido abonados por el sujeto obligado al depósito, y sin perjuicio de los intereses de demora, que en su caso pudieran corresponder, previstos en la disposición adicional tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3. Extinguido el contrato, corresponde al arrendador o compañía suministradora solicitar al Tesoro la devolución de la fianza, para la cual se habrá de presentar el justificante de devolución de la fianza al arrendatario o usuario del suministro, y en su defecto, una declaración responsable, firmada en su caso por el arrendador o compañía suministradora, en la que se exprese que el contrato ha dejado de surtir sus efectos, atendiéndose en caso de falsedad, a las responsabilidades o sanciones consiguientes.

4. La devolución se hará contra la entrega del resguardo de ingreso y las declaraciones responsables, o de cualquier otro medio admitido en Derecho.

Artículo 10. *Inspección.*

La inspección del cumplimiento de las disposiciones reguladoras de la obligación del depósito de fianzas se realizará por personal funcionario que desempeñe puestos con funciones de inspección en el Instituto Canario de la Vivienda y, excepcionalmente, en caso de ser necesario, por personal funcionario expresamente habilitado para el ejercicio de actuaciones inspectoras en materia de vivienda, quienes para el ejercicio de sus funciones, tendrán la condición de Agentes de la autoridad. Podrá prestar colaboración la Inspección tributaria de la Hacienda Pública Canaria en los casos en que le fuera requerida a solicitud de la consejería competente en materia de vivienda.

Artículo 11. *Deber de colaboración.*

Los sujetos obligados a efectuar el depósito prestarán su colaboración a las labores inspectoras, facilitando la misma con la información o documentos que les sean requeridos.

Artículo 12. *Registro de Fianzas.*

1. Se crea el Registro de Fianzas, adscrito al Instituto Canario de la Vivienda, en el cual se tomará razón de los contratos de arrendamiento o de suministro, cuyas fianzas deban ser objeto de depósito preceptivo.

2. Las inscripciones en el Registro de Fianzas se llevarán a cabo en la forma en que reglamentariamente se determine, debiendo constar, en todo caso, los datos relativos a la fianza constituida; la identificación de las partes contratantes; el objeto de la contratación; la titularidad del inmueble arrendado o para el que se contrata el suministro; el uso al que se destina; el plazo inicial de duración del contrato; la renta pactada para el contrato de arrendamiento y la fecha de formalización y depósito de la fianza. Asimismo deberá señalarse en cada inscripción si la fianza depositada está sometida al régimen concertado.

3. La inscripción en el Registro de Fianzas se realizará de oficio en el momento de efectuarse el depósito preceptivo en la Caja de Depósitos, y su cancelación será asimismo de oficio, en el momento de su devolución, a partir de los datos que sean suministrados por la Dirección General del Tesoro y Política Financiera al Instituto Canario de la Vivienda.

4. Los datos contenidos en el Registro de Fianzas tendrán la consideración de confidenciales, estando sujetos a lo previsto en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

Artículo 13. *Régimen sancionador.*

1. Son infracciones administrativas:

a) La omisión del deber de depósito del importe de las fianzas a las que se refiere la presente ley, así como la materialización del depósito en cuantía inferior a la debida.

b) La falta de veracidad u ocultación de datos en la documentación que ha de tener acceso al Registro de Fianzas, o en la documentación requerida para proceder a la devolución de los depósitos constituidos.

c) La falsedad de los datos suministrados para acceder al régimen concertado, así como la falsedad o presentación fuera de plazo del estado anual demostrativo de las fianzas, o el incumplimiento de cualquier otro requisito que los sujetos acogidos a dicho régimen tengan la obligación de cumplimentar.

d) El incumplimiento del deber de colaboración, que impida en cada momento el conocimiento de las obligaciones que impone la presente ley, así como las comprobaciones que se efectúen al respecto.

e) El incumplimiento del deber de unir el resguardo del depósito al contrato respectivo.

2. Las infracciones previstas en los párrafos a), b) y c), del apartado anterior, tendrán la consideración de graves, y las descritas en los párrafos d) y e), la de leves.

3. Las infracciones previstas en el apartado anterior serán sancionadas de la siguiente forma:

a) Las infracciones graves, con multa por importe del treinta y cinco por ciento al cien por ciento de las fianzas no depositadas, o de las fianzas a las que se refieran los datos falseados u ocultados, en atención a la existencia de intencionalidad o reiteración, a la reincidencia por comisión en el mismo año de más de una infracción de la misma naturaleza, y al tiempo transcurrido desde el nacimiento de la obligación.

b) Las sanciones a imponer por las infracciones leves en ningún caso podrán superar el treinta y cinco por ciento de las fianzas a las que se refieran la contravención respectiva.

Para la graduación de su cuantía se tomarán como referencia los mismos criterios establecidos en el apartado anterior.

4. El procedimiento sancionador se sustanciará de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. La sanción de las infracciones corresponderá a los órganos del departamento competente en materia de vivienda, de conformidad con lo que se determine reglamentariamente.

Artículo 14. *Prescripción.*

El régimen de prescripción de las infracciones y sanciones a las que se refiere la presente ley, será el previsto para las graves y las leves en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 15. *Multas coercitivas.*

Una vez transcurrido el plazo señalado en los requerimientos correspondientes, podrá procederse a la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo

Común. La cuantía de cada una de las multas no podrá superar el veinte por ciento de la sanción impuesta.

Artículo 16. *Intereses y recargos.*

El retraso en el depósito devengará intereses de demora por el tiempo en que se haya dilatado el ingreso.

El cumplimiento sin previo requerimiento, de la obligación de depósito, efectuado fuera de plazo, llevará aparejado un recargo del cinco por ciento sobre el total del importe no constituido, sin intereses ni sanción.

Disposición adicional primera. *Responsabilidades derivadas de los contratos.*

Las cuestiones y controversias jurídicas que pudieran suscitarse entre el arrendador y el arrendatario o entre la empresa suministradora y los usuarios respecto al cumplimiento del contrato que los vincula, así como respecto a la cobertura, por la fianza, de obligaciones y responsabilidades, son ajenas a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como a la relación jurídico-pública que une a esta con el sujeto obligado al depósito regulado en la presente ley.

[...]

Disposición derogatoria primera. *Derogación normativa específica.*

Queda derogada la disposición adicional séptima de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1997.

Disposición derogatoria segunda. *Derogación normativa general.*

Quedan derogadas cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Desarrollo reglamentario y atribución de facultades.*

1. El Gobierno, a propuesta de la persona titular de la consejería competente por razón de la materia, dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y efectivo cumplimiento de lo dispuesto en esta ley, salvo en los supuestos previstos en que la habilitación se confiera al titular del departamento competente en materia de vivienda.

2. Se faculta al Gobierno para modificar las cuantías de las sanciones y multas coercitivas previstas en esta ley, en atención a la evolución del índice de precios al consumo de Canarias.

3. La atribución de competencias a distintos órganos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias para imponer sanciones prevista en esta ley podrá ser modificada mediante decreto del Consejo de Gobierno con la exclusiva finalidad de adaptarla a los cambios que se produzcan en la estructura de la consejería competente en materia de vivienda.

[...]

Disposición final tercera. *Aprobación de modelos normalizados.*

La persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, mediante orden departamental, aprobará las plantillas o modelos normalizados de las solicitudes y declaraciones responsables susceptibles de presentación telemática por los interesados ante la sede electrónica del Instituto Canario de la Vivienda, así como el modelo oficial de resguardo de los depósitos de las fianzas.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

§ 12

Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 161, de 18 de agosto de 2006
Última modificación: 9 de enero de 2019
Referencia: BOC-j-2006-90255

Téngase en cuenta que todas las referencias a la cédula de habitabilidad y sus efectos se entenderán realizadas a la presentación de la comunicación previa a la primera ocupación o cambio de uso con destino a vivienda acompañada de la certificación prevista en el artículo 33.1.b).2 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, aprobado por Decreto 182/2018, de 26 de diciembre. (BOC núm. 5, de 9 de enero de 2019)

Tradicionalmente ha existido una preocupación, reflejada a través de distintas normas, para que uno de los derechos esenciales de cualquier persona, como es el de disfrutar de una vivienda, se ejercite en unas condiciones dignas y adecuadas, y, en ese sentido, se han venido estableciendo diversas condiciones para que una vivienda pueda ser habitada y, al mismo tiempo, se han venido fijando una serie de garantías procedimentales, como el otorgamiento de la cédula de habitabilidad, con el fin de que dichas condiciones se cumplan.

En la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con la competencia exclusiva de la misma en materia de vivienda, prevista en el artículo 30.15 de su Estatuto de Autonomía, el referente normativo en materia de habitabilidad ha venido constituido, durante un largo período de tiempo, por el Decreto 47/1991, de 25 de marzo. En dicho Decreto, se concretaban, en el anexo I, las citadas condiciones de habitabilidad, y se articulaba la forma de controlar el cumplimiento de esas condiciones, mediante el establecimiento de una fase previa en la que se debían informar los proyectos de obras con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras y, la regulación, en una segunda fase, de un procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Posteriormente, con el fin de acercar la Administración a los ciudadanos, la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, a través del Decreto 169/2001, de 30 de julio, delegó en los municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, quedando condicionada dicha delegación a su aceptación por los citados municipios. Y finalmente, mediante la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, se vino a dar un paso más, al otorgarle directamente a los Ayuntamientos la competencia para controlar las condiciones de habitabilidad, mediante la expedición de la correspondiente cédula, reservándose para el Gobierno de Canarias la competencia para fijar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y los requisitos mínimos necesarios para su obtención.

Por otra parte, durante el período de vigencia del Decreto 47/1991 han entrado en vigor diversas disposiciones normativas con repercusión directa en la forma y en la funcionalidad de las viviendas, y se ha ido acumulando, asimismo, una experiencia que aconseja que se proceda a una actualización de las condiciones de habitabilidad de las mismas con el fin de introducir en la normativa autonómica normas de calidad y de seguridad en su utilización; de atender a las distintas formas de morada presentes en nuestra Comunidad Autónoma; de aceptar formas experimentales o innovadoras de vivienda; de adaptar las condiciones de diseño de las viviendas a las características específicas de la Comunidad Autónoma; y de disponer de un instrumento de control del diseño de las mismas en línea con los que, desde hace décadas, dominan en el ámbito europeo.

Desde la perspectiva analizada, se considera necesario aprobar el presente Decreto, no solamente con el fin de atender al nuevo reparto competencial sobre las condiciones de habitabilidad fijado en la Ley 2/2003, de Vivienda de Canarias, sino de establecer una norma avanzada y flexible que, con relación a las condiciones de habitabilidad que debe reunir una vivienda y los requisitos para la obtención de la correspondiente cédula de habitabilidad, dé respuesta a las necesidades que han ido surgiendo en una materia que se encuentra en permanente evolución.

En su virtud, visto el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias y a propuesta del Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda, previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 1 de agosto de 2006,

DISPONGO:

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Es objeto del presente Decreto regular en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias las condiciones que en cuanto a mínimos de habitabilidad ha de reunir una vivienda, así como el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

2. Se entiende por vivienda, a los efectos de este Decreto, toda edificación destinada a morada o habitación de personas físicas de forma permanente o por temporada, sea o no de nueva construcción, ya sea libre o protegida, que, cumpliendo las condiciones establecidas en el presente Decreto, disponga de cédula de habitabilidad, si es vivienda libre, o de calificación definitiva, si es vivienda protegida.

Artículo 2. *Condiciones de habitabilidad.*

1. Se entiende por condiciones de habitabilidad el conjunto de requisitos constructivos que debe reunir una edificación para ser destinada a vivienda.

2. Deberán cumplir las condiciones de habitabilidad contenidas en el anexo I del presente Decreto todas las edificaciones de nueva construcción destinadas a vivienda, así como las creadas a partir de la ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de construcciones previamente existentes.

3. Las ordenanzas edificatorias municipales se adaptarán, en cuanto a condiciones de habitabilidad, a lo previsto en el presente Decreto.

Artículo 3. *Informe de los proyectos.*

1. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística para la construcción de las edificaciones a las que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, deberá existir informe favorable sobre la adecuación del proyecto presentado con las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo I del presente Decreto, emitido por los servicios técnicos municipales, si se va a destinar a vivienda libre, o por los del Instituto Canario de la Vivienda, si se va a destinar a vivienda protegida.

2. Cuando se trate de edificación destinada a vivienda libre, el informe sobre la adecuación del proyecto con las condiciones de habitabilidad se podrá integrar en el informe técnico previsto en el artículo 166.5 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

3. En el caso de que se trate de edificación destinada a vivienda protegida, el informe sobre la adecuación del proyecto con las condiciones de habitabilidad se emitirá con carácter previo al otorgamiento de la calificación provisional.

4. Para la emisión del informe previsto en el presente artículo será suficiente la presentación del proyecto básico.

Artículo 4. *Cédula de habitabilidad y procedimiento para su obtención.*

(Derogado).

Artículo 5. *Vigencia de la cédula de habitabilidad.*

(Derogado).

Artículo 6. *Contratos de suministro.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicación, o cualquier otro legalmente exigible, no podrán facilitar dichos suministros a construcciones usadas como vivienda que carezcan de la correspondiente cédula de habitabilidad o calificación definitiva, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 172.1 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de enero.

2. En los contratos de suministros a las viviendas de los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, o cualquier otro legalmente exigible, deberá hacerse constar el número de la cédula de habitabilidad o el de la calificación definitiva, salvo que la solicitud de cédula o calificación se haya estimado por silencio administrativo, en cuyo caso, y previa acreditación de ese hecho de conformidad con el artículo 43.5 de la Ley 30/1992(*), de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, deberá hacerse referencia a la citada circunstancia en los contratos, haciéndose constar, además, en los mismos, los datos relativos al edificio y a la vivienda requeridos en el modelo oficial de cédula de habitabilidad establecido en el anexo III del presente Decreto.

(*) Téngase en cuenta que esta norma está derogada, con efectos de 2 de octubre de 2016, por la disposición derogatoria única de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Artículo 7. *Facultades de inspección.*

Al objeto de controlar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, los Ayuntamientos podrán inspeccionar las edificaciones para las que se haya solicitado la cédula de habitabilidad, así como las viviendas que ya cuenten con ella.

Disposición adicional primera. *Edificaciones existentes destinadas a vivienda.*

1. Las viviendas que a la entrada en vigor del presente Decreto contaran con cédula de habitabilidad o calificación definitiva, se seguirán rigiendo, en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, por las condiciones que les fueron exigidas para el otorgamiento de la cédula o calificación.

No obstante lo anterior, en el caso de que en las citadas viviendas se vayan a ejecutar obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren su configuración arquitectónica, con carácter previo al otorgamiento de la licencia para la ejecución de las mismas deberá existir informe favorable sobre la adecuación del proyecto presentado con las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo I de este Decreto, emitido por los servicios técnicos municipales, si es vivienda libre, o por los del Instituto Canario de la Vivienda, si se trata de vivienda protegida, salvo que, por los propios servicios técnicos municipales o, en su caso, del Instituto Canario de la Vivienda, se informe de que es técnicamente imposible ajustar, total o parcialmente, la vivienda a dichas condiciones, en cuyo caso las obras deberán cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II del presente Decreto.

§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

En el supuesto de que en las viviendas reguladas en este apartado se vayan a ejecutar obras distintas a las anteriores, las mismas deberán ajustarse a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II, haciéndose constar dicha circunstancia en el informe, según proceda, de los servicios técnicos municipales o del Instituto Canario de la Vivienda, que ha de emitirse con anterioridad al otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

2. Las edificaciones existentes a la fecha de publicación del presente Decreto que en ese momento vinieran destinándose a morada o habitación y no contaran con la correspondiente cédula de habitabilidad, deberán cumplir, para su otorgamiento, con las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo II del presente Decreto.

La cédula de habitabilidad ha de solicitarla el propietario de la edificación o el titular de un derecho real sobre la misma, acompañando a la solicitud la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la propiedad de la edificación o de la titularidad de un derecho real sobre la misma.

b) Informe municipal sobre su uso residencial, permanente o por temporada, así como sobre el tiempo que viene destinándose a ese uso. El uso residencial de la edificación y el tiempo destinado a ese uso, reflejados en el informe municipal y en las actas o informes que, en su caso, se emitan con carácter previo a aquél, deberán basarse en pruebas documentales.

c) Certificación de técnico competente, debidamente visada, acreditativa de la adecuada seguridad estructural de la edificación.

La cédula de habitabilidad será otorgada, en su caso, de conformidad con el artículo 4.5 del presente Decreto, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo II, excepto la que se refiere a la estabilidad y seguridad estructural de la edificación, que vendrá acreditada, en su caso, por la certificación prevista en el apartado c) anterior.

En el caso de que en las viviendas a las que se refiere el presente apartado, una vez obtenida la cédula, se vayan a realizar obras, habrá que estar, en cuanto a habitabilidad, a lo señalado en los párrafos segundo y tercero del apartado anterior.

Disposición adicional segunda. *Las casas-cueva.*

1. Se entiende por casas-cueva, a los efectos de este Decreto, las cuevas que hayan sido objeto de una transformación con el fin de destinarlas a un uso residencial, y que, a la fecha de publicación de esta norma, vinieran destinándose, con carácter permanente o por temporada, a ese uso.

Las casas-cueva que, a la fecha de publicación del presente Decreto, vinieran siendo destinadas a uso residencial, permanente o por temporada, podrán tener, a los efectos de la presente norma, la consideración de vivienda, siempre que cuenten con la correspondiente cédula de habitabilidad.

Para que las casas-cueva puedan contar con cédula de habitabilidad, deberán cumplirse las condiciones mínimas establecidas en el anexo II, siendo necesaria, con carácter previo a su otorgamiento, la emisión de informe por los servicios técnicos municipales sobre el cumplimiento de dichas condiciones, excepto la que se refiere a la estabilidad y seguridad estructural de la casa-cueva, que vendrá acreditada, en su caso, por la certificación prevista en el apartado 2.c) de esta Disposición Adicional.

2. La cédula de habitabilidad ha de solicitarla el propietario de la casa-cueva, o el titular de un derecho real sobre la misma, acompañando a la solicitud la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la propiedad de la casa-cueva, o de la titularidad de un derecho real sobre la misma.

b) Informe municipal sobre su uso residencial, permanente o por temporada, así como sobre el tiempo que viene destinándose a ese uso. El uso residencial de la casa-cueva y el tiempo destinado a ese uso, reflejados en el informe municipal y en las actas o informes que, en su caso, se emitan con carácter previo a aquél, deberán basarse en pruebas documentales.

c) Certificación de técnico competente, debidamente visada, acreditativa de la adecuada seguridad estructural de la casa-cueva.

§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

En cuanto al órgano competente para otorgar la cédula de habitabilidad y el plazo para resolver, se estará a lo previsto en el artículo 4.5 del presente Decreto.

En el caso de que en las casas-cueva a las que se refiere el presente apartado, una vez obtenida la cédula, se vayan a realizar obras, habrá que estar, en cuanto a habitabilidad, a lo señalado en los párrafos segundo y tercero del apartado primero de la Disposición Adicional Primera.

Disposición adicional tercera. *Legalidad urbanística.*

El otorgamiento de la cédula de habitabilidad a las edificaciones previstas en el apartado segundo de la Disposición Adicional Primera o a las casas-cueva a las que se refiere la Disposición Adicional Segunda, no supondrá el reconocimiento de la legalidad urbanística de las mismas.

Disposición adicional cuarta. *Condiciones de habitabilidad de los establecimientos de alojamiento turístico.*

1. Las condiciones que han de reunir los establecimientos de alojamiento turístico para poder ser habitados y el control de dichas condiciones se regularán por su normativa específica, resultando de aplicación supletoria las condiciones de habitabilidad previstas en este Decreto, en especial, las condiciones de aislamiento térmico, así como acústico entre las unidades alojativas, que tendrán la consideración de viviendas a estos efectos.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando se pretenda modificar el uso de un establecimiento de alojamiento turístico para su destino a vivienda, deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad establecidas en el anexo I de la presente norma.

A tal efecto, cuando se solicite la correspondiente licencia urbanística de modificación de uso, se estará a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 del presente Decreto.

Disposición adicional quinta. *Edificaciones antiguas de uso residencial.*

En los supuestos de solicitud de cédula de habitabilidad para las edificaciones de uso residencial construidas con anterioridad al 11 de junio de 1964, se exigirá únicamente, con carácter previo a su concesión por el órgano municipal competente, un informe de los servicios técnicos municipales acreditativo de que la misma reúne las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el anexo II de la presente norma, excepto la que se refiere a la estabilidad y seguridad estructural de la edificación, que vendrá acreditada, en su caso, por la certificación prevista en el siguiente párrafo.

A tal efecto, junto con la solicitud de cédula, el propietario o titular de un derecho real sobre la edificación deberá acompañar certificación de técnico competente, debidamente visada, acreditativa de su adecuada seguridad estructural, documento acreditativo de la propiedad o de la titularidad de un derecho real sobre la misma, así como cualquier documento por el que se pueda acreditar la antigüedad de dicha edificación.

En el caso de que en las edificaciones a las que se refiere la presente Disposición Adicional se vayan a realizar obras, habrá que estar, en cuanto a habitabilidad, a lo señalado en los párrafos segundo y tercero del apartado primero de la Disposición Adicional Primera.

En cuanto al órgano competente para otorgar la cédula de habitabilidad y el plazo para resolver, se estará a lo previsto en el artículo 4.5 del presente Decreto.

Disposición adicional sexta. *Cumplimiento de otras disposiciones normativas.*

Las viviendas y sus anejos, así como las zonas comunes interiores y exteriores de los edificios con viviendas, deberán reunir los requisitos relativos a diseño y calidad del Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones de carácter básico, y en las de ámbito autonómico que les sean de aplicación, así como en las ordenanzas municipales de edificación.

Disposición transitoria primera. *Licencias solicitadas.*

Las edificaciones destinadas a vivienda para las que se haya solicitado licencia de obras de nueva construcción o de reforma con anterioridad a la entrada en vigor del presente

Decreto, se regirán, en cuanto a condiciones de habitabilidad, por la normativa vigente al tiempo de la presentación de la referida solicitud de licencia.

Disposición transitoria segunda. *Autorizaciones provisionales concedidas en virtud del Decreto 120/1986.*

Las autorizaciones provisionales concedidas en virtud del Decreto 120/1986, de 26 de junio, para la contratación de los suministros de agua, gas y energía eléctrica, que a la entrada en vigor del presente Decreto se encontraran en vigor, mantendrán su vigencia hasta el plazo máximo de seis meses desde la citada entrada en vigor de la presente norma, salvo que, con anterioridad al citado plazo se haya obtenido la correspondiente cédula de habitabilidad de la edificación de que se trate, o que estén concedidas por plazo superior, en cuyo caso mantendrán su vigencia hasta el vencimiento de este último.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogados el Decreto 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de la cédula de habitabilidad; el Decreto 169/2001, de 30 de julio, por el que se delega en los municipios el control de las condiciones de habitabilidad de las viviendas y la gestión de la tasa por la expedición de la cédula de habitabilidad; el Decreto 120/1986, de 26 de junio, por el que se regula el suministro de agua y energía para consumo doméstico a determinadas edificaciones destinadas a vivienda permanente, así como cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo del Decreto.*

Se faculta al Consejero de Infraestructuras, Transportes y Vivienda para que dicte las disposiciones necesarias para el desarrollo del presente Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Decreto entrará en vigor a los cuatro meses de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO I

Condiciones de habitabilidad

A efectos del presente anexo, los conceptos en negrita-cursiva son aplicables sólo a las viviendas protegidas.

REQUISITOS FUNCIONALES	
Requisitos de utilización	1.1 El diseño y las dimensiones de la vivienda serán tales que admitan una adecuada dotación de muebles, facilitando junto con sus instalaciones y equipos las actividades de descanso, aseo, manutención, reunión, trabajo o estudio, acceso a los servicios de telecomunicación, almacenaje doméstico, apartado de residuos domésticos y mantenimiento de efectos personales y de la propia vivienda.
Altura libre en viviendas	1.2 La altura libre media mínima es de 2.5 m en cuartos de estar, dormitorios, zonas comunes de estancia y patios de luz, y de 2.2 m en el resto, admitiéndose alturas medias inferiores solo en piezas complementarias siempre que sean funcionales y no exista cabezada, y con una cota inferior de 1.5 m como mínimo.
Dimensiones mínimas	1.3 Las dimensiones mínimas en planta para viviendas y garajes son las expresadas en la Tabla 1.

Tabla 1 Dimensiones mínimas en planta para viviendas (*) y garajes

	Rectáng ins-cribible (m)	Sup mín (m ²)		Notas:
Vivienda	---	25	<i>40 ≤ sup VP ≤ 90 (**)</i>	(*) La Tabla 1 genera superficies mínimas para las viviendas en base, aproximadamente, al módulo 10n+5, donde n es el número de ocupantes de la vivienda.
Cto. estar-comedor		12+n		
Dormitorio principal	2.5x2.5	10		
Dormitorio doble		8		
Dormit. individual	1.7x2.5	6		
Cocina				(**) <i>hasta 125 con las condiciones del Plan de Vivienda.</i>
Cuartos higiénicos				
Pieza de servicio	---	---	<i>(***)</i>	
Terraza			<i>≤ 20 % de la sup interior vvda.</i>	(***) <i>sup. protegible máxima a definir en el Plan de Vivienda.</i>
Garaje vvda. unifam.	2.6x5.0	14	<i>(***)</i>	
Garaje colectivo			<i>(***)</i>	
batería / paralelo / / espiga	2.2x4.5		-ancho + 0.2 m por cada lateral construido; -giro de espiga respecto de batería: ≥ 45°	

§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

Composición	1.4	La vivienda mínima se compone de un cuarto de estar, un cuarto higiénico y una pieza de servicio, para una ocupación, como máximo, de 2 personas.
	1.5	Al agregar dormitorios independientes, al menos uno ha de ser principal. Se computa una ocupación igual a 1 en el cuarto de estar de las viviendas de un solo dormitorio, y nula en el de las restantes.
Cuarto de estar	1.6	Su superficie base, 12+n, se incrementa con los criterios de la Tabla 3 por cada elemento de equipo de cocina que se incluya. Puede ceder n total o parcialmente a la cocina.
Dormitorio	1.7	Puede incluir elementos de los equipos higiénico y de telecomunicación.
Cocina	1.8	Puede incluir elementos del equipo de servicio, excepto almacén general y vertedero, incrementando su superficie por cada uno de ellos con los criterios de la Tabla 3.
Cuarto higiénico	1.9	Contiene necesariamente los aparatos de evacuación fisiológica como inodoros, urinarios y equivalentes. Puede contener equipo de servicio excepto el almacén general. No puede abrir directamente a espacios interiores donde se elabore o consuma alimentos.
	1.10	Existirá al menos uno, con un equipo higiénico básico, accesible desde una pieza de circulación interior de la vivienda.
Pieza de servicio	1.11	Respecto a la envolvente puede ser interior, exterior o compartida. El recinto que contenga tendedero o secadora debe ventilar a primeras o segundas luces con hueco no inferior al 25 % de su superficie, pudiendo hacerlo mediante conducto en viviendas de hasta 4 ocupantes.
Terraza	1.12	Puede contener elementos adicionales a los equipos básicos de baño y cocina, resolviendo en tales casos la ventilación hacia el exterior.
Patio de luz privativo	1.13	Cumple las condiciones del patio de luces colectivo excepto en el diámetro y superficie mínimos, que podrán ser de 2 m, y de 4 m ² respectivamente, y tiene una altura máxima de dos plantas.
	1.14	Puede computar como pieza de circulación interior de la vivienda si su cubrición reúne las condiciones dadas para lucernarios en la exigencia básica HE 1 del CTE.
Garaje en vivienda unifamiliar	1.15	Puede conectar directamente con el interior de la envolvente de la vivienda solamente a través de piezas no principales de la misma.
	1.16	La plaza de aparcamiento dispone de un volumen de 2.60x5.00 y 2.00 m. de altura libre de toda construcción, salvo que ésta sea horizontal, adosada a pared y situada por encima de 1,70 m de altura.
Garaje colectivo	1.17	La rampa y la puerta de garaje tienen un ancho de 2.4 m como mínimo.
	1.18	Debe reunir particularmente los requisitos SU 1, SU 2, SU 3, SU 4, SU 7, HS 3, HS 5, y HE 3, dados para los garajes en el CTE.
	1.19	En la plaza de aparcamiento no puede existir construcción alguna dentro de un volumen de 2.2x4.5 m de base y 2.0 m de alto, salvo que ésta sea horizontal, adosada a pared y situada por encima de 1,70 m de altura. Cuando la plaza linde con paredes laterales, se incrementará su ancho mínimo en 0.20 m. por cada lado que se encuentre afectado.
	1.20	Salvo estrechamientos puntuales debidos a la estructura, toda circulación rodada interior o exterior tiene por mínimo un ancho de 3 m, o de 4.5 m si dan a ella plazas en batería, y debe permitir el paso sin tropiezo de un volumen de 2.4x5.0 m. de base y 2 m. de alto hasta el interior de cada plaza.
	1.21	Cada tramo de rampa tiene por pendiente máxima un 25 % si es recta, un 15 % si es curva, y un 5 % en sus primeros (solo si nace en la alineación con la vía pública) y en sus últimos 3 m.
	1.22	La puerta de acceso tiene, al menos, un ancho útil de 2.60 m.
	1.23	Los garajes para más de 100 plazas dispondrán de dos accesos de 3 m. de ancho, o bien uno solo con un ancho de 5 m como mínimo.

§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

Patio de luz colectivo	<p>1.24 Dentro de su volumen mínimo se admite instalaciones adosadas a sus paredes con saliente no mayor de 30 cm. y sección conjunta en sus tramos verticales no mayor del 5 % de la sección horizontal del patio.</p> <p>1.25 Puede cubrirse a cualquier altura a partir del techo de la planta inferior, siendo el hueco de ventilación fácilmente practicable desde zonas comunes del edificio.</p> <p>1.26 Su sección horizontal puede ser constante (b.2.1) en toda su altura, o variable (b.2.2) por escalonamiento de uno o más de sus lados, practicado siempre que sea posible hacia las orientaciones Naciente-Sur-Poniente.</p> <p>1.27 Se admite luces rectas y diámetro de hasta 2m, respetando las superficies de la tabla 2, en patios de hasta 9 m de altura situados en solares con ancho medio igual o inferior a 9 m.</p> <p>1.28 Se admite luces rectas y diámetro de hasta 2m, con una superficie mínima de 4 m², en patios de hasta 9 m de altura situados en solares de superficie inferior a 80 m² y siempre que exista una sola vivienda por planta.</p> <p>1.29 Se puede dividir con tabiques el vuelo en la planta inferior de los patios entre viviendas con acceso directo a ellos, siempre que para cada vivienda la luz recta y el diámetro sea de 1.4 m, y la superficie de 4 m² como mínimo.</p> <p>1.30 Las dimensiones mínimas de los patios son las expresadas en la Tabla 2.</p>
------------------------	---

Tabla 2 Dimensionado de patios de luz colectivos (Apéndice gráfico b.2)

	Patios de sección constante (b.2.1)			Patios sección variable (*) (b.2.2)	
	Altura del patio (nº plantas)	Diámetro Ø del círculo mínimo inscribible (m.)	Superficie mínima de la sección (m ²)	Diámetro Ø del círculo mínimo inscribible (m.)	Sup min secc en c/planta
(*) El volumen de aire de un patio con sección variable es aproximadamente igual al del patio de sección constante de su misma altura. (**) Para alturas superiores a 10 plantas se extrapolará la progresión definida en cada columna.	>10	(**)	(**)	3	(**)
	10	4.3	18.5		30
	9	4.1	16.8		27
	8	3.9	15.2		24
	7	3.7	13.7		21
	6	3.5	12.2		18
	5	3.3	10.9		15
	4	3.1	9.6		12
	<4	3	9		9

Iluminación	<p>1.31 Los huecos de iluminación se distribuirán, dimensionarán y equiparán de forma que faciliten el bienestar y la evasión visuales, permitiendo el control de la insolación, y disponiendo o admitiendo directamente sistemas de oscurecimiento y maniobra accesibles como máximo a 1.4 m del suelo.</p> <p>1.32 Recibirá primeras o segundas luces al menos el 75 % de la superficie interior a la envolvente, y en todo caso todas las piezas principales y las de servicio que contengan tendedero.</p> <p>1.33 Las piezas principales pueden recibir segundas luces solo a través de piezas de circulación y terrazas, y las cocinas también a través de piezas de servicio.</p>
-------------	--

§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

Instalaciones	1.34	El conjunto de huecos de iluminación de una vivienda equivaldrá al menos al 8% de su superficie interior, siendo practicable al menos la mitad del mismo.
	1.35	El hueco de iluminación de una pieza principal equivaldrá al menos al 5 % de su superficie interior, siendo practicable al menos la mitad del mismo.
	1.36	La profundidad máxima admisible de iluminación en una pieza principal es de 10 m desde la proyección vertical exterior del edificio sobre ésta.
	1.37	El material semitransparente del lucernario de un patio de luz tendrá, como mínimo, una transmisión del 0.7, una superficie neta del 90% de la sección horizontal del patio, y una parte practicable equivalente al 50 % de ésta.
	1.38	Toda vivienda dispondrá de instalación de agua fría y caliente, saneamiento, electricidad en baja tensión, toma de tierra y telecomunicaciones.
Equipamiento	1.39	Las instalaciones y aparatos de equipamiento se ajustarán a sus reglamentos específicos de instalación y uso, y evitarán la introducción de humos, ruidos y vibraciones en las viviendas.
	1.40	Todas las instalaciones comunitarias de las viviendas y de sus zonas comunes serán accesibles para su mantenimiento y reparación, pudiendo quedar vistas u ocultas en huecos registrables.
	1.41	El interior de la envolvente admite o dispone directamente de los equipos básicos de cocina, higiénico, de telecomunicación y, como mínimo, el almacén de limpieza del equipo de servicio, con las condiciones de la Tabla 3.

Tabla 3 Equipamiento mínimo: dimensiones, accesibilidad, movilidad (Apéndice gráfico b.1)

Elementos de equipamiento	Dimensiones frente x fondo	Observaciones	número de elementos					Accesibilidad al elemento y movilidad en la pieza	
			ocupación de la vivienda						
			1-2	3-4	5-6	7-8	>8		
Fregadero:	80/100x60		1x80	1x80	1x100	1x100	1x100		
Placa de cocción:	30/60x60	+30cm apoyo c/lado	1x30	1x60	1x60	1x60	1x60		
Superficie de trabajo	45x60	(b.1.1)	1	1	2	2	3	Acceso: = frente del elemento x 110	
Despensa	45x60	-	-	1	1	2	2		
Nevera	60x60	-	1	1	1	1	1		
Frente mínimo del equipo de cocina			(b.1.2)	245	320	355	410	455	Movilidad: 150x110 (b.1.3)
Lavabo	70x50	el 2º puede ser 70x35							
Inodoro	60x70	-							
Bañera o plato de ducha o ducha sobre pavimento	100x70	indistintos	1	1	2	2	2	Acceso: 70 x70	
Bidé	60x60	opcional	-	-	-	-	-		
Lavadora (b.1.4)	60x60	pileta: 50x80	1	1	1	1	1		
Alm. (útiles limpza.)	60x60	(b.1.5)	1	1	1	2	2	Acceso: 60 x110	
Tendedero	170x60	-	-	-	1	1	1		
Vertedero	50x70	opcional	-	-	-	-	-		
Alm. gral. (trastero)	170x60	-	2	2	2	3	4		

§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

- (b.1.1) Se puede superponer las superficies de trabajo con las superficies de apoyo del aparato de cocción.
 (b.1.2) El desarrollo del frente de cocina se mide en el borde libre de la encimera.
 (b.1.3) Se puede superponer el espacio de movilidad con los espacios de acceso a los elementos del equipo.
 (b.1.4) La secadora, en su caso, puede estar superpuesta a la lavadora.
(b.1.5) El almacén de útiles de limpieza es siempre interior a la envolvente, o directamente accesible desde ella.

De accesibilidad	<p>1.42 Los espacios de movilidad y acceso son superponibles entre sí y con el barridos de puertas salvo cuando ello impida su normal utilización y a excepción de los de almacenaje general y de los aparatos de cocción y fregado, que estarán siempre libres de giros de puertas de paso.</p> <p>1.43 Los aparatos de aseo personal y fregado dispondrán de agua caliente sanitaria.</p> <p>1.44 Todo conjunto de mas de seis viviendas con zonas comunes que requieran limpieza sistemática dispondrán en éstas de vertedero o sumidero sifónico, y al menos un cuarto comunitario con el equipo higiénico básico.</p> <p>1.45 Se exige en las viviendas, zonas comunes de edificios con viviendas y su entorno dependiente, el contenido del CTE y de las normas, autonómicas y locales vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.</p> <p>1.46 El diseño del entorno del edificio debe facilitar el acceso a los medios de socorro y la evacuación en situaciones de emergencia.</p> <p>1.47 Se dispondrá de un ascensor practicable siempre que exista alguna vivienda que se encuentre en planta cuarta o superior, o cuyo piso se encuentre a 12 m o más por encima o por debajo de la rasante de la vía pública en su acceso peatonal, y también cuando un solo itinerario con escaleras dé acceso a mas de 12 viviendas por encima o por debajo de la planta primera, y se dispondrá de dos ascensores practicables siempre que exista alguna vivienda en planta séptima o superior ya sea por encima o por debajo de la rasante, y cuando un solo itinerario con escaleras dé acceso a mas de 24 viviendas por encima o por debajo de la planta primera.</p> <p>1.48 En la entrada al portal colectivo, sin perjuicio de lo previsto en otras normas mas exigentes, deberá poderse inscribir un círculo de diámetro 1.20 m. libre de escalones y barrido de puertas.</p> <p>1.49 Deberá poderse transportar a pié desde la vía pública hasta el interior de las viviendas un rectángulo horizontal de 0.65*1.9 m. Asimismo deberá poderse introducir en cada vivienda un volumen de dimensiones 1.0*1.0*1.5 m.</p> <p>1.50 En las piezas de circulación horizontal interior de la vivienda el ancho será de, al menos, 0.9 m, y de 0.8 m en rampas y escaleras, admitiéndose estrechamientos puntuales de hasta 0.75 m. debidos solamente a exigencias constructivas del edificio.</p> <p>1.51 Las dimensiones de paso libre mínimo son de 0.80*2.00 m a zonas comunes y viviendas y 0.70*2.00 m a piezas principales, con espacios de diámetro 0.80 y 0.70 m, respectivamente, libres de escalones y barrido de puertas a ambos lados del paso, y giro libre de 90° para las hojas abatibles, y de 0.4 m en cualquier otro caso, mobiliario y equipamiento incluidos.</p> <p>1.52 La circulación entre piezas principales y/o cuartos higiénicos de una misma vivienda se hará por espacios cubiertos y privados de ésta.</p>
------------------	--

De telecomunicaciones	1.53	Un dormitorio solo puede servir de paso a piezas de su uso exclusivo.
	1.54	En conjuntos edificatorios con viviendas las zonas comunes de entrada a éstas y a sus zonas comunes exclusivas estarán funcionalmente independizadas de las que estén compartidas con otros usos existentes en los mismos.
	1.55	En toda vivienda habrá un cuarto higiénico con el equipo básico en itinerario practicable desde la puerta de entrada a la misma.
	1.56	Se aplica a las viviendas, zonas comunes de edificios con viviendas y su entorno dependiente, el contenido de las normas sectoriales vigentes en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación.
REQUISITOS DE SEGURIDAD		
Estructural	1.57	Se alcanzará mediante la observancia de lo previsto en el CTE y en la normativa específica vigente en materia de seguridad estructural.
Contra incendios	1.58	Se alcanzará mediante la observancia del Documento Básico SI del CTE.
	1.59	Los materiales situados por encima o contiguos a aparatos de cocción o que funcionen con llama serán de reacción al fuego clase C-s3,d0, como mínimo.
De utilización	1.60	Los edificios de vivienda y su entorno dependiente se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán en orden a reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios sufran daños inmediatos durante el uso previsto para ellos.
	1.61	Son de aplicación las exigencias del CTE para las viviendas y edificios con viviendas relativas a riesgos derivados de caídas, de impacto o atrapamiento, de iluminación inadecuada, de vehículos en movimiento y de la acción del rayo.
	1.62	Los pavimentos interiores de uso habitual en seco, así como los exteriores no afectados por la lluvia o el riego, tendrán una resistencia al deslizamiento Clase 1 si su pendiente es inferior al 6%, y Clase 2 si es igual o superior al 6% y en escaleras.
	1.63	Los pavimentos interiores de cocinas, baños, locales de servicio y garajes, así como los exteriores expuestos a la lluvia o al riego, tendrán una resistencia al deslizamiento Clase 2 si su pendiente es inferior al 6%, y Clase 3 si es igual o superior al 6% y en escaleras.
	1.64	En las escaleras las puertas estarán siempre en mesetas de ancho 1.20 m como mínimo y alejadas al menos 25 cm. de la tabica del escalón mas próximo.
	1.65	La vivienda ha de estar dotada, o admitirá directamente, la instalación de medidas de seguridad contra la intrusión proporcionadas a sus circunstancias, incluyendo en cualquier caso mecanismos de fácil apertura desde el interior en la carpintería y elementos de protección de los huecos susceptibles de ser utilizados para la evacuación de emergencia.
	1.66	Las botellas de combustible líquido o gaseoso de peso superior a 25 Kg. estarán situadas fuera de la envolvente de las viviendas.
	1.67	Se puede instalar aparatos de combustión con llama libre como cocinas, cocinillas, estufas, chimeneas francesas o similares, solo en piezas con hueco de ventilación al exterior.

		REQUISITOS DE SALUBRIDAD, TÉRMICOS Y ACÚSTICOS
Salubridad		<p>1.68 Son exigibles los requisitos de HS1, HS2, HS3, HS4 y HS5 definidos en el CTE sobre salubridad para las viviendas y sus zonas comunes.</p> <p>1.69 La disposición, construcción y materiales de las viviendas permitirán su adecuada interacción con el microclima local.</p> <p>1.70 Se protegerá la vivienda contra el exceso de radiación solar, previniendo los efectos del choque térmico en las cubiertas y adoptando soluciones adecuadas contra la fisuración en cubiertas y fachadas.</p> <p>1.71 En las fachadas expuestas al viento dominante se adoptará, además de los requisitos definidos en el CTE sobre limitación de demanda energética, las medidas constructivas adicionales necesarias para evitar en ellas la condensación de la humedad interior.</p> <p>1.72 Los espacios interiores y exteriores susceptibles de inundación como azoteas, patios, garajes, terrazas, y otros del edificio o su entorno dependiente dispondrán de drenaje o de la adecuada evacuación de aguas.</p>
Protección el ruido	contra	<p>1.73 Son requisitos exigibles a las viviendas y sus zonas comunes los definidos para ellos en la normativa básica sobre acondicionamiento acústico.</p>
Ahorro de energía		<p>1.74 Son de aplicación las exigencias HE1, HE2, HE3, HE4 Y HE5 del CTE sobre ahorro de energía.</p> <p>1.75 Se atenderá en las viviendas y edificios con viviendas las exigencias de la normativa autonómica sobre aprovechamiento de las energías alternativas.</p>

ANEXO II

Condiciones mínimas de habitabilidad

CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA	
Condiciones urbanísticas	2.1 Toda vivienda ha de contar, como mínimo, con los servicios de suministro de agua potable y energía eléctrica, acceso rodado, y recogida de aguas residuales y de residuos domésticos.
	2.2 El suministro público de agua puede ser sustituido por la captación propia o el autoabastecimiento siempre que exista el necesario control por parte del correspondiente servicio municipal o empresa suministradora.
	2.3 El suministro público de energía eléctrica puede ser sustituido por la generación propia siempre que exista el necesario control por parte de la Consejería del Gobierno autónomo competente en la materia.
	2.4 La recogida pública de aguas residuales puede ser sustituida por una solución alternativa que sea autorizada por la Administración competente en la materia.
Accesibilidad	2.5 El acceso rodado hasta el entorno de la vivienda ha de ser practicable por los servicios de emergencia en circunstancias climatológicas normales.
	2.6 Deberá ser practicable para personas a pié el acceso desde la vía pública hasta el interior de la vivienda.
	2.7 En todo recorrido en portales y circulaciones en zonas comunes debe poderse inscribir un círculo con un diámetro mínimo de 0.8 m, y la altura libre será de 2.2 m como mínimo.
	2.8 Cualquier circulación interior a la vivienda, incluso escaleras, tendrá al menos 70 cm. de ancho, admitiéndose únicamente estrechamientos puntuales de hasta 60 cm. debidos a exigencias a la estructura.
Composición y superficies	2.9 Toda vivienda tendrá, al menos, un cuarto de estar y un cuarto higiénico.
	2.10 El cuarto de estar deberá ser apto para desarrollar las funciones de estar, cocinar, comer y dormir.
	2.11 El número de piezas complementarias interiores no deberá superar el 50 % de la superficie útil interior total de la vivienda.
Instalaciones y equipamiento	2.12 La superficie mínima admisible de la vivienda es de 22 m ² .
	2.13 Toda vivienda deberá disponer de instalación de agua potable, agua caliente sanitaria, saneamiento, baja tensión y toma de tierra, en correctas condiciones de uso.
	2.14 Toda vivienda deberá disponer de los equipos básicos de cocina e higiénico, como mínimo, en correcto estado de uso.
	2.15 Todo sumidero de agua dispondrá de alguna forma eficaz de sifonamiento.
	2.16 Los aparatos utilizados para la evacuación fisiológica estarán siempre contenidos en cuartos higiénicos.
	2.17 El equipo de cocina estará incluido siempre en la cocina o en el cuarto de estar.
	2.18 El lavadero puede estar incluido solo en cocinas y piezas complementarias.

§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

Estanqueidad, aislamiento	2.19	El edificio ha de estar protegido contra la humedad exterior en cubiertas, soleras y fachadas, en particular en las expuestas al viento dominante, y contra la humedad interior en las superficies expuestas a salpicaduras.
	2.20	Las cubiertas y fachadas deberán alcanzar al menos un 50 % de los niveles de aislamiento térmico y acústico exigidos en la normativa básica vigente.
	2.21	Estarán acabados al menos con enfoscado y pintura todos los paramentos exteriores.
	2.22	Las zonas comunes han de estar suficientemente iluminadas según su utilización.
Seguridad	2.23	La construcción deberá tener un grado de solidez tal que quede garantizada su propia estabilidad y la seguridad de las personas en circunstancias normales de uso.
	2.24	Los desniveles superiores a 60 cm. presentes en áreas transitables privativas o comunitarias y en huecos al exterior contarán con pasamanos de, al menos, 1.0 m de altura, o solución equivalente, y protección contra la caída de resistencia adecuada para adultos y no escalable ni traspasable por niños.
	2.25	Serán antideslizantes, o fácilmente transformables en antideslizantes las superficies pisables de baños y cocinas, locales de servicio y circulaciones horizontales a cubierto, y será antideslizante la huella de los escalones y cualquier pavimento susceptible de ser transitado en mojado.
	2.26	Todos los aparatos del equipamiento doméstico y sus instalaciones reunirán condiciones suficientes de seguridad en su utilización.
	2.27	La vivienda ha de estar dotada de medidas de seguridad contra la intrusión adecuadas a sus circunstancias, siendo practicables desde el interior las defensas instaladas en huecos susceptibles de ser utilizados en caso de evacuación de emergencia.
Iluminación y ventilación	2.28	La disposición, dimensiones y equipamiento de los huecos de iluminación permitirán alcanzar razonables condiciones de bienestar y evasión visual, así como de control del exceso o defecto de luminosidad e insolación.
	2.29	Los huecos abiertos al exterior o patio han de sumar el equivalente de al menos un 3 % de la superficie interior de la vivienda.
	2.30	Las piezas con primeras o segundas luces sumarán al menos un 50 % de la superficie total interior, debiendo encontrarse entre ellas los dormitorios, estar y cocina.
	2.31	Un estar o dormitorio podrá recibir iluminación y ventilación en segundas luces solo a través de terraza, galería o similar, y una cocina también a través de piezas de servicio. Solo en caso de imposibilidad material para lo anterior se admitirá que una habitación alcance iluminación y ventilación a través de otra habitación más una terraza cubierta, siempre que ninguna de las dos contenga aparatos de evacuación fisiológica ni de cocción.
	2.32	El hueco de ventilación será, como mínimo, la mitad del disponible para iluminación.
	2.33	La cocina y el cuarto higiénico tendrán extracción forzada natural o mecánica, y un hueco de entrada de aire en la proximidad del pavimento, y otro de salida de aire usado en la proximidad del techo, ambos de 100 cm ² como mínimo.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PIEZAS PRINCIPALES	
Cuarto de estar	<p>2.34 Tendrá una superficie de 10 m² como mínimo, incrementada con los criterios de la Tabla 3 por cada aparato de cocina o higiénico que contenga.</p> <p>2.35 Estará dotado como mínimo de un punto de luz con interruptor independiente y dos tomas de corriente.</p>
Dormitorio	<p>2.36 Tendrá una superficie de 4 m² como mínimo y será capaz de contener una cama individual.</p> <p>2.37 Estará dotado de un punto de luz con interruptor independiente y una toma de corriente como mínimo.</p>
Cocina	<p>2.38 Si es pieza independiente su superficie mínima será de 3.5 m², y de 4 m² si incluye lavadero.</p> <p>2.39 Dispondrá como mínimo de instalación, en buen estado de funcionamiento, de fontanería, saneamiento, toma de tierra y baja tensión, ésta última integrada al menos por un punto de luz con interruptor independiente y dos tomas de corriente.</p>
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PIEZAS COMPLEMENTARIAS	
Cuarto higiénico	<p>2.40 Ha de estar independizado del resto de la vivienda mediante puertas, y su altura libre interior debe ser al menos de 2.2 m.</p> <p>2.41 Ha de disponer como mínimo de instalación, en buen estado de funcionamiento, de fontanería, saneamiento, toma de tierra y baja tensión, ésta última integrada al menos por un punto de luz con interruptor independiente y una toma de corriente, respetándose el volumen de protección reglamentario para instalaciones en B.T.</p>
Trastero	<p>2.42 Si tiene uso agrícola o pecuario no será accesible desde el interior de la vivienda.</p>
Patio de luz privativo	<p>2.43 Admitirá, como mínimo, un diámetro de 1.5 m y una superficie de 3 m², y podrá servir de pieza de circulación interior de la vivienda si tiene cubrición semitransparente y estanca al agua de lluvia.</p>
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS COMUNES	
Patio de luz colectivo	<p>2.44 Admitirá, como mínimo, un diámetro de 2.0 m y una superficie de 4 m², y su forma, dimensiones y contenido permitirán satisfacer razonablemente su cometido de proporcionar luz solar y aire exterior a las viviendas a las que sirve.</p> <p>2.45 Podrá tener cubierta traslúcida con un paso neto de luz de al menos el 70 % de la superficie del patio, y un hueco practicable para ventilación equivalente a un 50% de la misma.</p> <p>2.46 Dispondrá de desagüe con sumidero sifónico.</p> <p>2.47 Solo podrá contener escaleras y elementos de equipamiento o instalaciones de la vivienda, como calentadores de agua, conductos y similares, y no ha de servir de trastero.</p>

ANEXO III

Formulario de solicitud de Cédula de habitabilidad y modelo de Cédula de habitabilidad

Modelos

Contenido mínimo	SOLICITUD DE CÉDULA DE HABITABILIDAD	
	3.1	Identificación y dirección de solicitante, aclarando si se trata del promotor, propietario, titular de algún derecho real, o apoderado de los anteriores.
	3.2	Descripción del edificio, indicando si es unifamiliar, colectivo, hotelero o residencial, así como su número de plantas sobre y bajo rasantes.
	3.3	Origen del edificio, expresando si es de nueva construcción, si procede de reforma o rehabilitación, o si se trata de una legalización.
	3.4	Dirección de la vivienda.
	3.5	Descripción de la vivienda expresiva de su superficie útil, número de cuartos higiénicos y de dormitorios, y de la fecha de terminación de la obra.
Modelo	3.6	Ocupación prevista para la vivienda en el proyecto arquitectónico.
	MODELO DE CÉDULA DE HABITABILIDAD.	
	3.7	La cédula de habitabilidad se ajustará al modelo de la página siguiente con las características expuestas a continuación:

Título	Univers Bold, cuerpo 12
Filete de título	0.8 mm
Apartado	Univers Roman, cuerpo 9
Filete de apartado	0.4 mm
Filete de concepto	0.2 mm
Concepto	Univers Light, cuerpo 8
Líneas de concepto	5.0 mm
Línea de firma	20.0 mm

CÉDULA DE HABITABILIDAD

Datos de la edificación

Nº de plantas sobre la rasante

Unifamiliar

Texto explicativo	Univers Light, cuerpo 7
-------------------	-------------------------

(LOGO AYUNTAMIENTO)

CÉDULA DE HABITABILIDAD

Municipio		Fecha emisión		Número		
		/ /				
Datos de la edificación						
Nº de plantas sobre la rasante			Nº de plantas bajo la rasante			
Unifamiliar		Plurifamiliar		Otros		
Origen de la vivienda						
Nueva construcción		Reforma /rehabilitación		Vivienda existente		
Dirección de la vivienda						
Barrio o Urbanización				C.P.		
Calle			Nº	Piso	Letra	
Datos de la vivienda						
Superficie útil		m²		Fecha de terminación		
				/ /		
Nº dormitorios			Nº cuartos higiénicos		Ocupación	
Vivienda acogida a las condiciones del Anexo ___ del Decreto __/05, de ___ de ___ de habitabilidad para Canarias.						

(ÓRGANO MUNICIPAL COMPETENTE)

APÉNDICE A

Terminología

Envolvente	a.1	Es el conjunto de los cerramientos constructivos que definen su interior, lo separan del exterior, ya sea aire, terreno, zonas comunes y otras viviendas o edificios, y reúnen los requisitos del CTE y demás normativa básica sobre ahorro energético y protección contra el fuego, el ruido y la humedad exterior.
Pieza	a.2	Cada una de las partes individualizables de la distribución de la vivienda en el interior y en el exterior de la envolvente.
Piezas principales	a.3	Son las que, como el cuarto de estar, el dormitorio y la cocina, por exigir adecuadas condiciones de luz y aireación naturales, y de protección térmica y acústica, se encuentran en el interior de la envolvente.
Cuarto de estar	a.4	Pieza destinada principalmente a contener el mobiliario de las actividades de estar y comer, así como de las de cocinar y dormir en la vivienda tipo estudio.
Dormitorio	a.5	Pieza destinada principalmente a contener el mobiliario relacionado con el descanso y el vestuario.
Cocina	a.6	Pieza destinada principalmente a contener el equipo relacionado con las actividades de manutención.
Piezas Complementarias	a.7	Son piezas complementarias los cuartos higiénicos, piezas de servicio, vestíbulos, pasillos, distribuidores, vestidores, guardarropas, desvanes no acondicionados, despensas, alacenas, lavaderos, tendederos, patios de luz, terrazas, trasteros, talleres, garajes, y similares, y en el ámbito rural los anejos de uso agrícola y pecuario, así como toda otra pieza independiente, interior o no, con uso no determinado y superficie inferior a 6 m ² .
Cuarto higiénico	a.8	Pieza destinada principalmente a contener el equipo higiénico.
Pieza de servicio	a.9	Pieza divisible destinada principalmente a contener el equipo de servicio.
Anejo	a.10	Pieza exterior vinculada a la vivienda en proyecto y registralmente, como la pieza de servicio, trastero, plaza de garaje, terraza y cualquiera otra que sea reglamentariamente autorizada.
Terraza	a.11	Espacio abierto exterior sobre solera, forjado o similares, privativo de una vivienda, cualquiera que sea su uso y localización.
Patio de luz colectivo	a.12	Espacio exterior diáfano vinculado a la edificación, destinado principalmente a aportar luz solar, evasión visual y aireación natural a más de una vivienda, que viene definido por su altura en plantas, por el diámetro ϕ del círculo inscribible, por el área de su sección horizontal y por su volumen.
Patio de luz privativo	a.13	Patio de luz vinculado a una sola vivienda.
Luz recta	a.14	Distancia libre de obstáculos que como mínimo debe alcanzar la proyección ortogonal de un hueco de iluminación hacia el exterior de la pieza.
Primeras y segundas luces	a.15	Se define como primera luz solar la que recibe una pieza directamente del exterior o patio, y como segunda luz la recibida de forma indirecta a través de otra pieza cubierta de circulación, de servicio o de terraza.
Altura libre	a.16	Distancia vertical de piso a techo terminados. Cuando la altura en una pieza no es constante, se computa la altura libre media de la misma.
Altura en plantas de un edificio	a.17	Es el número de las plantas situadas por encima de la rasante de la vía pública en su acceso peatonal, que cumplan con la altura libre interior mínima, computando como planta primera la que contiene dicho acceso peatonal.

§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad

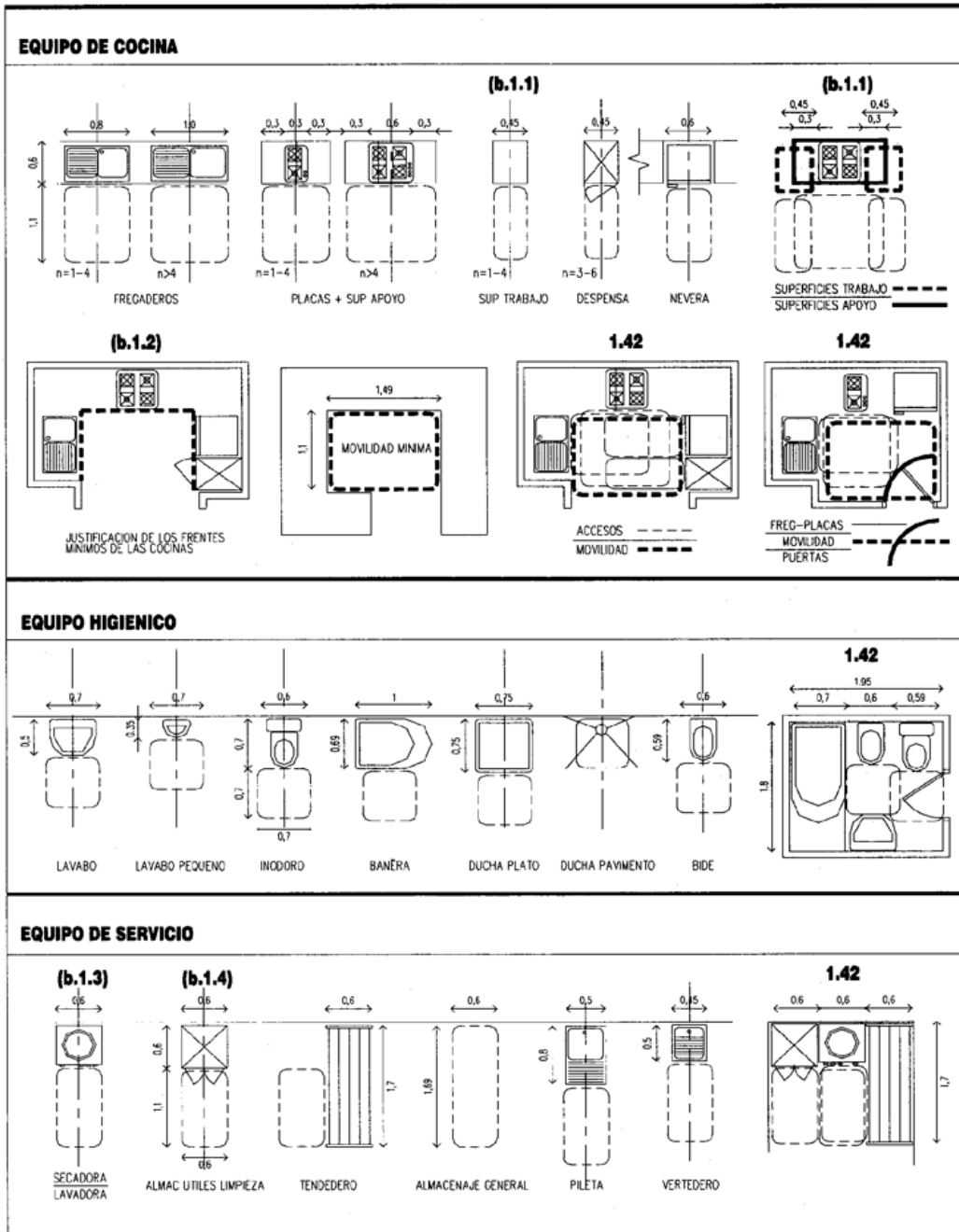
Ocupación de una vivienda	a.18	Se adopta como base para el dimensionado de la vivienda el número de residentes habituales deducido del proyecto básico a razón de una persona por dormitorio individual y dos por cada dormitorio doble o por cada vivienda sin dormitorios.
Equipo básico de cocina	a.19	Es el integrado por un aparato de cocción con sus superficies de apoyo, una superficie de trabajo, un fregadero, un refrigerador, una despensa, un extractor, y espacio para recipientes de residuos, o cualquier otro conjunto con prestaciones equivalentes en cuanto a conservación y elaboración de alimentos, deposición de residuos sólidos, fregado y ventilación.
Equipo higiénico básico	a.20	Es el compuesto por un lavabo, una ducha y un inodoro, o cualquier otro con prestaciones equivalentes en cuanto a aseo personal y evacuación fisiológica.
Equipo básico de servicio	a.21	Compuesto por lavadora o pileta, tendedero o secadora, vertedero de líquidos opcional, almacén de útiles de limpieza, y almacén general cerrado o trastero, o cualquier otro conjunto con prestaciones equivalentes en cuanto a lavado y secado de ropa, y almacenaje doméstico.
Equipo básico de telecomunicación	a.22	Se entenderá por tal el mínimo definido en la normativa específica mas un buzón de fácil acceso para el personal del servicio de correos.
Superficie (útil)	a.23	Es el área del polígono convexo del piso de una pieza o patio en el que se cumplan las condiciones de altura libre [a.16]. Se computa asimismo el área de los huecos salientes con ancho entre 60 y 139 cm., hasta una profundidad de 100 cm. No se tiene en cuenta los cuerpos entrantes con resalto inferior a 20 cm. y ocupación conjunta inferior al 1% de la superficie de la pieza.
Superficie cerrada	a.24	Es la superficie interior a la envolvente de una vivienda, o al cerramiento de cualquier anejo o zona común de la edificación, medida con los criterios de [a.23].
Superficie abierta	a.25	Es la superficie de las piezas exteriores como terrazas, patios en planta baja, tendederos en cubiertas, etc., medida con los criterios de [a.23].
Superficie de una vivienda	a.26	Es la suma de la superficie interior a su envolvente [a.24], más la de su superficie abierta privativa [a.25], computándose ésta última según los criterios establecidos en la normativa central o autonómica de aplicación.
Superficie de las escaleras	a.27	Es la superficie, en proyección horizontal, de los tramos de escaleras comprendidos entre dos plantas, que se computa con la superficie de la planta superior.
Superficie de la plaza de garaje	a.28	Es la superficie neta de la plaza de aparcamiento mas la parte proporcional indivisa de la superficie de las circulaciones rodadas comunitarias del garaje.

APÉNDICE B

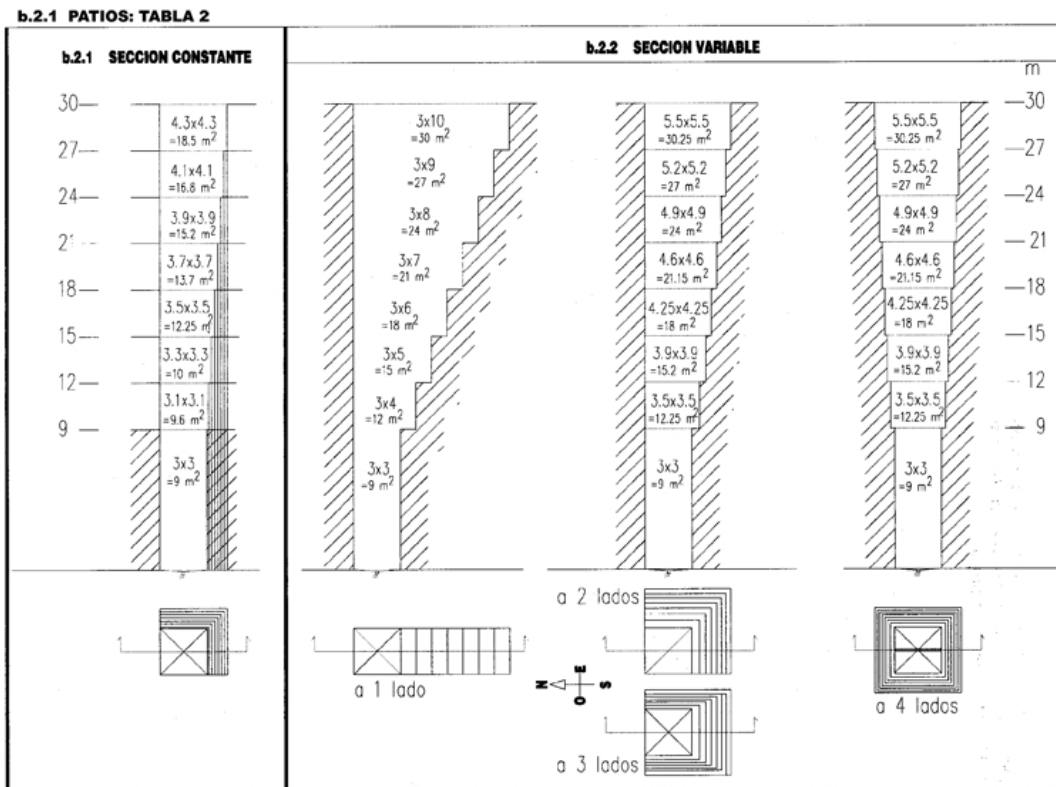
Esquemas gráficos

Equipos higiénico, de servicio y de cocina	b.1	Referencias a la Tabla 3.
Patios	b.2	Patios de sección constante y variable

b.1 EQUIPAMIENTO: TABLA 3



§ 12 Procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad



§ 13

Decreto 93/1987, de 21 de mayo, sobre número de dormitorios en viviendas de protección oficial

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 69, de 1 de junio de 1987
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-1987-90252

Existen en la Región Canaria grupos de población para los que, en el mercado de la vivienda de protección oficial, es insuficiente la oferta de viviendas ajustadas a sus necesidades en cuanto al tamaño.

Dichos grupos, cuya importancia es creciente, son los integrados por personas de distintas edades que por diversas razones deciden o precisan constituir domicilio individual, matrimonios recién constituidos, matrimonios cuyos hijos se han independizado, etc.

Las características dimensionales de la V.P.O. están reguladas por las Ordenanzas Provisionales aprobadas por Orden Ministerial de 29 de mayo de 1969, modificadas y/o ampliadas por las Órdenes Ministeriales de 4 de mayo de 1970, 16 de mayo de 1974 y 21 de febrero de 1981. Concretamente esta última limita el número máximo de viviendas de un dormitorio que pueden existir en cada promoción. En virtud del Estatuto de Autonomía y Real Decreto 1.626/1984, sobre traspaso de funciones y servicios en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de edificación y vivienda, compete a la Comunidad Autónoma de Canarias el desarrollo legislativo y reglamentario de la legislación propia del Estado en esta materia.

Cumpliendo el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución Española, es preciso adaptar y modular dicha legislación estatal a la realidad canaria en cuanto a lo expuesto, propiciando un mayor ajuste de la oferta a la demanda, equilibrando las necesidades espaciales, con la carga económica que su satisfacción comporta, y estableciendo, al propio tiempo, mecanismos que impidan que medidas dirigidas a facilitar el acceso a la vivienda habitual y permanente sean desviadas hacia otros sectores de usuarios o de actividad económica y viabilizando, asimismo, las promociones de viviendas crecederas.

En consecuencia, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 21 de mayo de 1987,

DISPONGO:

Artículo único.

No será de aplicación en la Comunidad Autónoma de Canarias limitación alguna al porcentaje o número de viviendas que puedan existir en función del número de dormitorios, para los siguientes supuestos de promociones de V.P.O.

§ 13 Número de dormitorios en viviendas de protección oficial

- a) Las que se emplacen en entidades de población que ostenten capitalidad insular y aquellas otras cuya población de derecho exceda de 50.000 habitantes.
- b) Promoción Pública con independencia del emplazamiento.

Disposición final.

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

§ 14

Ley 1/2001, de 21 de mayo, sobre construcción de edificios aptos para la utilización de energía solar

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 67, de 30 de mayo de 2001
«BOE» núm. 160, de 5 de julio de 2001
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2001-12956

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la siguiente Ley.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La energía solar es una fuente de energía limpia e inagotable con la que cuentan, en gran cantidad, los canarios.

Sin embargo, pese a las diversas iniciativas que han promovido en las últimas décadas las administraciones públicas y los organismos y entes aplicados al fomento de las energías renovables, el aprovechamiento de la energía solar y el ahorro de energía convencional (derivada del petróleo) distan de ser óptimos o ni siquiera razonables, sino que se mantienen en niveles muy bajos.

Por ello, parece innecesario consignar de modo expreso la conveniencia de que los poderes públicos adopten cuantas medidas estén a su alcance para extender el aprovechamiento de las energías renovables y, en particular, de la energía solar.

Además, la conveniencia de hacerlo no es sólo el ahorro energético, sino que son conocidas, por no decir evidentes, las ventajas medioambientales.

La presente ley, pues, sirve, a tales finalidades, aunque también a otras acaso menos directas pero no menos evidentes ni desde luego de menor relevancia que aquéllas, como puedan ser la mejora de la oferta turística y la protección de los consumidores.

Y sobre todas las materias citadas la Comunidad Autónoma de Canarias tiene competencias legislativas y de ejecución, que le permiten promulgar una norma que haga obligatorio a partir de su entrada en vigor proyectar y construir edificios aptos para aprovechar, por la sola decisión de sus usuarios finales, la energía solar. A las obras y previsiones que otorguen dicha aptitud a los edificios las denomina la ley «preinstalación» de energía solar, con el propósito de que la propia denominación quizá gramaticalmente heterodoxa, pero bien expresiva del alcance del mandato legal que se impone desde ahora denote inmediatamente el contenido de la norma: se exige que las casas y edificios puedan ser dotados de equipos de energía solar sin obra de fábrica complementaria de la que se haya hecho al construirlos o reformarlos.

Las competencias de Canarias nacen y se derivan tanto del artículo 30.26 del Estatuto de Autonomía, que se las atribuye con carácter exclusivo en materia de energía y en los

términos de dicho precepto, como del artículo 32.9 del mismo Estatuto, que se las otorga para el desarrollo legislativo y la ejecución de otras normas, así como también y en lo procedente los artículos del Estatuto que atribuyen competencia a Canarias sobre las otras materias (medio ambiente, turismo y otras) referidas más arriba. No está de más recordar, por último, las competencias canarias sobre vivienda y calidad de la edificación, sin perjuicio de las competencias estatales reguladas por la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999.

Es relevante recordar, por ello, que el artículo 16 de la Ley 19/94, de 6 de julio, de Régimen Económico y Fiscal de Canarias, ordena con rango de ley de ámbito estatal la potenciación en Canarias de las energías alternativas. Este mandato legal, particularmente notable, resulta complementario y concurrente de otros preceptos legales de parejo contenido, como la Ley 82/80, de 30 de diciembre, que otorga rango legal (artículo 1) a la potenciación de las energías renovables, y la Ley de Regulación del sistema eléctrico (Ley 54/1997, de 27 de noviembre de 1997), cuya disposición transitoria sexta formula concretos programas temporales para el aprovechamiento de las energías renovables.

El propio legislador autonómico canario, al regular en la Ley 11/1997, de 2 de diciembre, el sector eléctrico canario, concibe (según su preámbulo) cada isla como un sistema que debe tender a la autosuficiencia energética.

Por lo demás, resta poner de relieve que la ley encomienda al Gobierno la definición estricta de las características técnicas que habrán de reunir las preinstalaciones, en el convencimiento de que la materia será mejor ordenada mediante las disposiciones de rango reglamentario que la aborden y disciplinen con el detalle y el rigor adecuados, necesarios para la eficacia de la norma pero probablemente incompatibles con el rango de esta norma. Será el Gobierno, por ello, quien por vía de reglamento deba especificar las concretas condiciones técnicas de las instalaciones, así como puntualizar, en desarrollo de los preceptos de la propia ley, aquellos supuestos en que técnicamente no sea viable la exigencia de preinstalación de energía solar.

De ahí que, por la misma razón, se dilate la exigencia de las obligaciones aquí recogidas hasta que transcurra un plazo que se entiende suficiente para que todo ello se concrete (los requisitos técnicos y los supuestos exceptuados) en el correspondiente reglamento y que, por tanto, sean los proyectos que se presenten con posterioridad los que deban contener ya las previsiones de las preinstalaciones ordenadas por esta Ley.

Artículo 1. *Objeto de la Ley y definición de las llamadas preinstalaciones para energía solar.*

1. En la Comunidad Autónoma de Canarias y en los términos de esta ley, todos los edificios destinados a vivienda deberán proyectarse y construirse de modo que, al ponerse en uso, sea posible dotarlos sin más obra ni trabajo que la mera conexión y puesta en funcionamiento de los aparatos, placas u otros equipos técnicos similares que sean precisos de instalaciones aptas para la producción, acumulación, almacenamiento y utilización de agua caliente para uso sanitario mediante energía solar térmica.

2. A los efectos de esta Ley se denominará «preinstalación» de energía solar al conjunto de las obras o unidades de obra de fábrica, y las canalizaciones, conducciones, soportes y conexiones suficientes para cumplir la exigencia establecida en el párrafo anterior.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación. Exclusiones.*

1. Además de lo dispuesto en el artículo anterior, la obligación de proyectar y construir las preinstalaciones de energía solar térmica, en las condiciones y con las características que reglamentariamente se determinen, se extenderá a todas las edificaciones e instalaciones destinadas, principalmente o de manera accesoria, a usos agrícolas, ganaderos, asistenciales, de restauración, deportivos, docentes, hoteleros, culturales y recreativos y, en general, a cualquier otro donde exista la necesidad de producir agua caliente para uso humano.

2. Esta exigencia se aplicará igualmente a aquellas reformas o rehabilitaciones integrales de edificaciones e instalaciones existentes.

3. No obstante, quedarán fuera del ámbito de aplicación de esta ley las edificaciones e instalaciones en las cuales, con arreglo a los criterios que reglamentariamente se establezcan, no se prevea un consumo de agua caliente o de energía suficiente para

§ 14 Construcción de edificios para la utilización de energía solar

justificar la existencia de instalaciones de energía solar, o que por su ubicación carezcan de irradiación anual mínima necesaria, o que hayan previsto atender sus consumos con la aplicación de otra fuente de energía renovable.

4. Tampoco se exigirá la preinstalación en aquellas edificaciones a las que resulte aplicable la legislación protectora del patrimonio histórico-artístico.

Artículo 3. *Limitación de autorizaciones administrativas.*

1. En aplicación de esta ley, no se concederá licencia municipal, autorización administrativa, ni permiso alguno para la construcción o rehabilitación integral de edificaciones o instalaciones si al correspondiente proyecto arquitectónico o técnico no se une, o se le incorpora, el que prevea la preinstalación de energía solar térmica.

2. Tampoco se concederá licencia, autorización ni permiso algunos para el uso a aquellas edificaciones en cuya ejecución no se haya hecho la mencionada preinstalación.

Disposición final primera.

1. Se autoriza al Gobierno de Canarias para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

2. Para hacer uso de la potestad establecida en el párrafo anterior, se requerirá decreto del Gobierno, acordado a propuesta conjunta de las consejerías competentes en materia de energía, de arquitectura y vivienda, de ordenación del territorio, de medio ambiente y de ordenación del turismo y audiencia previa de los colegios profesionales de los técnicos de construcción e ingeniería que sean competentes para la redacción de los proyectos afectados por esta Ley.

Disposición final segunda.

Las preinstalaciones a que se refiere la presente Ley serán obligatorias para todas las edificaciones e instalaciones cuyos proyectos de edificación o de reforma se presenten ante los órganos administrativos competentes a partir del día 1 de enero del año 2002.

Disposición final tercera.

Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

§ 15

Decreto 13/2012, de 17 de febrero, por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 41, de 28 de febrero de 2012
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOC-j-2012-90261

El Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, fue dictado por la Administración del Estado para trasponer al ordenamiento jurídico español la Directiva 2002/91/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios.

Dicho Real Decreto habilita a las Comunidades Autónomas para el desarrollo normativo de diversas materias como el registro de certificados, la implantación de un sistema de control externo o la función inspectora.

En base a dicho marco reglamentario del Estado se dictó el Decreto 26/2009, de 3 de marzo, en el que se regulaba el procedimiento de visado del Certificado de Eficiencia energética de edificios y se creaba el correspondiente Registro en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Posteriormente, mediante Orden de 23 de marzo de 2009, de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio, se creó el fichero de datos automatizado denominado Registro Oficial de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios.

Con fecha 13 de mayo de 2009 entró en vigor el Decreto 48/2009, de 28 de abril, por el que se establecen en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias medidas ante la crisis económica y de simplificación administrativa.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del mencionado Decreto, mediante Acuerdo de Gobierno de 16 de junio de 2009, se aprobaron los procedimientos administrativos en los que se aplicará el sistema de comunicación previa de inicio de actividad, figurando entre ellos el procedimiento de certificación energética de edificios regulado por el Decreto 26/2009, de 3 de marzo.

Siguiendo la línea del Decreto 48/2009, de 28 de abril, que persigue la modernización y mejora de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, se dicta el presente Decreto que pretende aplicar los principios de simplificación y agilización administrativa al procedimiento de certificación energética.

Por ello, se modifica el procedimiento para el registro de los certificados establecido en el Decreto 26/2009, de 3 de marzo, implantándose la tramitación mediante comunicación previa vía telemática que facilitará a los técnicos la confección de los certificados y permitirá efectuar de forma automática su presentación e inscripción en el Registro, además de la impresión del propio certificado y de la etiqueta de eficiencia energética.

§ 15 Procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios

Dicho procedimiento telemático se ha definido teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos, en concreto teniendo en cuenta que el artículo 27.6 de la misma establece que las Administraciones Públicas podrán establecer la obligatoriedad de comunicarse con ellas utilizando sólo medios electrónicos cuando los interesados se correspondan, entre otros, a personas físicas o jurídicas que por su dedicación profesional tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.

A su vez, el artículo 32 del Decreto 19/2011, de 10 de febrero, por el que se regula la utilización de los medios electrónicos en la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, señala las condiciones por las que podrá establecerse la obligatoriedad de la comunicación por medios electrónicos.

El certificado de eficiencia energética será suscrito por el proyectista del edificio, del proyecto parcial de sus instalaciones térmicas, o por la dirección facultativa de la obra, según el caso, y al ser dicho técnico el que accediendo al aplicativo existente realizará la comunicación previa que dará como resultado la inscripción en el registro de dicho certificado, entendemos que el trámite va a ser realizado por un colectivo que dispone de accesibilidad a los medios tecnológicos existentes, por lo que se requerirá de la firma electrónica del técnico correspondiente.

Por otra parte, a la vista de la publicación del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, se ha eliminado de la norma el requerimiento de visado colegial.

La Comunidad Autónoma de Canarias tiene competencias de desarrollo legislativo y de ejecución en materia de régimen energético, de acuerdo con el artículo 32.9 del Estatuto de Autonomía.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Empleo, Industria y Comercio, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, y previa deliberación del Gobierno en su reunión del día 17 de febrero de 2012,

DISPONGO:

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, en los términos del anexo al presente Decreto.

Disposición adicional única. *Registro Oficial de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios.*

1. El Registro Oficial de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios, creado en el seno del centro directivo competente en materia de energía, constará de tres secciones, una correspondiente a edificios terminados, otra a locales destinados a un uso independiente y otra donde se inscribirán los Certificados de Eficiencia Energética de proyecto.

2. Los datos de carácter personal recogidos para la inscripción de los certificados de eficiencia energética de edificios se incluirán en el fichero del Registro Oficial creado por Orden de 23 de marzo de 2009, de la Consejería de Empleo, Industria y Comercio, el cual deberá, en su caso, adaptarse a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición transitoria única. *Validez de los certificados ya emitidos.*

Quedan en vigor todos los certificados y etiquetas de eficiencia energética registrados y emitidos hasta la fecha al amparo del Decreto 26/2009, de 3 de marzo.

Disposición derogatoria única. *Derogación de normativa.*

1. Queda derogado el Decreto 26/2009, de 3 de marzo, por el que se regula el procedimiento de visado del Certificado de Eficiencia Energética de Edificios y se crea el correspondiente Registro en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Asimismo, quedan también derogadas cuantas otras normas de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Desarrollo, aplicación y adaptación.*

1. Por la Consejería competente en materia de energía se dictarán las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

2. Se faculta a la Consejería competente en materia de energía para que realice las modificaciones que sean precisas en relación con los anexos del Reglamento.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO

Reglamento por el que se regula el procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

El presente Reglamento tiene por objeto la regulación del procedimiento administrativo para la inscripción en el Registro Oficial de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

El presente Reglamento será de aplicación a aquellos edificios ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias y que estén incluidos en el artículo 2 del Procedimiento Básico aprobado mediante el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, o norma que lo sustituya.

CAPÍTULO II

Certificados y etiquetas de eficiencia energética

Artículo 3. *Certificados de eficiencia energética.*

1. Los certificados de eficiencia energética de proyecto o edificio terminado, se expedirán atendiendo a los siguientes criterios:

a) En edificios de viviendas o destinados a un único uso, será suficiente expedir un único certificado, independientemente del número de viviendas afectadas.

b) En el caso de que hubiera locales destinados a uso independiente o de titularidad jurídica diferente, se emitirá un certificado para el edificio, haciendo abstracción de los locales existentes.

c) Para cada local, deberá emitirse un certificado independiente antes de su apertura.

2. Los certificados emitidos se ajustarán a los modelos que se incluyen en los anexos 1, 2 y 3 de este Reglamento, según correspondan al proyecto del edificio, al edificio terminado o a locales destinados a uso independiente.

3. La validez a efectos administrativos del certificado de eficiencia energética estará supeditada a la comunicación, a través del aplicativo habilitado al efecto, al Centro Directivo competente en materia de energía, y a su inscripción en el Registro Oficial.

Artículo 4. *Etiquetas de eficiencia energética.*

Cada certificado de eficiencia energética deberá ir acompañado de la correspondiente etiqueta de eficiencia energética, que se ajustará a los modelos que se incluyen en el anexo 4 de este Reglamento.

CAPÍTULO III

Procedimiento de inscripción

Artículo 5. *Inscripción en el Registro Oficial de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios.*

1. El propietario o promotor del proyecto del edificio, del edificio terminado o del local terminado, por sí o a través de técnico competente, deberá presentar de forma telemática la correspondiente comunicación al Centro Directivo competente en materia de energía, mediante el aplicativo creado al efecto.

2. La comunicación irá acompañada de la siguiente documentación, toda ella en formato PDF:

a) El correspondiente Certificado de eficiencia energética suscrito por el técnico competente.

b) Los documentos utilizados y los archivos específicos generados por los documentos reconocidos de forma que permitan comprobar la calificación energética obtenida.

c) Justificante, por cualquier medio válido en derecho, de la autorización del titular del edificio o local para realizar dicho trámite.

3. El procedimiento telemático requerirá de la firma electrónica del solicitante.

Los sistemas de firma electrónica se ajustarán a lo dispuesto en la normativa autonómica que regula la utilización de los medios electrónicos.

4. Introducida la información requerida por el aplicativo y una vez anexados los documentos exigidos, el sistema asignará un número de registro y emitirá instantáneamente tanto el certificado de eficiencia energética debidamente registrado como la correspondiente etiqueta de eficiencia energética.

5. El Centro Directivo competente en materia de energía revisará posteriormente la documentación presentada y comprobará que la misma se ajusta a las exigencias reglamentarias de aplicación. En caso contrario, se realizará una notificación electrónica de requerimiento de subsanación.

6. Las comunicaciones y notificaciones electrónicas de los ciudadanos con esta Administración se harán según lo establecido en la normativa autonómica que regula la utilización de los medios electrónicos.

Artículo 6. *Actualización, anulación, validez y renovación del certificado de eficiencia energética.*

1. Actualización: el certificado de eficiencia energética del proyecto, edificio terminado o local y su correspondiente inscripción en el Registro Oficial deberá actualizarse cuando se produzca una modificación que afecte a las características energéticas del edificio, siempre que implique un cambio en la calificación energética del mismo.

2. Anulación: el promotor o propietario del edificio podrá solicitar la anulación de la inscripción en el Registro Oficial del certificado de eficiencia energética del proyecto en aquellos casos en que el proyecto no llegue finalmente a ejecutarse.

3. Validez: el certificado de eficiencia energética del edificio terminado o local, y por tanto su inscripción en el Registro Oficial tendrá una validez máxima de 10 años.

4. Renovación: el propietario del edificio será responsable de la renovación del certificado. Por la Consejería competente en materia de energía se dictarán las disposiciones necesarias para la renovación de los certificados.

Artículo 7. *Acceso a la información del Registro.*

El acceso al Registro será telemático, a través de la página web www.gobiernodecanarias.org/energia, de la sede electrónica de la Consejería competente en materia de energía o en el catálogo de Servicios del Gobierno de Canarias.

El acceso de terceros a la información del Registro Oficial queda limitado a los datos contenidos en el certificado de eficiencia energética.

CAPÍTULO IV

Control externo

Artículo 8. *Control externo.*

La Consejería competente en materia de energía podrá establecer los mecanismos de control externo que considere pertinentes y el procedimiento a seguir para realizarlo.

ANEXO 1

Certificado de eficiencia energética de proyecto

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE PROYECTO

1 . Identificación del edificio				
Nombre edificio:				
Tipo de edificio	(vivienda unifamiliar, bloque de viviendas, pequeño o mediano terciario, terciario)			
Dirección:				
Localidad:			C.P.	
Provincia		Isla		Municipio
Superficie Construida (m ²)			Superficie útil (m ²)	
Nº de plantas			Altura(m)	
Ocupación: (Calculada según tabla 2.1 "Densidades de ocupación" del DB-SI-3):				

2 . Datos del promotor				
Nombre y apellidos /Entidad Mercantil:				
N.I.F./C.I.F.:				
Dirección:				
Localidad:		C.P.:		Provincia:
Teléfonos:		Fax:		e-mail:

3 . Datos del técnico responsable de la certificación energética del edificio				
Técnico 1				
Nombre y apellidos			N.I.F.	
Colegio profesional			Nº de colegiado	
Dirección:				
Localidad:		C.P.:		Provincia:
Teléfonos:		Fax:		e-mail:
Técnico 2				
Nombre y apellidos			N.I.F.	
Colegio profesional			Nº de colegiado	
Técnico 3:				
Nombre y apellidos			N.I.F.	
Colegio profesional			Nº de Colegiado	

4 . Opción escogida para la obtención de la calificación de eficiencia energética				
Opción general	<input type="checkbox"/>	Programa utilizado:	(CALENER VYP CALENER, GT, Otros)	Otros Programas:
		Resultados Calculo del Programa:	(adjuntar fichero)	
Opción simplificada	<input type="checkbox"/>	Documento Reconocido utilizado:	Resultados de Calculo:	(adjuntar archivo)

El tratamiento de los datos de carácter personal aquí recogidos se ceñirá a lo estipulado por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley.

5 . Normativa energética de aplicación				
Edificación	<input type="checkbox"/>	CTE 2006	<input type="checkbox"/>	Otros:
Instalaciones térmicas	<input type="checkbox"/>	RITE 2007	<input type="checkbox"/>	Otros:
Otras:				

6 . Características energéticas del edificio					
Generales	Superficie total (Suma de las superficies de los elementos envolventes):				
	Compacidad: (volumen del edificio/superficie envolvente total):				
Instalaciones		A.C.S.	Calefacción	Refrigeración	Iluminación(*)
	Tipo de sistemas	(Cen/ind)	(Cen/ind)	(Cen/ind)	
	Potencia útil total (kW)				Pot. Instalada (W/m ²)
	Fuente energía utilizada	(GN/GLP/LIQ/ELEC)	(GN/GLP/LIQ/ELEC)	(GN/GLP/LIQ/ELEC)	
	Rendimiento/Calificación energética				VEEI (W/m ² 100 lux)
Otros datos	Contribución solar en ACS (%)				
	Potencia fotovoltaica instalada (kW _p)				
	Contribución solar en climatización (%)				
Sistema envolvente	<input type="checkbox"/> Opción simplificada del DB-HE-1 "Limitación de demanda energética" Fichas de conformidad				
	<input type="checkbox"/> Opción general del DB-HE-1 "Limitación de demanda energética" Salida de datos LIDER				

(*) Datos necesarios solo para el caso de edificio de uso terciario

7 . Calificación energética de proyecto		
Zona climática según HE1 del CTE	(A3 , B3)	
Consumo de energía anual del edificio(*)	kWh / año	
	kWh / año m ²	
kg de CO ₂ año. Emisiones anuales de CO ₂ (*)	Kg de CO ₂ /año	
	Kg de CO ₂ / m ² año	
Calificación energética obtenida	(A,B,C,D,E,F,G)	

(*)Con el empleo de la opción simplificada para cuya utilización se cumplen los requisitos establecidos en el R.D.47/2007 no pueden conocerse estos valores

Fecha de expedición: dd/mm/aaaa

Valido hasta: dd/mm/aaaa

ANEXO 2

Certificado de eficiencia energética de edificio terminado

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIO TERMINADO

1 . Identificación del edificio				
Nombre edificio:				
Tipo de edificio	(vivienda unifamiliar, bloque de viviendas, pequeño o mediano terciario, terciario)			
Dirección:				
Localidad:			C.P.	
Provincia		Isla	Municipio	
Superficie Construida (m ²)			Superficie útil (m ²)	
Nº de plantas			Altura(m)	
Ocupación: (Calculada según tabla 2.1 "Densidades de ocupación" del DB-SI-3):				

2 . Datos del promotor				
Nombre y apellido /Entidad Mercantil:				
N.I.F./C.I.F.:				
Dirección:				
Localidad:		C.P.:	Provincia:	
Teléfonos:		Fax:	e-mail:	

3 . Datos del técnico responsable de la certificación energética del edificio				
Técnico 1				
Nombre y apellidos			N.I.F.	
Colegio profesional			Nº de colegiado	
Dirección:				
Localidad:		C.P.:	Provincia:	
Teléfonos:		Fax:	e-mail:	
Técnico 2				
Nombre y apellidos			N.I.F.	
Colegio profesional			Nº de colegiado	
Técnico 3:				
Nombre y apellidos			N.I.F.	
Colegio profesional			Nº de Colegiado	

4 . Opción escogida para la obtención de la calificación de eficiencia energética				
Opción general	<input type="checkbox"/>	Programa utilizado:	(CALENER VYP CALENER, GT, Otros)	Otros Programas:
		Resultados Calculo del Programa:	(adjuntar fichero)	
Opción simplificada	<input type="checkbox"/>	Documento Reconocido utilizado:	Resultados de Calculo:	(adjuntar archivo)

El tratamiento de los datos de carácter personal aquí recogidos se ceñirá a lo estipulado por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley.

§ 15 Procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios

5 . Normativa energética de aplicación				
Edificación	<input type="checkbox"/>	CTE 2006	<input type="checkbox"/>	Otros:
Instalaciones térmicas	<input type="checkbox"/>	RITE 2007	<input type="checkbox"/>	Otros:
Otras:				

6 . Características energéticas del edificio						
Generales	Superficie total (Suma de las superficies de los elementos envolventes, m ²):					
	Compacidad: (volumen del edificio/superficie envolvente total):					
Instalaciones	Tipo de sistemas	A.C.S. (Cen/ind)	Calefacción (Cen/ind)	Refrigeración (Cen/ind)	Iluminación(*)	
	Potencia útil total (kW)				Pot. Instalada (W/m ²)	
	Fuente energía utilizada	(GN/GLP/LIQ/ELEC)	(GN/GLP/LIQ/ELEC)	(GN/GLP/LIQ/ELEC)		
	Rendimiento/ Calificación energética				VEEI (W/m ² 100 lux)	
Otros datos	Contribución solar en ACS (%)					
	Potencia fotovoltaica instalada (kW _p)					
	Contribución solar en climatización (%)					
Sistema envolvente	<input type="checkbox"/> Opción simplificada del DB-HE-1 "Limitación de demanda energética" Fichas de conformidad					
	<input type="checkbox"/> Opción general del DB-HE-1 "Limitación de demanda energética" Salida de datos LIDER					

(*) Datos solo necesarios para el caso de edificio de uso terciario

7. Descripción de las características térmicas del edificio	
Sistema envolvente	
Calefacción	

Refrigeración	
A.C.S.	

8 . Calificación energética de edificio terminado		
Zona climática según HE1 del CTE		(A3 , B3)
Consumo de energía anual del edificio(*)	kWh / año	
	kWh / año m ²	
kg de CO ₂ año, emisiones anuales de CO ₂ (*)	Kg de CO ₂ /año	
	Kg de CO ₂ / m ² año	
Calificación energética obtenida	(A,B,C,D,E,F,G)	

(*)Con el empleo de la opción simplificada para cuya utilización se cumplen los requisitos establecidos en el R.D.47/2007 no pueden conocerse estos valores

9 . Pruebas, comprobaciones e inspecciones

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 del R.D. 47/2007, se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo durante la ejecución del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética de edificio terminado.

--

--

El promotor o propietario del edificio autoriza al técnico responsable de la certificación energética del edificio a realizarla y expresa su conformidad con el resultado obtenido para la misma.

Fecha de expedición: dd/mm/aaaa

Valido hasta: dd/mm/aaaa

ANEXO 3

Certificado de eficiencia energética de local

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LOCAL

1 . Identificación del edificio				
Nombre edificio:				
Uso del Local				
Dirección:				
Localidad:			C.P.	
Provincia		Isla	Municipio	
Superficie Construida (m ²)			Superficie útil (m ²)	
Nº de plantas			Altura(m)	
Ocupación: (Calculada según tabla 2.1 "Densidades de ocupación" del DB-SI-3):				
2 . Datos del propietario				
Nombre y apellidos /Entidad Mercantil:				
N.I.F./C.I.F.:				
Dirección:				
Localidad:		C.P.:	Provincia:	
Teléfonos:		Fax:	e-mail:	
3 . Datos del técnico responsable de la certificación energética del edificio				
Técnico 1				
Nombre y apellidos			N.I.F.	
Colegio profesional			Nº de colegiado	
Dirección:				
Localidad:		C.P.:	Provincia:	
Teléfonos:		Fax:	e-mail:	
Técnico 2				
Nombre y apellidos			N.I.F.	
Colegio profesional			Nº de colegiado	
Técnico 3:				
Nombre y apellidos			N.I.F.	
Colegio profesional			Nº de Colegiado	
4 . Opción escogida para la obtención de la calificación de eficiencia energética				
Opción general	<input type="checkbox"/>	Programa utilizado:	CALENER VYP CALENER, GT, Otros)	Otros Programas:
		Resultados Cálculo del Programa:	(adjuntar fichero)	

El tratamiento de los datos de carácter personal aquí recogidos se ceñirá a lo estipulado por la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y por el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la citada Ley.

§ 15 Procedimiento de registro del certificado de eficiencia energética de edificios

5 . Normativa energética de aplicación			
Edificación	<input type="checkbox"/>	CTE 2006	<input type="checkbox"/> Otros:
Instalaciones térmicas	<input type="checkbox"/>	RITE 2007	<input type="checkbox"/> Otros:
Otras:			

6 . Características energéticas del local						
Generales	Superficie total (Suma de las superficies de los elementos envolventes):					
	Compacidad: (volumen del edificio/superficie envolvente total):					
Instalaciones	Tipo de sistemas	A.C.S. (Cen/ind)	Calefacción (Cen/ind)	Refrigeración (Cen/ind)	Iluminación*	
	Potencia útil total (kW)				Pot. Instalada (W/m ²)	
	Fuente energía utilizada	(GN/GLP/LIQ/ELEC)	(GN/GLP/LIQ/ELEC)	(GN/GLP/LIQ/ELEC)		
	Rendimiento/Calificación energética				VEEI (W/m ² 100 lux)	
Otros datos	Contribución solar en ACS (%)					
	Potencia fotovoltaica instalada (kW _p)					
	Contribución solar en climatización (%)					
Sistema envolvente	<input type="checkbox"/> Opción simplificada del DB-HE-1 "Limitación de demanda energética" Fichas de conformidad					
	<input type="checkbox"/> Opción general del DB-HE-1 "Limitación de demanda energética" Salida de datos LIDER					

(*) Datos necesarios solo para el caso de edificio terciario

7. Descripción de las características térmicas del local	
Sistema envolvente	
Calefacción	

Refrigeración
A.C.S.

8 . Calificación energética de local	
Zona climática según HE1 del CTE	(A3 , B3)
Consumo de energía anual del edificio(*)	kWh / año kWh / año m ²
kg de CO ₂ año. Emisiones anuales de CO ₂ (*)	Kg de CO ₂ /año Kg de CO ₂ / m ² año
Calificación energética obtenida	(A,B,C,D,E,F,G)

(*)Con el empleo de la opción simplificada para cuya utilización se cumplen los requisitos establecidos en el R.D.47/2007 no pueden conocerse estos valores

9 . Pruebas, comprobaciones e inspecciones

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 del R.D. 47/2007, se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo durante la ejecución del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información contenida en el certificado de eficiencia energética de edificio terminado.

El propietario del local autoriza al técnico responsable de la certificación energética del edificio a realizarla y expresa su conformidad con el resultado obtenido para la misma.

Fecha de expedición: dd/mm/aaaa

Valido hasta: dd/mm/aaaa

ANEXO 4

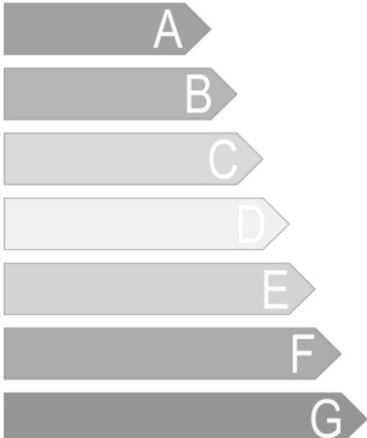
Etiquetas de eficiencia energética

1. Etiqueta de eficiencia energética en caso de emplearse la opción general:

<p>Calificación de eficiencia energética de edificios. <input type="checkbox"/> Proyecto <input type="checkbox"/> Edificio terminado <input type="checkbox"/> Local:</p>	
<p>Más</p> <p style="text-align: center;">A B C D E F G</p> <p>Menos</p>	
<p>Edificio/Local: Localidad/Zona Climática: Uso del Edificio/Local:</p> <p>Consumo de energía primaria anual: _____ KWh/año _____ KWh/m²año</p> <p>Emisiones de CO₂ anuales: _____ Kg CO₂/año _____ Kg CO₂/m²año</p> <p>El Consumo de Energía y sus Emisiones de Dióxido de Carbono son las obtenidas por el Programa _____, para unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación.</p> <p>El consumo real de energía del edificio y sus emisiones de dióxido de carbono dependerán del comportamiento del edificio y de las condiciones climáticas entre otros factores.</p> <p>Valida hasta dd/mm/aaaa</p>	

DEBE MARCARSE EN EL “Calificación de eficiencia energética de edificios” SI ES PROYECTO, EDIFICIO TERMINADO O LOCAL.

2. Etiqueta de eficiencia energética en caso de emplearse la opción simplificada:

<p>Calificación de eficiencia energética de edificios. <input type="checkbox"/> Proyecto <input type="checkbox"/> Edificio terminado</p>	
<p>Más</p>  <p>Menos</p>	
<p>Edificio: Localidad/Zona Climática: Uso del Edificio:</p> <p>La calificación de eficiencia energética se ha obtenido mediante el procedimiento simplificado recogido en el documento _____.</p> <p>Valida hasta dd/mm/aaaa</p>	

§ 16

Ley 11/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales para el fomento de la venta y rehabilitación de viviendas y otras medidas tributarias.
[Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 255, de 30 de diciembre de 2011
«BOE» núm. 23, de 27 de enero de 2012
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2012-1256

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la ley 11/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales para el fomento de la venta y rehabilitación de viviendas y otras medidas tributarias.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Diversos factores, que por conocidos no es necesario reiterar aquí, determinaron en los años anteriores a 2007 una positiva evolución del sector de la construcción en Canarias, con altas tasas de crecimiento anual y altos niveles de contratación de trabajadores. En los años de la actual crisis económica ese comportamiento ha variado radicalmente por el descenso del consumo de las familias, de la actividad productiva y la dificultad de acceso al crédito que se ha trasladado significativamente a la construcción, con una paralización de las ventas de viviendas y, por tanto, de la construcción de nuevas, con su consecuencia en el mercado laboral con crecimientos importantes en el número de parados.

I

La paralización del sector de la construcción exige el desarrollo de políticas reactivadoras del mismo y se ha de atender, en primer lugar, a la situación coyuntural de haberse generado un stock de viviendas por sus promotores, circunstancia que coadyuva a la ralentización de la actividad económica general. Aparte de medidas de política económica que incidan en la financiación para la venta de tales viviendas, pueden incorporarse medidas de política tributaria estableciendo un diferencial fiscal en el Impuesto General Indirecto Canario para la inversión en vivienda nueva; para ello, se crea un nuevo tipo impositivo reducido del 2,75 por ciento aplicable a las primeras entregas por el promotor de viviendas cuya base imponible sea inferior a 150.000 euros y que se destinen por su adquirente a primera vivienda habitual.

La disposición adicional octava de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, ha

§ 16 Medidas fiscales para el fomento de la venta y rehabilitación de viviendas [parcial]

atribuido a la Comunidad Autónoma de Canarias capacidad normativa para regular en el Impuesto General Indirecto Canario los tipos de gravamen, sujetando el ejercicio de tal competencia al requisito de mantenimiento de una estructura de tipos de gravamen fundamentada en la existencia de un tipo general y uno o varios tipos reducidos. En ejercicio de tal competencia, la presente ley crea el tipo impositivo reducido del 2,75 por ciento y lo declara aplicable a las citadas entregas de viviendas.

El beneficio fiscal queda limitado exclusivamente a viviendas nuevas, con lo que no se producirá un efecto indeseado de aumento del precio de las mismas y se está colaborando fiscalmente a que los ciudadanos con menor capacidad económica adquieran su primera vivienda habitual, evitando, como criterios de justicia tributaria aconsejan, que la pérdida de ingresos fiscales que esta medida comporta pueda beneficiar a los contribuyentes con mayor capacidad económica.

Es evidente que el acceso a la vivienda está hoy condicionado, principalmente, por las limitaciones a la financiación ajena, pero es importante que nuestra Comunidad utilice medidas de política tributaria para colaborar en una efectiva reducción del coste de las viviendas.

Por lo demás, se cumple con los requisitos establecidos en el apartado tres de la disposición adicional octava de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, antes citada.

II

Es necesario, asimismo, impulsar la generación de actividad económica en los subsectores de la construcción más idóneos actualmente para generar empleo, con especial atención a la rehabilitación y reforma, por razón del empleo –directo e indirecto– que genera.

Ya se está desarrollando un programa de obras de adecuación, rehabilitación y reforma en las instalaciones hoteleras y extrahoteleras así como en las infraestructuras vinculadas al turismo y el ocio; a través de la presente ley, se incorporan incentivos para potenciar la rehabilitación y reforma de viviendas.

Los incentivos fiscales consisten en la creación de una deducción en la cuota autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para incentivar las obras de mejora, reforma y rehabilitación de viviendas, aplicable a las cantidades satisfechas a partir del 15 de septiembre de 2011 y hasta 31 de diciembre de 2012. La retroactividad de la norma se fundamenta en las propias razones de política económica que le sirven de base a la medida así como el grado de previsibilidad que el cambio ha tenido para los contribuyentes afectados, evitando que el anuncio de la medida supusiera una paralización de la actividad económica en el subsector.

III

Finalmente, la presente ley introduce, de forma complementaria, otras dos modificaciones al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto legislativo 1/2009, de 21 de abril, que tienen un alcance tributario general y que suponen, por un lado, modificar la escala autonómica aplicable a la base liquidable general a que se refiere el artículo 74 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con efectos desde el 1 de enero de 2011 y con vigencia indefinida; y, por otro lado, la adecuación del mínimo exento del Impuesto sobre el Patrimonio al establecido por el artículo único tres del Real Decreto-ley 13/2011, de 18 de septiembre, por el que se establece el Impuesto sobre el Patrimonio, con carácter temporal.

IV

Los artículos 1 y 2 de la presente ley se dictan al amparo de la disposición adicional octava de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

El artículo 3 de la presente ley se dicta al amparo del artículo 46 de la citada Ley 22/2009, de 18 de diciembre, y en la Ley 26/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de

§ 16 Medidas fiscales para el fomento de la venta y rehabilitación de viviendas [parcial]

tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

Artículo 1. *Tipos de gravamen reducidos aplicables en el Impuesto General Indirecto Canario.*

1. Los tipos de gravamen reducidos aplicables en el Impuesto General Indirecto Canario serán del 2 por ciento y del 2,75 por ciento.

2. El tipo de gravamen reducido del 2 por ciento será aplicable a las operaciones que se citan en el Anexo I de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

3. El tipo de gravamen reducido del 2,75 por ciento será aplicable a las entregas de bienes relacionadas en el artículo 2 de la presente ley.

Artículo 2. *Tipo de gravamen reducido del Impuesto General Indirecto Canario aplicable a las entregas de determinadas viviendas.*

1. Con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2012, se aplicará el tipo de gravamen reducido del 2,75 por ciento del Impuesto General Indirecto Canario a las primeras entregas de viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos que se transmitan conjuntamente, no sujetas ni al tipo cero ni al tipo reducido del 2 por ciento, siempre que se destine a primera vivienda habitual del adquirente y cuya base imponible, incluyendo vivienda, garaje y anexos, no sea superior a 150.000 euros, incluidos los pagos anticipados que en su caso se hubieran realizado.

Se aplicará el tipo de gravamen reducido del 2,75 por ciento a los pagos anticipados realizados desde la entrada en vigor de la presente ley, siempre que el devengo del Impuesto General Indirecto Canario correspondiente a la entrega de la vivienda se produzca antes del día 1 de enero de 2013. Si la entrega de la vivienda no se produjera antes de la fecha indicada, deberá rectificarse en el mes de enero del año 2013 la repercusión del Impuesto General Indirecto Canario correspondiente a los pagos anticipados, salvo que la rectificación se efectúe con anterioridad, aplicándose lo dispuesto en el artículo 20.Dos.5 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

2. El concepto de vivienda habitual será el vigente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En ningún caso será de aplicación el tipo de gravamen del 2,75 por ciento a las entregas de garajes y anexos a las viviendas que se transmitan independientemente de aquellas ni a los locales de negocio.

3. El adquirente estará obligado a efectuar una comunicación al sujeto pasivo, con carácter previo o simultáneo a la entrega, manifestando que va a utilizar la vivienda como primera vivienda habitual. En el caso de que la entrega se formalice en escritura pública, dicha comunicación deberá obligatoriamente incorporarse a esta última.

Si se produjera un incumplimiento de la condición de destino a primera vivienda habitual de la vivienda a cuya entrega se haya aplicado el tipo de gravamen del 2,75 por ciento, el adquirente lo deberá poner en conocimiento del vendedor a fin de que éste realice las oportunas rectificaciones. El adquirente será responsable solidario de la deuda tributaria en los casos en que haya formulado declaraciones inexactas acerca del destino de la vivienda objeto de entrega.

[...]

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

Disposición final primera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

Disposición final segunda. *Facultades de desarrollo.*

Se faculta al Gobierno y al titular de la consejería competente en materia de Hacienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

§ 17

Decreto-Legislativo 1/2009, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos.
[Inclusión parcial]

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 77, de 23 de abril de 2009
Última modificación: 31 de diciembre de 2022
Referencia: BOC-j-2009-90008

Artículo único.

Aprobación del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos.

Se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, cuyo texto se incorpora como anexo.

[...]

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO

Texto refundido de las disposiciones legales dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos

TÍTULO I

Objeto y contenido

Artículo 1. *Objeto y contenido del Texto Refundido.*

El presente Texto Refundido tiene por objeto aclarar, armonizar y sistematizar las medidas tributarias adoptadas en ejercicio de las competencias normativas atribuidas a la Comunidad Autónoma de Canarias por la Ley 27/2002, de 1 de julio, de régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión, dentro del marco fijado por la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de

financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía.

TÍTULO II

Normas sustantivas sobre tributos cedidos de naturaleza directa

CAPÍTULO I

Impuesto sobre la renta de las personas físicas

Artículo 2. *Deducciones en el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

1. Los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que residan habitualmente en la Comunidad Autónoma de Canarias podrán practicar las deducciones autonómicas que se regulan en este Texto Refundido, en los términos establecidos en los artículos siguientes. A estos efectos, se estará al concepto de residencia habitual recogido en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

2. La determinación de las circunstancias personales y familiares que deban tenerse en cuenta para la aplicación de estas deducciones se realizará atendiendo a la situación existente en la fecha del devengo, salvo que expresamente se disponga otra cosa.

3. Cuando las personas a que se refiere el apartado 1, integradas en una unidad familiar, opten por tributar conjuntamente en los términos de la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las deducciones autonómicas previstas en este texto refundido que se imputarán a la unidad familiar serán aquellas que le hubieran correspondido a cada contribuyente si hubieran optado por la tributación individual, si bien los límites que en las mismas se contemplan se referirán a la cuota íntegra autonómica correspondiente a la tributación conjunta.

4. En el caso de que los contribuyentes que formen parte de una unidad familiar opten por la tributación conjunta y alguno de ellos resida en otra comunidad autónoma distinta de la Comunidad Autónoma de Canarias, será de aplicación lo dispuesto en este Texto Refundido siempre que el miembro de la misma residente habitualmente en la Comunidad Autónoma de Canarias tenga la mayor base liquidable, de conformidad con las normas de individualización del impuesto.

[. . .]

Artículo 4. *Deducción por donaciones para la rehabilitación o conservación del patrimonio histórico de Canarias.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse el 20 por 100, y con el límite del 10 por 100 de la cuota íntegra autonómica, de las cantidades donadas para la rehabilitación o conservación de bienes que se encuentren en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias que formen parte del patrimonio histórico de Canarias y estén inscritos en el Registro Canario de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario de Bienes Muebles a que se refiere la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias; asimismo, cuando se trate de edificios catalogados formando parte de un conjunto histórico de Canarias será preciso que esas donaciones se realicen a favor de cualquiera de las siguientes entidades:

a) Las Administraciones Públicas, así como las entidades e instituciones dependientes de las mismas.

b) La Iglesia católica y las iglesias, confesiones o comunidades religiosas que tengan acuerdos de cooperación con el Estado español.

c) Las fundaciones o asociaciones que, reuniendo los requisitos establecidos en el título II de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de Régimen Fiscal de entidades sin fines lucrativos y de incentivos fiscales al mecenazgo, incluyan entre sus fines específicos, la reparación, conservación o restauración del patrimonio histórico.

2. El importe de la deducción no podrá exceder de 150 euros.

[...]

Artículo 5. *Requisitos para la aplicación de las deducciones anteriores.*

La aplicación por el contribuyente de las deducciones previstas en los artículos 3, 4 y 4-bis de este texto refundido exigirá el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) Obtener de la entidad donataria certificación en la que figure, además del número de identificación fiscal y de los datos de identificación personal del donante y de la entidad donataria, fecha y destino del donativo, y su importe, cuando este sea dinerario. Tratándose de donaciones no dinerarias, deberá acreditarse el valor de los bienes donados, mediante certificación expedida por la empresa de base tecnológica beneficiaria, así como los datos identificativos del documento público u otro documento auténtico acreditativo de la entrega del bien o derecho donado.

b) En el caso de la deducción regulada en el artículo 4-bis, cuando el destinatario de la donación sea una entidad o universidad canaria de naturaleza pública, en la certificación expedida a la que se refiere la letra anterior se le incorporará la identificación del proyecto de interés cultural, deportivo investigación o docente. Cuando el donatario tenga naturaleza privada, deberá constar una certificación adicional, expedida por la consejería competente, en la que se haga constar que el citado proyecto es de interés cultural, deportivo de investigación o docente.

c) Constar en la certificación señalada en la letra a) anterior la mención expresa de que la donación se haya efectuado de manera irrevocable y de que la misma se ha aceptado. La revocación de la donación determinará la obligación de ingresar las cuotas correspondientes a los beneficios disfrutados en el periodo impositivo del ejercicio en el que dicha revocación se produzca, sin perjuicio de los intereses de demora que procedan.

Artículo 6. *Deducción por cantidades destinadas a restauración, rehabilitación o reparación.*

Los contribuyentes podrán deducirse el 10 por 100 de las cantidades destinadas por los titulares de bienes inmuebles ubicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias a la restauración, rehabilitación o reparación de los mismos, con el límite del 10 por 100 de la cuota íntegra autonómica, y siempre que concurren las siguientes condiciones:

a) Que los citados bienes estén inscritos en el Registro Canario de Bienes de Interés Cultural o afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural, siendo necesario, en este caso, que los inmuebles reúnan las condiciones que reglamentariamente se determinen.

b) Que las obras de restauración, rehabilitación o reparación hayan sido autorizadas por el órgano competente de la Comunidad Autónoma o, en su caso, por el cabildo insular o ayuntamiento correspondiente.

[...]

Artículo 8. *Deducción por traslado de residencia.*

1. Los contribuyentes que trasladen su residencia habitual desde la isla en la que ésta figure a cualquiera de las demás islas del Archipiélago para realizar una actividad laboral por cuenta ajena o una actividad económica, siempre que permanezcan en la isla de destino durante el año en que se produzca el traslado y los tres siguientes, podrán practicar una deducción de 300 euros en la cuota íntegra autonómica en el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia y en el siguiente, con el límite de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de rendimientos del trabajo y de actividades económicas en cada uno de los dos ejercicios en que sea aplicable la deducción.

2. En el supuesto de tributación conjunta, la deducción de trescientos euros se aplicará, en cada uno de los dos períodos impositivos en que sea aplicable la deducción, por cada uno de los contribuyentes que traslade su residencia en los términos previstos en el apartado anterior, con el límite de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de rendimientos del trabajo y de actividades económicas que corresponda a los contribuyentes que generen derecho a la aplicación de la deducción.

3. El incumplimiento de las condiciones de la deducción regulada en el apartado anterior dará lugar a la integración de las cantidades deducidas en la cuota íntegra autonómica del

ejercicio en que se produce el incumplimiento, con los correspondientes intereses de demora.

4. Sólo tendrán derecho a la aplicación de esta deducción los contribuyentes que no hayan obtenido rentas en el periodo impositivo en que se origina el derecho a la deducción por importe superior a 39.000 euros; y, en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar no haya obtenido rentas por importe superior a 52.000 euros.

Artículo 9. *Deducción por donaciones para adquisición o rehabilitación de primera vivienda habitual.*

1. Los contribuyentes con residencia habitual en las Islas Canarias que realicen una donación en metálico a sus descendientes o adoptados menores de 35 años, con destino a la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual del donatario en las Islas Canarias, podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica el 1 por 100 del importe de la cantidad donada, con el límite de 240 euros por cada donatario.

Cuando las donaciones a las que se refiere el párrafo anterior tengan como destinatarios a descendientes o adoptados legalmente reconocidos como personas con discapacidad, con un grado igual o superior al 33 por 100, podrán deducir de la cuota íntegra autonómica el 2 por 100 del importe de la cantidad donada, con el límite de 480 euros por cada donatario, y si el grado de minusvalía fuese igual o superior al 65 por 100 podrán deducir el 3 por 100 con un límite de 720 euros.

Para la aplicación de la presente deducción deberán cumplirse los requisitos previstos en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones para la reducción de la base imponible correspondiente a la donación de cantidades en metálico con destino a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en las Islas Canarias, y por vivienda habitual se considerará la que, a tales efectos, se entiende en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, equiparándose a la adquisición la construcción de la misma, pero no su ampliación.

Asimismo será de aplicación la presente deducción cuando la donación se realice con destino a la rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente y tenga como destinatario a descendientes o adoptados con discapacidad igual o superior al 33 por 100. A estos efectos la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente, en el impuesto sobre la renta de las personas físicas.

2. A los efectos de la presente deducción se establecen las equiparaciones siguientes:

a) Las personas sujetas a un acogimiento familiar permanente o preadoptivo se equiparán a los adoptados.

b) Las personas que realicen un acogimiento familiar permanente o preadoptivo se equiparán a los adoptantes.

Se entiende por acogimiento familiar permanente o preadoptivo el constituido con arreglo a la legislación aplicable.

[...]

Artículo 14. *Deducción por inversión en vivienda habitual.*

1. Sin perjuicio de la aplicación en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se establece una deducción por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, en los mismos términos y siempre que concurren los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, según redacción vigente el 1 de enero de 2012. El porcentaje de deducción aplicable será el que corresponda de los siguientes:

– Si la renta es inferior a 15.000 euros: el 3,5 por 100.

– Si la renta es igual o superior a 15.000 euros e inferior a 30.000 euros: el 2,5 por 100.

2. La presente deducción no será de aplicación a las cantidades destinadas a la rehabilitación, reforma o adecuación por razón de discapacidad, de la vivienda habitual.

Artículo 14 bis. *Deducción por obras de rehabilitación energética de la vivienda habitual.*

1. Los contribuyentes podrán practicar la deducción del 10 por 100, y con el límite del 10 por 100 de la cuota íntegra autonómica, de las cantidades destinadas a las obras de rehabilitación energética en la vivienda habitual del contribuyente en los términos expresados en el artículo anterior.

La vivienda habitual deberá ser propiedad del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras realizadas en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

A los efectos de la presente deducción, se entenderá por obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables. También tendrán tal consideración las de mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el mismo edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado. En el supuesto de edificaciones en régimen de propiedad horizontal en que la obra de rehabilitación energética sea contratada por la comunidad de propietarios, el importe del gasto se imputará a los diferentes propietarios con derecho a deducción en función de su cuota de participación.

2. La obra de rehabilitación energética deberá acreditarse mediante los certificados de calificación energética, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, debidamente inscritos en el Registro de certificados de eficiencia energética de edificios de la consejería competente en materia de industria, en el que conste el certificado obtenido antes de la realización de las obras rehabilitación energética y el expedido tras las mismas.

3. La base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen las obras. En ningún caso darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

La base máxima anual de esta deducción será de 7.000 euros por contribuyente.

El gasto de las obras de rehabilitación energética se deberá justificar a través de factura que debe cumplir todas las condiciones establecidas en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. En el supuesto de edificaciones en régimen de propiedad horizontal en que la obra de rehabilitación energética sea contratada por la comunidad de propietarios, esta certificará el importe del gasto imputable a cada vivienda y que ha sido efectivamente satisfecho por el propietario en el periodo impositivo.

La factura recibida por el contribuyente o, en su caso, la certificación emitida por la comunidad de propietarios, deberá conservarse durante el plazo de prescripción, admitiéndose copia de la misma en el supuesto de que dos o más contribuyentes tengan derecho a la deducción y no opten, o no puedan optar, por la tributación conjunta.

4. No generarán derecho a la presente deducción las cantidades destinadas a mobiliario o a electrodomésticos.

5. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la deducción y no opten, o no puedan optar, por la tributación conjunta, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

6. La presente deducción es incompatible con la deducción por cantidades destinadas a restauración, rehabilitación o reparación y con la deducción por inversión en vivienda habitual reguladas en los artículos 6 y 14, respectivamente, del presente texto refundido, no pudiendo aplicarse sobre las mismas cantidades ambas deducciones.

Artículo 14 ter. *Deducción por obras de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad.*

Sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se establece una deducción de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, por las obras o instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad a que se refiere la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, en los mismos términos y siempre que concurren los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, según redacción vigente el 1 de enero de 2012. El porcentaje de deducción aplicable será el 10 por 100.

Artículo 14 quater. *Límite en las deducciones de los artículos 6, 14, 14-bis y 14-ter.*

El importe de las deducciones previstas en los artículos 6, 14, 14-bis y 14-ter del presente texto refundido no podrá superar el 15 por 100 de la cuota íntegra autonómica.

Artículo 15. *Deducción por alquiler de vivienda habitual.*

1. Los contribuyentes podrán deducirse el 20% de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un máximo de 600 euros anuales, por el alquiler de su vivienda habitual, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que no hayan obtenido rentas superiores a 20.000 euros en el período impositivo. Este importe se incrementará en 10.000 euros en el supuesto de opción por la tributación conjunta.

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

A estos efectos el concepto de vivienda habitual será el contenido en la correspondiente Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

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

[. . .]

Artículo 16. *Deducción por variación del euribor.*

1. Con efectos desde el día 1 de enero de 2008, los contribuyentes que hayan obtenido un préstamo hipotecario a tipo variable referenciado al euribor, destinado a la financiación de la adquisición o rehabilitación de la que constituya o vaya a constituir su primera vivienda habitual, podrán deducir de la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el resultado de aplicar a la base de deducción el porcentaje equivalente a la variación media positiva del euribor a lo largo de cada período impositivo.

2. El porcentaje de deducción será la diferencia entre el euribor medio anual del período impositivo y el euribor medio anual del período impositivo inmediatamente anterior, fijado en ambos casos por el Banco de España. La diferencia se expresará con tres decimales.

3. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas por amortización, intereses y demás gastos derivados de la financiación de la primera vivienda habitual, con el límite de 9.015 euros.

4. Esta deducción, vigente hasta el año 2012, será aplicable por los contribuyentes que hayan obtenido rentas en el ejercicio en que se origina el derecho a la deducción por importe inferior a 30.000 euros o, en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar haya obtenido rentas por importe inferior a 42.000 euros. Para la determinación de la renta se estará a lo establecido en el artículo 17 del presente Texto Refundido.

5. A los efectos de esta deducción, el concepto de vivienda habitual será el contenido en la normativa vigente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

[...]

Artículo 17. Referencia normativa.

A los efectos de la aplicación de las deducciones autonómicas de la Comunidad Autónoma de Canarias en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, las referencias contenidas a la expresión "renta" en las normas reguladoras de las mismas deberán entenderse hechas a la base imponible general y del ahorro definida en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, o en el texto legal que lo sustituya.

Artículo 18. Límites.

1. La suma de las deducciones previstas en este capítulo aplicadas sobre la cuota íntegra autonómica en ningún caso podrá superar el importe de la misma.

2. Sobre un mismo bien no se podrá aplicar más de una de las deducciones previstas en el presente capítulo.

Artículo 18 bis. Escala autonómica.

La escala autonómica aplicable a la base liquidable general, a que se refiere el artículo 74.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en redacción dada por la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, será la siguiente:

Tramos	Base liquidable (desde euros)	Cuota íntegra	Resto base liquidable (hasta euros)	Tipo aplicable (%)
1	0	0	12.450,00	9,00
2	12.450,01	1.120,50	5.257,20	11,50
3	17.707,21	1.725,08	15.300,00	14,00
4	33.007,21	3.867,08	20.400,00	18,50
5	53.407,21	7.641,08	36.592,80	23,50
6	90.000,01	16.240,39	30.000,00	25,00
7	120.000,01	23.740,39	en adelante	26,00

Artículo 18 ter. Justificación.

Mediante orden del consejero competente en materia tributaria se podrán establecer obligaciones de justificación e información que acrediten el derecho de los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a disfrutar de las deducciones de la cuota que se contemplan en el presente capítulo y que hayan aplicado efectivamente.

CAPÍTULO II

Impuesto sobre sucesiones y donaciones**Sección I. Adquisiciones por causa de muerte**

[...]

Artículo 22 ter. Reducción por la adquisición de la vivienda habitual del causante.

1. En los casos en los que en la base imponible de una adquisición mortis causa que corresponda a los cónyuges de la persona fallecida o a sus descendientes o adoptados, estuviese incluido el valor de la vivienda habitual del causante, se podrá aplicar a la base imponible una reducción del 99 por ciento del valor de tal vivienda, con un límite de 200.000 euros por el valor conjunto de la vivienda, que debe prorratearse entre los sujetos pasivos en proporción a su participación.

Podrán aplicar la citada reducción los parientes colaterales del causante que sean mayores de sesenta y cinco años de edad y hayan convivido con el mismo como mínimo los dos años anteriores a su fallecimiento.

2. A efectos de la aplicación de la reducción establecida en el presente artículo, tiene la consideración de vivienda habitual la vivienda que cumple los requisitos y se ajusta a la definición establecidos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin perjuicio de que puedan considerarse como vivienda habitual, conjuntamente con esta vivienda, un trastero y una plaza de aparcamiento, pese a no haber sido adquiridos simultáneamente en unidad de acto, si están ubicados en el mismo edificio o complejo urbanístico y si en la fecha de la muerte del causante se hallaban a su disposición, sin haberse cedido a terceros.

3. Si el causante ha tenido su último domicilio en un centro residencial o socio-sanitario, la reducción regulada en el presente artículo se podrá aplicar sobre aquella vivienda en la que efectivamente hubiera tenido su residencia habitual el causante inmediatamente antes de su cambio de domicilio al citado centro.

4. Para la aplicación de la reducción establecida en el presente artículo, la vivienda habitual ha de estar radicada en Canarias.

La aplicación de esta reducción queda condicionada al mantenimiento de la vivienda en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que el adquirente falleciera en este plazo.

5. La reducción establecida en el presente artículo es compatible con la que en su caso proceda por razón de parentesco, discapacidad, edad y seguros de vida, así como por la adquisición de una empresa individual, de un negocio profesional o de participaciones en entidades.

Artículo 23. *Reducción por la adquisición de bienes integrantes del Patrimonio Histórico o Cultural.*

1. En los casos en los que en la base imponible de una adquisición mortis causa que corresponda a los cónyuges, descendientes o adoptados de la persona fallecida estuviere incluido el valor de bienes comprendidos en los artículos 17 o 36 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, o en los apartados uno, dos o tres del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se podrá aplicar a la base imponible una reducción del 97 por ciento del valor de tales bienes.

2. La aplicación de la reducción a que se refiere el presente artículo queda condicionada al mantenimiento de los bienes adquiridos en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que el adquirente falleciera en este plazo, o los bienes sean adquiridos por la Comunidad Autónoma de Canarias o por un Cabildo o Ayuntamiento de Canarias.

3. La reducción establecida en el presente artículo es compatible con la que en su caso proceda por razón de parentesco, discapacidad, edad, seguros de vida o adquisición de una empresa individual, de un negocio profesional o de participaciones en entidades, así como por la adquisición de la vivienda habitual del causante.

[...]

Artículo 24. *Reducción por sobreimposición decenal.*

1. Si unos mismos bienes o derechos son objeto, en un período de diez años, de dos o más transmisiones por causa de muerte a favor del cónyuge, de los descendientes o de los ascendientes, en la segunda y ulteriores transmisiones se practicará en la base imponible, con carácter alternativo, la reducción que resulte más favorable de entre las dos siguientes:

a) Una reducción de cuantía equivalente al importe de las cuotas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones satisfechas por razón de las precedentes transmisiones por causa de muerte.

b) La reducción que resulte de la aplicación de la siguiente escala:

1.º Una reducción del 50 por ciento del valor real de los bienes y derechos si la transmisión se produce en el año natural siguiente a la fecha de la anterior transmisión.

2.º Una reducción del 30 por ciento del valor real de los bienes y derechos si la transmisión se produce tras transcurrir un año natural y antes de transcurrir cinco años naturales desde la fecha de la anterior transmisión.

3.º Una reducción del 10 por ciento del valor real de los bienes y derechos si la transmisión se produce tras transcurrir cinco años naturales desde la fecha de la anterior transmisión.

2. En caso de que las reducciones a que se refiere el apartado 1.b) recaigan sobre bienes y derechos a los que les sea de aplicación alguna de las otras reducciones establecidas en la presente Sección, el porcentaje de reducción sólo se aplica al remanente del valor del bien o derecho que no es objeto de las mismas.

3. La aplicación de las reducciones de este artículo queda condicionada al hecho de que, por razón de la primera adquisición por causa de muerte y, en su caso, ulteriores, se haya producido una tributación efectiva en concepto del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y se entiende sin perjuicio de las reducciones que procedan. A estos efectos se considera tributación efectiva la presentación de la declaración o autoliquidación del impuesto dentro del plazo legalmente establecido, con el ingreso de la cuota tributaria correspondiente y, en su caso, de la cuota tributaria resultante de un procedimiento de gestión o inspección tributaria. En cualquier caso, se admite la subrogación de bienes o derechos siempre y cuando se acredite de modo fehaciente.

4. La reducción establecida en el presente artículo es compatible con la que en su caso proceda por razón de parentesco, discapacidad, edad, seguros de vida, adquisición de una empresa individual, de un negocio profesional o de participaciones en entidades, o adquisición de la vivienda habitual del causante, así como por la adquisición de bienes integrantes del Patrimonio Histórico o Cultural.

Artículo 24 bis. *Disposiciones comunes a las reducciones establecidas en la presente sección.*

1. Las reducciones establecidas en los artículos 21, 22, 22 bis, 22 ter, 23, 23 bis y 24 del presente texto refundido serán de aplicación tanto en caso de adquisición de la plena propiedad o de la nuda propiedad como en caso de adquisición de cualquier otro derecho sobre los bienes o derechos afectados.

2. Los porcentajes de reducción establecidos por los citados artículos se aplicarán sobre el importe resultante de haber deducido del valor de los bienes o derechos que son objeto de la reducción el importe de las cargas o gravámenes y deudas que establecen, respectivamente, los artículos 12 y 13 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

3. Las reducciones a las que se refieren los citados artículos, si los bienes o derechos que son objeto de la reducción han formado parte de la sociedad de gananciales regulada en el artículo 1.344 del Código civil o de otros regímenes económicos matrimoniales análogos, y con independencia de las adjudicaciones concretas que resulten de la liquidación del régimen económico matrimonial, sólo pueden afectar a la mitad del valor de cada bien o derecho adquirido, o a la parte que corresponda en razón de la participación del causante en la comunidad matrimonial.

4. En el caso de no cumplirse el requisito de permanencia al que se refieren los artículos 22, 22 bis, 22 ter, 23 y 23 bis del presente texto refundido, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora.

5. A los efectos de las reducciones establecidas en la presente Sección, se establecen las equiparaciones siguientes:

a) Las personas sujetas a un acogimiento familiar permanente o preadoptivo se equiparán a los adoptados.

b) Las personas que realicen un acogimiento familiar permanente o preadoptivo se equiparán a los adoptantes.

Se entiende por acogimiento familiar permanente o preadoptivo el constituido con arreglo a la legislación aplicable.

Estas equiparaciones regirán también respecto de la aplicación de los coeficientes multiplicadores a que se refiere el artículo 22 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

[...]

Sección II. Adquisiciones lucrativas inter vivos

[...]

Artículo 26 ter. *Reducción por la donación de cantidades en metálico con destino a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.*

1. La base imponible correspondiente a la donación de una cantidad en metálico realizada por un ascendiente en favor de sus descendientes o adoptados menores de 35 años en el momento del otorgamiento de la escritura pública a que se refiere la letra e) siguiente, con el límite de 24.040 euros, se reducirá en un 85 por ciento, siempre y cuando concurren las condiciones siguientes:

a) Que la cantidad en metálico donada se destine a la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual del donatario.

b) Que la adquisición de la vivienda se realice en un plazo de seis meses a contar desde el devengo del impuesto que grava la donación. Si existiesen sucesivas donaciones para un mismo fin, el plazo comenzará a contarse desde el devengo de la primera donación.

En los casos de construcción o rehabilitación, deben comenzarse las obras en el indicado plazo de 6 meses, sin sufrir interrupción por causa imputable al sujeto pasivo hasta su terminación, la cual debe tener lugar en cualquier caso dentro del plazo de dos años desde el inicio de las obras.

c) Que la vivienda adquirida o rehabilitada permanezca en el patrimonio del donatario como vivienda habitual un plazo de al menos 5 años, a contar desde su adquisición o rehabilitación.

d) Que el importe donado, hasta el límite indicado en el primer párrafo de este apartado, se ha de aplicar íntegramente a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del donatario. Si existiesen sucesivas donaciones para el mismo fin, el importe conjunto de éstas se ha de aplicar íntegramente al fin con el límite citado.

e) Que la donación se formalice en escritura pública debiendo constar de forma expresa que el destino de la cantidad en metálico donada tiene como fin la adquisición o rehabilitación por parte del donatario de su vivienda habitual.

El incumplimiento de los requisitos mencionados determinará la improcedencia de la reducción, con ingreso en dicho momento del gravamen que hubiera correspondido y sus correspondientes intereses de demora, comenzando a contarse el plazo de prescripción para determinar la deuda tributaria, a los efectos de la aplicación de la reducción, desde la fecha en que se produzca el incumplimiento de tales requisitos.

2. A los efectos establecidos en este artículo, se entenderá como vivienda habitual la que se considera como tal a los efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, equiparándose a la adquisición de vivienda habitual la construcción de la misma, pero no su ampliación.

3. El plazo de cinco años al que se refiere el apartado 1.c) anterior se contará en el supuesto de construcción o rehabilitación desde la finalización de las obras.

4. A los efectos de la presente reducción son de aplicación las equiparaciones establecidas en el apartado 5 del artículo 24 bis del presente texto refundido.

5. Cuando el donatario acredite un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento e inferior al 65 por ciento el límite establecido en el apartado 1 del presente artículo será de 25.242 euros y la reducción de la base imponible el 90 por ciento, y de 26.444 euros y el 95 por ciento cuando el donatario acredite una minusvalía igual o superior al 65 por ciento.

[...]

Sección III. Disposiciones comunes a las adquisiciones mortis causa y a las adquisiciones lucrativas ínter vivos

Artículo 27. *Plazo de presentación de las declaraciones y autoliquidaciones en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones correspondientes a determinados hechos imponibles.*

Los documentos o declaraciones relativos a los hechos imponibles a que se refiere la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se presentarán en los siguientes plazos:

a) Cuando se trate de adquisiciones por causa de muerte, incluidas las de los beneficiarios de contratos de seguro de vida, en el de seis meses, contados desde el día del fallecimiento del causante o desde aquel en que adquiera firmeza la declaración de fallecimiento.

El mismo plazo será aplicable a las adquisiciones del usufructo pendientes del fallecimiento del usufructuario, aunque la desmembración del dominio se hubiese realizado por acto "ínter vivos".

b) En los demás supuestos, en el de un mes, a contar desde el momento en que se cause el acto o contrato.

Artículo 27 bis. *Tasación pericial contradictoria y suspensión de las liquidaciones en supuestos especiales.*

1. En corrección del resultado obtenido en la comprobación de valores del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, los interesados podrán promover la práctica de la tasación pericial contradictoria, mediante solicitud presentada dentro del plazo de la primera reclamación que proceda contra la liquidación efectuada sobre la base de los valores comprobados administrativamente.

Si el interesado estimase que la notificación no contiene expresión suficiente de los datos y motivos tenidos en cuenta para elevar los valores declarados y pusiere de manifiesto la omisión a través de un recurso de reposición o de una reclamación económico-administrativa, reservándose el derecho a promover tasación pericial contradictoria, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se contará desde la fecha de firmeza en vía administrativa de la resolución del recurso o de la reclamación interpuesta.

2. En el supuesto de que la tasación pericial fuese promovida por los transmitentes, el escrito de solicitud deberá presentarse en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la notificación separada de los valores resultantes de la comprobación.

3. La presentación de la solicitud de tasación pericial contradictoria, o la reserva del derecho a promoverla a que se refiere el apartado 1 anterior, en caso de notificación conjunta de los valores y de las liquidaciones que los hayan tenido en cuenta, determinará la suspensión del ingreso de las liquidaciones practicadas y de los plazos de reclamación contra las mismas.

CAPÍTULO III

Impuesto sobre el patrimonio

Artículo 28. *Aplicación de la normativa autonómica.*

Los sujetos pasivos que tengan su residencia habitual en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, aplicarán la normativa autonómica dictada al efecto respecto del Impuesto sobre el Patrimonio.

Artículo 29. *Base liquidable en el Impuesto sobre el Patrimonio.*

En el supuesto de obligación personal, la base liquidable del Impuesto sobre Patrimonio se reducirá, en concepto de mínimo exento, en 700.000 euros.

Artículo 29 bis. *Exención de los patrimonios especialmente protegidos de los contribuyentes con discapacidad.*

Estarán exentos de este impuesto los bienes y derechos de contenido económico computados para la determinación de la base imponible que formen parte del patrimonio especialmente protegido del contribuyente, constituido al amparo de la Ley 41/2003, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la normativa tributaria con esta finalidad.

TÍTULO III

Normas sustantivas sobre tributos cedidos de naturaleza indirecta

CAPÍTULO I

Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados

Artículo 30. *Tipos de gravamen autonómicos.*

Los tipos de gravamen regulados por la Comunidad Autónoma de Canarias serán de aplicación a las operaciones sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, cuyo rendimiento se entienda producido en dicho territorio, en los términos establecidos en el artículo 25 de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía.

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

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

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

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

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

– Que la base imponible de la transmisión de la vivienda, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente, sea inferior o igual a 150.000 euros. En el caso de existencia de varios contribuyentes, la suma de las bases imponibles imputables a cada uno de ellos no podrá superar los 150.0000 euros.

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

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

b) Si se trata del otorgamiento de concesiones administrativas, así como en las transmisiones y constituciones de derechos sobre las mismas, y en los actos y negocios administrativos equiparados a ellas, siempre que tengan por objeto bienes inmuebles radicados en la Comunidad Autónoma de Canarias, el tipo del 7%; cuando tengan por objeto bienes muebles, el tipo del 5,5%.

c) Si se trata de la constitución de una opción de compra sobre bienes inmuebles, con carácter general el tipo del 1%.

No obstante, el tipo será del 0% siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el inmueble vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente. En el supuesto de existencia de varios contribuyentes, todos deben ser personas físicas y el bien inmueble vaya a constituir su vivienda habitual.
- Que la base imponible de la transmisión de la vivienda objeto de la opción de compra, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente, sea inferior o igual a 150.000 euros. En el caso de existencia de varios contribuyentes, la suma de las bases imponibles imputables a cada uno de ellos no podrá superar los 150.0000 euros.
- En el momento del devengo de la entrega de la nueva vivienda, el contribuyente no podrá ser propietario ni nudo propietario ni usufructuario de otra vivienda. En caso de que lo fuera, deberá proceder a la transmisión en escritura pública de dichos bienes o dichos derechos en un plazo de dos años desde el citado devengo.

En los casos de solidaridad tributaria a que se refiere el artículo 35.7 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el tipo del 0% se aplicará, exclusivamente, a la parte proporcional de la base imponible que le corresponda al contribuyente que cumpla los requisitos establecidos anteriormente.

d) Si se trata de la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, con carácter general el tipo del 5,5%.

e) Si se trata de expedientes de dominio, actas de notoriedad o actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma ley, el tipo del 7%.

f) Si se trata de la transmisión de bienes inmuebles realizada por subasta judicial, administrativa o notarial, el tipo del 7%.

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

- Que el inmueble vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente. En el supuesto de existencia de varios contribuyentes, todos deben ser personas físicas y el bien inmueble vaya a constituir su vivienda habitual.
- Que la base imponible de la transmisión de la vivienda, incluidos los garajes y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente, sea inferior o igual a 150.000 euros. En el caso de existencia de varios contribuyentes, la suma de las bases imponibles imputables a cada uno de ellos no podrá superar los 150.000 euros.
- En el momento del devengo de la entrega de la nueva vivienda, el contribuyente no podrá ser propietario ni nudo propietario ni usufructuario de otra vivienda. En caso de que lo fuera, deberá proceder a la transmisión en escritura pública de dichos bienes o dichos derechos en un plazo de dos años desde el citado devengo.

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

2. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación de los tipos de gravamen reducidos en los casos en que sea procedente.

3. La transmisión de valores tributaría, en todo caso, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Artículo 32. *Tipo de gravamen reducido en la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.*

El tipo de gravamen aplicable a la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa es del 1%, siempre y cuando se cumplan simultáneamente todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Que el contribuyente tenga la consideración de miembro de una familia numerosa. Tendrán la consideración de familia numerosa las que define como tales la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas, o la normativa estatal que la sustituya, en su caso.

b) Que la suma de las bases imponibles en el impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los miembros de la familia numerosa no exceda de 30.000 euros, cantidad que deberá incrementarse en 12.000 euros por cada hijo que exceda del número que la legislación vigente establezca como mínimo para que una familia tenga la consideración legal de numerosa.

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

Artículo 33. *Tipo de gravamen reducido en la adquisición de vivienda habitual por personas con discapacidad.*

El tipo de gravamen aplicable en la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente que tenga la consideración legal de persona con discapacidad física, psíquica o sensorial es del 1%. Se aplicará el mismo tipo impositivo cuando la condición de una de estas minusvalías concorra en alguna de las personas por las que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar. En todo caso, será necesario que se cumplan simultáneamente todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Que el contribuyente o la persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar tenga la consideración legal de persona con discapacidad y cuyo grado de minusvalía sea igual o superior al 65%, de acuerdo con su normativa específica.

b) Que la suma de las bases imponibles en el impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los adquirentes no exceda de 40.000 euros, cantidad que deberá incrementarse en 6.000 euros por cada persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar, excluido el contribuyente.

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

A los efectos de la aplicación de este tipo de gravamen, se entenderá por mínimo familiar y vivienda habitual los definidos a los efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

[...]

Artículo 34. *Tipo de gravamen reducido aplicable en la transmisión de vivienda protegida que tenga la consideración de vivienda habitual para el contribuyente.*

El tipo de gravamen aplicable en la transmisión de una vivienda protegida, ya sea de promoción pública o privada, que vaya a constituir la primera vivienda habitual del contribuyente será del 0%.

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

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

a) Que el contribuyente tenga 35 años o menos en la fecha del devengo del impuesto correspondiente a la transmisión de la vivienda y que la renta de la unidad familiar en la que se integra el contribuyente sea, en el período impositivo del año natural anterior al devengo

de la entrega, como máximo de 24.000 euros, incrementado en 6.000 euros por cada persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar, excluido el contribuyente.

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

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

2. En los casos de solidaridad tributaria a que se refiere el artículo 35.7 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la bonificación se aplicará, exclusivamente, a la parte proporcional de la cuota tributaria que le corresponda con el contribuyente que cumpla los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior.

[...]

Artículo 36. *Tipo de gravamen general aplicable a los documentos notariales.*

El tipo de gravamen aplicable en los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por el concepto de actos jurídicos documentados, se fija en el 0,75 por 100. Sin perjuicio de ello, cuando se trate de documentos relativos a operaciones sujetas al Impuesto General Indirecto Canario o al Impuesto sobre el Valor Añadido, el tipo se fija en el 1 por 100.

Artículo 37. *Tipo de gravamen reducido aplicable a los documentos notariales.*

1. En los supuestos previstos en el artículo anterior, se aplicará el tipo de gravamen reducido del 0,40 por 100 cuando se trate de primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de un inmueble, siempre que se trate de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual y en los que concurren los requisitos para la aplicación del tipo reducido y las bonificaciones a que refieren los artículos 32, 33, 33-bis, 34, 35 y 35-bis del presente texto refundido.

2. El tipo de gravamen aplicable a las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias será del 0,1 por 100.

Artículo 38. *Requisitos formales para la aplicación del tipo impositivo reducido y de las bonificaciones.*

1. Los adquirentes de viviendas habituales que soliciten la aplicación de los tipos de gravamen reducidos y de las bonificaciones, en las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados reconocidos en los artículos anteriores del presente texto refundido, deberán presentar certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos referidos en los mismos.

2. A los efectos de la determinación de los límites establecidos en función de las bases imponibles del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los que se refieren los artículos del presente capítulo, se tomará la parte general de las bases correspondientes al último período impositivo respecto del que haya vencido el plazo de presentación de la correspondiente declaración.

3. A los efectos de lo previsto en los artículos 31, 32, 33, 33 bis, 34, 35, 35 bis y 37 del presente texto refundido, se entiende por vivienda habitual el concepto regulado en el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

Artículo 38 bis. *Tipo de gravamen reducido aplicable a la novación de créditos hipotecarios.*

En la modalidad gradual de actos jurídicos documentados será de aplicación el tipo del 0% a las escrituras públicas de novación modificativa de créditos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo, o a ambas.

[...]

Artículo 39. *Plazo de presentación de las autoliquidaciones en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados.*

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49.2 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, el plazo para la presentación de las autoliquidaciones relativas a actos o contratos sujetos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados será de un mes a contar desde el momento en que se cause el acto o contrato.

2. En caso de incumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos por la Comunidad Autónoma de Canarias, el sujeto pasivo ha de regularizar su situación tributaria mediante la presentación de una declaración en la que exprese tal circunstancia, dentro del plazo de un mes desde el día siguiente al en que se produzca el hecho determinante del incumplimiento. A esa declaración se acompañará el ingreso mediante autoliquidación complementaria de la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal, más los intereses de demora correspondientes.

A estos efectos, se considerará beneficio fiscal aquel que establezca exenciones, reducciones a la base imponible, deducciones en cuota y cualquier otro incentivo fiscal.

[...]

Artículo 39 quáter. *Escrituras de cancelación hipotecaria.*

A los efectos de lo dispuesto en los artículos 51 y 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no será obligatoria la presentación por parte de los sujetos pasivos ante la Administración Tributaria Canaria de las escrituras públicas que formalicen, exclusivamente, la cancelación de hipotecas sobre bienes inmuebles, cuando tal cancelación obedezca al pago de la obligación garantizada y resulten exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45.I.B).18 del citado texto refundido, entendiéndose cumplido lo establecido en el artículo 51.1 del mismo mediante su presentación ante el Registro de la Propiedad.

No obstante lo anterior, los notarios han de cumplir con la obligación de remisión de información relativa a tales escrituras, conforme al artículo 52 del citado texto refundido.

Artículo 39 quinquies. *Gestión telemática integral del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

1. El consejero competente en materia tributaria establecerá los supuestos, condiciones y requisitos técnicos y/o personales en los que se podrá efectuar la elaboración, pago y presentación de las declaraciones tributarias por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados mediante el uso exclusivo de sistemas telemáticos e informáticos, que sólo será aplicable a los hechos imposables sujetos al impuesto y contenidos en documentos públicos notariales.

2. En los supuestos anteriores, la elaboración de la declaración tributaria, el pago de la deuda tributaria, en su caso, y la presentación en la Administración Tributaria Canaria,

deberá llevarse a cabo íntegramente por medios telemáticos e informáticos, sin que constituya un requisito formal esencial la presentación y custodia de copia en soporte papel, de los documentos que contienen el acto o actos sujetos ante dicha Administración.

3. En relación con las obligaciones formales de presentación de los documentos comprensivos de los hechos imposables, impuestas a los sujetos pasivos en el artículo 51 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, éstas se entenderán plenamente cumplidas mediante el uso del sistema que se autoriza en este artículo.

4. De igual modo y en relación con las garantías y cierre registral, establecidos en el artículo 54 del citado texto refundido del Impuesto y en el artículo 122 del Reglamento del Impuesto, aprobado por Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo, el uso por los contribuyentes del sistema de gestión tributaria telemática integral a que se refiere este artículo y en los términos y condiciones que el consejero competente en materia tributaria fije reglamentariamente, surtirá idénticos efectos acreditativos del pago, exención o sujeción que los reseñados en tales disposiciones. La Administración Tributaria Canaria habilitará un sistema de confirmación permanente e inmediata de la veracidad de la declaración tributaria telemática a fin de que las Oficinas, Registros públicos, Juzgados o Tribunales puedan, en su caso, verificarla.

Artículo 39 sexies. *Referencia normativa.*

Las referencias a "las oficinas liquidadoras de su respectiva jurisdicción", "oficinas liquidadoras", "oficinas liquidadoras del impuesto" que se contienen en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, han de entenderse hechas a la Administración Tributaria Canaria.

[...]

CAPÍTULO II

Tasa fiscal sobre juegos de suerte, envite o azar

[...]

TÍTULO IV

Disposición común

[...]

Disposición adicional primera. *Medidas extraordinarias en el ámbito del impuesto sobre la renta de las personas físicas, por la erupción volcánica de la isla de La Palma.*

Uno. Dedución por mínimo personal, familiar y por discapacidad.

Para los períodos impositivos 2021 y 2022, los contribuyentes con residencia habitual en el año 2021 en la isla de La Palma podrán practicar una deducción en la cuota íntegra autonómica equivalente al resultado de aplicar el tipo de gravamen del primer tramo de la escala autonómica, sobre una base constituida por el 10 por ciento de cada una de las cuantías correspondientes al mínimo del contribuyente y a los mínimos por descendientes, ascendientes y discapacidad a que se refieren los artículos 57, 58, 59 y 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, o normas que las sustituyan, siempre que concurra alguna de las siguientes situaciones:

a) Que hayan sido desalojados de forma definitiva de los inmuebles donde residían, por haber quedado destruidos, inhabitables o inaccesibles, como consecuencia de la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021. Será necesario que, por cualquier medio de prueba admitido en derecho, como por ejemplo, certificado de empadronamiento o contrato

de alquiler, entre otros, se acredite que el día 19 de septiembre de 2021 los contribuyentes desalojados tenían su residencia en dichos inmuebles, con independencia del tiempo de permanencia en los mismos anterior a dicha fecha.

b) Que los inmuebles donde se ubicaban sus lugares de trabajo o sus medios de subsistencia, hayan quedado destruidos, inhabitables o inaccesibles de forma definitiva, como consecuencia de la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021. Será necesario que, por cualquier medio de prueba admitido en derecho, se acredite que en dicha fecha esos inmuebles constituían el lugar de trabajo del contribuyente o su medio de subsistencia, con independencia del tiempo anterior en que lo hayan sido.

Dos. Dedución por desarraigo.

1. Los contribuyentes que hayan perdido un inmueble por estar destruido, inhabitable o inaccesible de forma definitiva, como consecuencia de la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021 en la isla de La Palma, podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica en los períodos impositivos 2021 y 2022, por cada uno de estos bienes, las siguientes cantidades:

– 2.000 euros por la vivienda en la que residían. Será necesario que por cualquier medio de prueba admitido en derecho, como por ejemplo, certificado de empadronamiento, entre otros, se acredite que el día 19 de septiembre de 2021 los contribuyentes tenían su residencia en dicha vivienda, con independencia del tiempo de permanencia anterior a dicha fecha.

– 2.000 euros por los inmuebles afectos a actividades empresariales o profesionales, incluidas las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o pesqueras. Será necesario que por cualquier medio de prueba admitido en derecho, se acredite que el día 19 de septiembre de 2021 los citados inmuebles estaban afectos a dichas actividades, con independencia del tiempo anterior en que lo hayan sido.

– 1.000 euros por el resto de bienes inmuebles.

2. Los contribuyentes que hayan perdido cualquier vehículo a motor que haya desaparecido, como consecuencia de la erupción volcánica de la isla de La Palma iniciada el 19 de septiembre de 2021, podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica en el período impositivo 2021, por cada uno de estos bienes, las siguientes cantidades:

– 300 euros por los vehículos a motor dotados de más de dos plazas.

– 100 euros por los vehículos a motor dotados de hasta dos plazas.

– 50 euros por los vehículos a motor dotados de una sola plaza.

El vehículo no debe figurar en el momento de su desaparición como dado de baja en el registro de la Dirección General de Tráfico o en el registro administrativo correspondiente, ni estar embargado por una Administración pública.

3. La existencia y titularidad de los citados bienes, como propietario, usufructuario o nudo propietario, debe acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando sean varios los titulares, el importe de la deducción se prorrateará entre ellos de forma proporcional a su porcentaje de titularidad. Si un mismo inmueble tiene diferentes usos, únicamente se podrá aplicar el importe de la deducción correspondiente a uno de ellos.

4. Las deducciones recogidas en los apartados 1 y 2 de esta disposición, tendrán como límite, respectivamente, el 50 y el 10 por 100 de la cuota íntegra autonómica.

Tres. Dedución por la cesión de uso temporal y gratuita de inmuebles ubicados en la isla de La Palma.

Con vigencia en los períodos impositivos 2021 y 2022, los contribuyentes podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica 200 euros por cada uno de los meses completos del año en que realicen, a título de precario, la cesión de uso temporal y gratuita de inmuebles ubicados en la isla de La Palma, con un límite máximo de 1.500 euros por cada inmueble, tanto en tributación individual como conjunta. Cuando sean varios los titulares del inmueble, ya sea como propietarios, usufructuarios o nudo propietarios, el importe de la deducción se prorrateará entre ellos de forma proporcional a su porcentaje de titularidad.

La cesión de uso ha de ser del inmueble completo, no de una parte, y por un período mínimo de 3 meses, y el beneficiario de la misma ha de ser cualquier persona o entidad que

haya perdido un inmueble, por haber sido destruido o haber quedado inhabitable o inaccesible de forma definitiva, como consecuencia de la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021, debiendo acreditar su existencia y titularidad, como propietario, usufructuario o nudo propietario, por cualquier medio de prueba admitido en derecho. El inmueble debe utilizarse como vivienda o para el desarrollo de una actividad económica, sanitaria, educativa, científica, cultural, social, deportiva o religiosa, sin que quepa su cesión a terceros.

Esta deducción, tendrá como límite el 35 por 100 de la cuota íntegra autonómica.

Cuatro. Deducción por gastos de enfermedad.

Los contribuyentes que tengan derecho a aplicar la deducción por el mínimo personal, familiar y por discapacidad, recogida en la medida Uno de la disposición adicional primera del presente texto refundido, podrán deducir, durante los períodos impositivos 2021 y 2022, un 35 por 100 de todos los gastos previstos en el apartado 1 del artículo 16 ter del presente texto refundido, en lugar del 10 por 100 en él recogido, sin que les sea de aplicación el límite dispuesto en su apartado 3.

Disposición adicional segunda. *Medidas extraordinarias en el ámbito del impuesto sobre sucesiones y donaciones, por la erupción volcánica de la isla de La Palma.*

Uno. Bonificación excepcional de la cuota en actos *mortis causa*.

Los sujetos pasivos incluidos en el grupo IV regulado en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, podrán aplicar la bonificación de la cuota prevista en el artículo 24 ter del presente texto refundido para el grupo II recogido en el citado artículo 20.2.a), siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la adquisición *mortis causa* se produzca antes del 1 de enero de 2023.
- Que el sujeto pasivo sea una persona física que haya perdido un inmueble, tras su desaparición en la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021, y que este haya sido la vivienda en la que residía. Será necesario que, por cualquier medio de prueba admitido en derecho, se acredite que el día 19 de septiembre de 2021 tenía su residencia en dicha vivienda, con independencia del tiempo de permanencia anterior a dicha fecha.
- Que el sujeto pasivo sea una persona física que haya perdido un inmueble, tras su desaparición en la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021, y que este haya sido su lugar de trabajo o su medio de subsistencia. Será necesario que, por cualquier medio de prueba admitido en derecho, se acredite que el día 19 de septiembre de 2021 el inmueble constituía su lugar de trabajo o su medio de subsistencia, con independencia del tiempo anterior en que lo haya sido.
- Que la existencia y titularidad, como propietario, usufructuario o nudo propietario, del inmueble desaparecido, se acredite por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Dos. Bonificación excepcional de la cuota en actos *inter vivos*.

Los sujetos pasivos incluidos en los grupos III y IV regulado en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, podrán aplicar la bonificación de la cuota prevista en el artículo 26 sexies del presente texto refundido para el grupo II recogido en el citado artículo 20.2.a), con independencia de su formalización en documento público, y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la adquisición *inter vivos* se produzca antes del 1 de enero de 2023.
- Que el sujeto pasivo sea una persona física que haya perdido un inmueble, tras su desaparición en la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021, y que este haya sido la vivienda en la que residía. Será necesario que, por cualquier medio de prueba admitido en derecho, se acredite que el día 19 de septiembre de 2021 tenía su residencia en dicha vivienda, con independencia del tiempo de permanencia anterior a dicha fecha.
- Que el sujeto pasivo sea una persona física que haya perdido un inmueble, tras su desaparición en la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021, y que este haya sido su lugar de trabajo o su medio de subsistencia. Será necesario que, por cualquier medio de prueba admitido en derecho, se acredite que el día 19 de septiembre de 2021 el inmueble

constituía su lugar de trabajo o su medio de subsistencia, con independencia del tiempo anterior en que lo haya sido.

– Que la existencia y titularidad, como propietario, usufructuario o nudo propietario, del inmueble desaparecido, se acredite por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

Téngase en cuenta que las expresiones contenidas en esta disposición respecto de que «haya perdido un inmueble, tras su desaparición en la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021», han de entenderse equiparadas a inmuebles que se hayan perdido por haber quedado destruidos, inhabitables o inaccesibles de forma definitiva, como consecuencia de la erupción volcánica iniciada el 19 de septiembre de 2021 en la isla de La Palma, según establece la disposición adicional 1 del Decreto-ley 2/2022, de 10 de febrero. [Ref. BOE-A-2022-10045](#)

Disposición adicional tercera. *Medida extraordinaria en el ámbito de la Tasa fiscal sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias, por la erupción volcánica de la isla de La Palma.*

Estarán exentas de la Tasa fiscal sobre rifas, tómbolas, apuestas y combinaciones aleatorias las rifas autorizadas o celebradas desde el día 19 de septiembre de 2021 hasta el día 31 de diciembre de 2022, cuyos ingresos brutos vayan destinados en su totalidad a un ente público o a una entidad sin ánimo de lucro, con sede en la isla de La Palma.

Disposición adicional cuarta. *Medidas extraordinarias en el ámbito del impuesto sobre la renta de las personas físicas, por la situación inflacionaria.*

Uno. Mejora de la deducción por gastos de estudios.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes podrán deducirse por cada descendiente o adoptado soltero menor de 25 años, que dependa económicamente de él y que curse los estudios de educación superior previstos en el apartado 5 del artículo 3 de la Ley Orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, fuera de la isla en la que se encuentre la residencia habitual del contribuyente, la cantidad de 1.800 euros.

La deducción, que se aplicará en la declaración correspondiente al período impositivo en que se inicie el curso académico, tendrá como límite el 40 por 100 de la cuota íntegra autonómica. Se asimilan a descendientes aquellas personas vinculadas con el contribuyente por razón de tutela o acogimiento no remunerado, en los términos previstos en la legislación vigente.

La cuantía de la deducción será de 1.920 euros para los contribuyentes cuya base liquidable sea inferior a 36.300 euros.

2. Esta deducción no se aplicará cuando concurra cualquiera de los siguientes supuestos:

a) cuando los estudios no abarquen un curso académico completo o un mínimo de 30 créditos;

b) cuando en la isla de residencia del contribuyente exista oferta educativa pública, diferente de la virtual o a distancia, para la realización de los estudios que determinen el traslado a otro lugar para ser cursados;

c) cuando el contribuyente haya obtenido rentas en el período impositivo en que se origina el derecho a la deducción, por importe superior a 42.900 euros; en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar haya obtenido rentas por importe superior a 57.200 euros;

d) cuando el descendiente que origina el derecho a la deducción haya obtenido rentas en el período impositivo por importe superior a 8.000 euros o, cualquiera que sea su importe, rentas procedentes exclusivamente de ascendientes por consanguinidad o de entidades en las que los ascendientes tengan una participación de un mínimo del 5 por 100 del capital, computado individualmente, o un mínimo del 20 por 100 computado conjuntamente los ascendientes.

3. Cuando varios contribuyentes tengan distinto grado de parentesco con quien curse los estudios que originan el derecho a la deducción, solamente podrán practicar la deducción los de grado más cercano.

Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a esta deducción y no opten o no puedan optar por la tributación conjunta, la deducción se prorrateará entre ellos.

4. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 7 del presente texto refundido.

Dos. Mejora de la deducción por gastos de estudios en educación infantil, primaria, enseñanza secundaria obligatoria, bachillerato y formación profesional de grado medio.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes podrán deducirse las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por la adquisición de material escolar, libros de texto, transporte y uniforme escolar, comedores escolares y refuerzo educativo, hasta un máximo de 120 euros, por el primer descendiente o adoptado y 60 euros adicionales por cada uno de los restantes, que den lugar a la aplicación del mínimo por descendiente y que se encuentre escolarizado en educación infantil, primaria, enseñanza secundaria obligatoria, bachillerato y formación profesional de grado medio.

Esta deducción no se aplicará cuando el contribuyente haya obtenido rentas en el periodo impositivo en que se origina el derecho a la deducción, por importe superior a 42.900 euros; en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar haya obtenido rentas por importe superior a 57.200 euros.

Se asimilan a descendientes aquellas personas vinculadas con el contribuyente por razón de tutela o acogimiento no remunerado, en los términos previstos en la legislación vigente.

El gasto se deberá justificar a través de factura que debe cumplir todas las condiciones establecidas en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. La factura recibida por el contribuyente deberá conservarse durante el plazo de prescripción, admitiéndose copia de la misma en el supuesto de que dos o más contribuyentes tengan derecho a la deducción y no opten, o no puedan optar, por la tributación conjunta.

2. Cuando varios contribuyentes tengan distinto grado de parentesco con quien curse los estudios que originan el derecho a la deducción, solamente podrán practicar la deducción los de grado más cercano.

Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a esta deducción, la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales.

3. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 7 bis del presente texto refundido.

Tres. Mejora de las deducciones por nacimiento o adopción de hijos.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes podrán deducirse la cantidad que en cada caso corresponda de las siguientes:

a) Por cada hijo nacido o adoptado en el período impositivo que conviva con el contribuyente:

- 240 euros, cuando se trate del primero o segundo hijo.
- 480 euros, cuando se trate del tercero.
- 720 euros, cuando se trate del cuarto.
- 840 euros, cuando se trate del quinto o sucesivos.

b) En caso de que el hijo nacido o adoptado tenga una minusvalía física, psíquica o sensorial igual o superior al 65 por ciento, siempre que dicho hijo haya convivido con el contribuyente ininterrumpidamente desde su nacimiento o adopción hasta el final del período impositivo, la cantidad a deducir será la que proceda de entre las siguientes, además de la que proceda por la aplicación del apartado a) anterior:

- 480 euros, cuando se trate del primer o segundo hijo que padezca dicha discapacidad.
- 960 euros, cuando se trate del tercer o posterior hijo que padezca dicha discapacidad, siempre que sobrevivan los anteriores discapacitados.

c) Cuando ambos progenitores o adoptantes tengan derecho a la deducción y no opten por la tributación conjunta, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

d) Para determinar el número de orden del hijo nacido o adoptado se atenderá a los hijos que convivan con el contribuyente a la fecha de devengo del impuesto, computándose a dichos efectos tanto los hijos naturales como los adoptivos.

e) A los efectos previstos en el presente artículo se considerará que conviven con el contribuyente, entre otros, los hijos nacidos o adoptados que, dependiendo del mismo, estén internados en centros especializados.

2. Solo tendrán derecho a la aplicación de esta deducción los contribuyentes que no hayan obtenido rentas en el periodo impositivo en que se origina el derecho a la deducción por importe superior a 42.900 euros; y, en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar no haya obtenido rentas por importe superior a 57.200 euros.

3. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 10 del presente texto refundido.

Cuatro. Mejora de la deducción por contribuyentes con discapacidad y mayores de 65 años.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes podrán deducirse las siguientes cantidades, compatibles entre sí, por circunstancias personales:

- a) 360 euros, por cada contribuyente con discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
- b) 144 euros, por cada contribuyente mayor de 65 años.

2. Solo tendrán derecho a la aplicación de esta deducción los contribuyentes que no hayan obtenido rentas en el periodo impositivo en que se origina el derecho a la deducción por importe superior a 42.900 euros; y, en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar no haya obtenido rentas por importe superior a 57.200 euros.

3. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 11 del presente texto refundido.

Cinco. Mejora de la deducción por acogimiento de menores.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes podrán deducir la cantidad de 300 euros por cada menor en régimen de acogimiento familiar de urgencia, temporal o permanente previsto en el artículo 173 bis del Código Civil, siempre que convivan con el menor la totalidad del periodo impositivo. Si la convivencia es inferior al periodo impositivo, la cuantía de la deducción se prorrateará por los días reales de convivencia en el periodo impositivo.

2. No dará lugar a esta deducción cuando la adopción del menor se produzca durante el periodo impositivo.

3. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a esta deducción y no opten o no puedan optar por la tributación conjunta, la deducción se prorrateará entre ellos por partes iguales.

4. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 11 bis del presente texto refundido.

Seis. Mejora de la deducción para familias monoparentales.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes que tengan a su cargo descendientes podrán deducir la cantidad única de 120 euros, siempre que no conviva con cualquier otra persona distinta a los citados descendientes, salvo que se trate de ascendientes que generen el derecho a la aplicación del mínimo por ascendientes.

Se considerarán descendientes a los efectos de la presente deducción:

a) Los hijos menores de edad, tanto por relación de paternidad como de adopción, siempre que convivan con el contribuyente y no tengan rentas anuales, excluidas las exentas, superiores a 8.000 euros.

b) Los hijos mayores de edad con discapacidad, tanto por relación de paternidad como de adopción, siempre que convivan con el contribuyente y no tengan rentas anuales, excluidas las exentas, superiores a 8.000 euros.

§ 17 Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de tributos cedidos [parcial]

c) Los descendientes a que se refieren las letras a) y b) anteriores que, sin convivir con el contribuyente, dependan económicamente de él y estén internados en centros especializados.

Se asimilarán a descendientes aquellas personas vinculadas al contribuyente por razón de tutela y acogimiento, en los términos previstos en la legislación vigente.

2. En caso de convivencia con descendientes que no den derecho a deducción, no se perderá el derecho a la misma siempre y cuando las rentas anuales del descendiente, excluidas las exentas, no sean superiores a 8.000 euros.

3. Esta deducción no se aplicará cuando el contribuyente haya obtenido rentas en el periodo impositivo en que se origina el derecho a la deducción, por importe superior a 42.900 euros; en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar haya obtenido rentas por importe superior a 57.200 euros.

4. Cuando a lo largo del periodo impositivo se lleve a cabo una alteración de la situación familiar por cualquier causa, a efectos de aplicación de la deducción, se entenderá que ha existido convivencia cuando tal situación se haya producido durante al menos 183 días al año.

5. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 11 ter del presente texto refundido.

Siete. Mejora de la deducción por gastos de guardería.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, por los niños menores de 3 años, los progenitores o tutores con quienes convivan podrán deducirse el 18 por 100 de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por los gastos de guardería, con un máximo de 480 euros anuales por cada niño.

Se asimilan a descendientes aquellas personas vinculadas con el contribuyente por razón de tutela o acogimiento no remunerado, en los términos previstos en la legislación vigente.

A los efectos de esta deducción se entiende por guardería todo centro autorizado por la consejería competente del Gobierno de Canarias para la custodia de niños menores de 3 años.

El gasto de guardería se deberá justificar a través de factura que debe cumplir todas las condiciones establecidas en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. La factura recibida por el contribuyente deberá conservarse durante el plazo de prescripción, admitiéndose copia de la misma en el supuesto de que dos o más contribuyentes tengan derecho a la deducción y no opten, o no puedan optar, por la tributación conjunta.

2. Son requisitos para poder practicar esta deducción que ninguno de los contribuyentes, hayan obtenido rentas por importe superior a 42.900 euros en el periodo impositivo. En el supuesto de tributación conjunta, este requisito se entenderá cumplido si la renta de la unidad familiar no excede de 57.200 euros.

3. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la deducción y no opten, o no puedan optar, por la tributación conjunta, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

La deducción y el límite a la misma en el periodo impositivo en el que el niño cumpla los 3 años se calcularán de forma proporcional al número de meses en que se cumplan los requisitos previstos en el presente artículo.

4. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 12 del presente texto refundido.

Ocho. Mejora de la deducción por familia numerosa.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, el contribuyente que posea, a la fecha del devengo del impuesto, el título de familia numerosa, expedido por el órgano competente en materia de servicios sociales del Gobierno de Canarias o por los órganos correspondientes del Estado o de otras comunidades autónomas, podrá deducirse las siguientes cantidades según corresponda:

- 540 euros, cuando se trate de familia numerosa de categoría general.
- 720 euros, cuando se trate de familia numerosa de categoría especial.

Cuando alguno de los cónyuges o descendientes a los que sea de aplicación el mínimo personal y familiar del impuesto tenga un grado de minusvalía física, psíquica o sensorial igual o superior al 65 por 100, la deducción anterior será de 1.200 y 1.320 euros, respectivamente.

2. Las condiciones necesarias para la consideración de familia numerosa y su clasificación por categorías se determinarán con arreglo a lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

Esta deducción se practicará por el contribuyente con quien convivan los restantes miembros de la familia numerosa. Cuando estos convivan con más de un contribuyente, el importe de la deducción se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno.

Esta deducción es compatible con las relativas al nacimiento o adopción de un hijo.

3. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 13 del presente texto refundido.

Nueve. Mejora de la deducción por inversión en vivienda habitual.

1. Sin perjuicio de la aplicación en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se establece una deducción por las cantidades satisfechas en el período impositivo, por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, en los mismos términos y siempre que concurren los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, según redacción vigente el 1 de enero de 2012. El porcentaje de deducción aplicable durante el período impositivo 2022 y 2023, será el que corresponda de los siguientes:

- Si la renta es inferior a 16.500 euros: el 5 por 100.
- Si la renta es igual o superior a 16.500 euros e inferior a 33.000 euros: el 3,5 por 100.

2. La presente deducción no será de aplicación a las cantidades destinadas a la rehabilitación, reforma o adecuación por razón de discapacidad, de la vivienda habitual.

3. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 14 del presente texto refundido.

Diez. Mejora de la deducción por obras de rehabilitación energética de la vivienda habitual.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes podrán practicar la deducción del 12 por 100, y con el límite del 10 por 100 de la cuota íntegra autonómica, de las cantidades destinadas a las obras de rehabilitación energética en la vivienda habitual del contribuyente en los términos expresados en el artículo anterior.

La vivienda habitual deberá ser propiedad del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras realizadas en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

A los efectos de la presente deducción, se entenderá por obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables. También tendrán tal consideración las de mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la implantación de redes de saneamiento separativas en el edificio y otros sistemas que favorezcan la reutilización de las aguas grises y pluviales en el mismo edificio o en la parcela o que reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado. En el supuesto de edificaciones en régimen de propiedad horizontal en que la obra de rehabilitación energética sea contratada por la comunidad de propietarios, el importe del gasto se imputará a los diferentes propietarios con derecho a deducción en función de su cuota de participación.

2. La obra de rehabilitación energética deberá acreditarse mediante los certificados de calificación energética, en los términos establecidos en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, debidamente inscritos en el Registro de certificados de eficiencia

energética de edificios de la consejería competente en materia de industria, en el que conste el certificado obtenido antes de la realización de las obras rehabilitación energética y el expedido tras las mismas.

3. La base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen las obras. En ningún caso darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

La base máxima anual de esta deducción será de 7.000 euros por contribuyente.

El gasto de las obras de rehabilitación energética se deberá justificar a través de factura que debe cumplir todas las condiciones establecidas en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. En el supuesto de edificaciones en régimen de propiedad horizontal en que la obra de rehabilitación energética sea contratada por la comunidad de propietarios, esta certificará el importe del gasto imputable a cada vivienda y que ha sido efectivamente satisfecho por el propietario en el periodo impositivo.

La factura recibida por el contribuyente o, en su caso, la certificación emitida por la comunidad de propietarios, deberá conservarse durante el plazo de prescripción, admitiéndose copia de la misma en el supuesto de que dos o más contribuyentes tengan derecho a la deducción y no opten, o no puedan optar, por la tributación conjunta.

4. No generarán derecho a la presente deducción las cantidades destinadas a mobiliario o a electrodomésticos.

5. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a la deducción y no opten, o no puedan optar, por la tributación conjunta, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

6. La presente deducción es incompatible con la deducción por cantidades destinadas a restauración, rehabilitación o reparación y con la deducción por inversión en vivienda habitual reguladas en los artículos 6 y 14, respectivamente, del presente texto refundido, no pudiendo aplicarse sobre las mismas cantidades ambas deducciones.

7. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 14 bis del presente texto refundido.

Once. Mejora de la deducción por obras de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad.

Sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se establece una deducción de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, por las obras o instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad a que se refiere la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, en los mismos términos y siempre que concurren los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, según redacción vigente el 1 de enero de 2012. El porcentaje de deducción aplicable durante el período impositivo 2022 y 2023, será el 14 por 100.

Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 14 ter del presente texto refundido.

Doce. Mejora de la deducción por alquiler de vivienda habitual.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes podrán deducirse el 24 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un máximo de 720 euros anuales, por el alquiler de su vivienda habitual, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que no hayan obtenido rentas superiores a 22.000 euros en el período impositivo. Este importe se incrementará en 11.000 euros en el supuesto de opción por la tributación conjunta.

§ 17 Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de tributos cedidos [parcial]

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

A estos efectos el concepto de vivienda habitual será el contenido en la correspondiente Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

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

3. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 15 del presente texto refundido.

Trece. Mejora de la deducción por contribuyentes desempleados.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes que perciban prestaciones por desempleo podrán deducir la cantidad de 120 euros siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Tener residencia habitual en las islas Canarias.
- Estar en situación legal de desempleo durante más de 6 meses del período impositivo.
- La suma de los rendimientos íntegros del trabajo ha de ser superior a 11.200 euros e igual o inferior a 22.000 euros, tanto en tributación individual como en tributación conjunta. Estas cuantías serán para cada período impositivo las equivalentes en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas a efectos de la obligación de declarar.

- La suma de la base imponible general y del ahorro, excluida la parte correspondiente a los rendimientos del trabajo, no podrá superar la cantidad de 1.600 euros.

2. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 16 bis del presente texto refundido.

Catorce. Mejora de la deducción por gasto de enfermedad.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes podrán deducir un 12 por 100 de los gastos y honorarios profesionales abonados durante el período impositivo por la prestación de servicios realizada por quienes tengan la condición de profesionales médicos o sanitarios, excepto farmacéuticos, conforme a lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley 44/2003, de 21 de noviembre, de ordenación de las profesiones sanitarias, por motivo de la prevención, diagnóstico y tratamiento de enfermedades, salud dental, embarazo y nacimiento de hijos, accidentes e invalidez, tanto propios como de las personas que se incluyan en el mínimo familiar. En ningún caso se incluye la asistencia con fines estéticos, excepto cuando constituyan la reparación de daños causados por accidentes o intervenciones que afecten a las personas y los tratamientos destinados a la identidad sexual.

En el mismo período, los contribuyentes podrán deducir un 12 por 100 de los gastos en la adquisición de aparatos y complementos, incluidas las gafas graduadas y las lentillas, que por sus características objetivas solo puedan destinarse a suplir las deficiencias físicas de las personas.

Esta deducción tendrá un límite anual de 600 euros en tributación individual y 840 euros en tributación conjunta. Estos límites se incrementarán en 100 euros en tributación individual cuando el contribuyente sea una persona con discapacidad y acredite un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100.

2. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades justificadas con factura y satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta en entidades de crédito, a las personas o entidades que presten los servicios o entreguen los bienes. En ningún caso darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

La factura deberá cumplir todas las condiciones establecidas en el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación aprobado por el Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre. La factura recibida por el contribuyente deberá conservarse durante el plazo de prescripción.

3. Solo tendrán derecho a la aplicación de esta deducción los contribuyentes que no hayan obtenido rentas en el período impositivo en que se origina el derecho a la deducción por importe superior a 42.900 euros; y, en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar no haya obtenido rentas por importe superior a 57.200 euros.

4. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 16 ter del presente texto refundido.

Quince. Mejora de la deducción por familiares dependientes con discapacidad.

1. Durante el período impositivo 2022 y 2023, los contribuyentes que tengan derecho a la aplicación del mínimo por discapacidad de descendientes o ascendientes conforme a la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, siempre que tales descendientes o ascendientes tuvieran una discapacidad igual o superior al 65 por 100, podrán deducirse de la cuota íntegra autonómica la cantidad de 600 euros por persona con discapacidad.

2. Esta deducción no se aplicará cuando el contribuyente haya obtenido rentas en el periodo impositivo en que se origina el derecho a la deducción, por importe superior a 42.900 euros; en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar haya obtenido rentas por importe superior a 57.200 euros.

3. Cuando varios contribuyentes tengan derecho a la aplicación de la deducción prevista en el presente artículo, se estará a las reglas del prorrateo, convivencia y demás límites previstos en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

4. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 16 quáter del presente texto refundido.

Dieciséis. Deducción por el alza de precios.

1. Durante el período impositivo 2022, los contribuyentes podrán deducirse en la cuota íntegra autonómica de cada autoliquidación, con el fin de paliar los efectos del alza de precios en la aplicación de sus rentas, las siguientes cantidades:

– 225 euros, cuando el importe de la renta obtenida por el contribuyente, en este período impositivo, sea inferior a 20.000 euros.

– 175 euros, cuando el importe de la renta obtenida en este período impositivo por el contribuyente sea igual o superior a 20.000 euros e inferior a 25.000 euros.

– 125 euros, cuando el importe de la renta obtenida en este período impositivo por el contribuyente sea igual o superior a 25.000 euros e inferior a 30.000 euros.

2. El límite del nivel de renta citado en el apartado 1 se elevará en 10.000 euros en los casos en los que se opte por la tributación conjunta.

Diecisiete. Ajuste de la escala autonómica.

Para el período impositivo 2022 y 2023, la escala autonómica aplicable a la base liquidable general, a que se refiere el artículo 74.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en redacción dada por la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011, será la siguiente:

Tramos	Base liquidable (desde euros)	Cuota íntegra	Resto base liquidable (hasta euros)	Tipo aplicable (%)
1	0	0	13.010	9,00
2	13.010	1.171	5.458	11,50
3	18.468	1.799	15.859	14,00
4	34.327	4.019	20.949	18,50
5	55.276	7.894	34.724	23,50
6	90.000	16.054	30.000	25,00
7	120.000	23.554	en adelante	26,00

[...]

§ 18

Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 50, de 24 de abril de 1995
«BOE» núm. 122, de 23 de mayo de 1995
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-1995-12103

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 11.7 del Estatuto de Autonomía, promulgo y ordeno la publicación de la Ley sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

La Constitución Española, en su artículo 9.2, establece que corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad e igualdad del individuo sean reales y efectivas y removerán los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud. Dentro de este contexto, el artículo 49 contiene un mandato a los poderes públicos para que realicen una política de integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos y los amparen para el disfrute de los derechos reconocidos en el título I de nuestra Carta Magna.

En cumplimiento de este mandato constitucional se dictó la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, en cuyo título IX se recogen una serie de medidas tendentes a facilitar la movilidad y accesibilidad de este colectivo, a cuyo fin las administraciones públicas competentes deberán aprobar las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas.

Ese mismo principio de igualdad viene recogido en el artículo 5 del Estatuto de Autonomía de Canarias, que establece que los ciudadanos de Canarias son titulares de derechos y deberes fundamentales establecidos en la Constitución y que los poderes públicos canarios, en el marco de sus competencias, asumen como principios rectores de su política la promoción de las condiciones necesarias para el libre ejercicio de los derechos y libertades de los ciudadanos y la igualdad de los individuos y los grupos en que se integran.

En este sentido, la Ley Territorial 9/1987, de 28 de abril, de Servicios Sociales, incluye entre las áreas de actuación la promoción y atención de las personas con disminuciones físicas, psíquicas o sensoriales, así como la promoción de su integración social, a fin de conseguir su desarrollo personal y la mejora de su calidad de vida.

El marco competencial de la Comunidad Autónoma de Canarias para la regulación de medidas de accesibilidad y supresión de barreras viene configurado por las competencias sustantivas que ostenta en cada una de las esferas de actuación que pretende normar: urbanismo, edificación, transporte y comunicación, además del título competencial en materia de asistencia social y servicios sociales, entendido como «técnica de atención a colectivos de necesidades especiales».

§ 18 Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación

Así, la Comunidad Autónoma de Canarias ha asumido de forma exclusiva, conforme establece en su artículo 29.11 y 12 el Estatuto de Autonomía, la potestad legislativa, reglamentaria y la función ejecutiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, así como las obras públicas de interés de la Comunidad Autónoma, si bien el ejercicio de esas competencias debe respetar tanto la autonomía local, reconocida constitucionalmente y garantizada a través de la Ley 7/1985, de 2 de abril de Bases de Régimen Local, como las normas estatales básicas y de aplicación plena en esta materia, fundamentalmente los preceptos de tal carácter del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Dentro de ese marco, la presente Ley persigue la supresión de cuantas barreras impidan el acceso a la vida normal de las personas discapacitadas, fomentando, de una parte, la accesibilidad de los lugares y construcciones destinados a un uso que implique concurrencia de público y, de otro, la adaptación de las instalaciones, edificaciones y espacios libres ya existentes.

En materia de transporte por carreteras, la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas, conforme al artículo 29.13 del Estatuto de Autonomía, mientras que en materia de transportes distintos al de carreteras y ferrocarriles, conforme a la Ley Orgánica 11/1982, de 10 de agosto, de transferencias complementarias a Canarias, podrá ejercer la potestad legislativa, en cuanto no exista reserva al Estado por la Constitución. En el ejercicio de estas competencias, y con el respeto a la reserva que el artículo 149 de la Constitución hace en favor del Estado, en materia de marina mercante y abanderamiento de buques y, en general, a otros títulos competenciales conexos, como pueden ser la garantía del principio de igualdad y bases y coordinación de la actividad económica, la presente Ley dispone la adopción de medidas y principios rectores que garanticen a las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida, el acceso y uso de las infraestructuras del transporte, incluyendo las instalaciones fijas de acceso público, el material móvil de viajeros, así como la vinculación entre ambos y los medios operativos y auxiliares precisos.

Por último, la presente Ley fomenta la colaboración de las distintas administraciones públicas para la promoción de la total supresión de barreras en la comunicación y para el establecimiento de mecanismos y alternativas técnicas que hagan accesibles los sistemas de comunicación y señalización a toda la población, a la vez que fija unos niveles mínimos de accesibilidad, en el ejercicio de las competencias que la Comunidad Autónoma de Canarias ostenta en materia de comunicaciones, conforme a la ya citada Ley Orgánica 11/1982, de 10 de agosto, respetando la competencia exclusiva del Estado sobre el régimen general de comunicaciones, telecomunicaciones y radio comunicación, así como la normativa básica que aquél pueda dictar en materia de régimen de prensa, radio, televisión y, en general, de todos los medios de comunicación social.

Comprende la presente Ley un total de treinta y tres artículos distribuidos en cinco títulos, diez disposiciones adicionales, una disposición transitoria y cuatro disposiciones finales.

En el título I se establece el objeto de la Ley y su ámbito de aplicación, en concordancia con los títulos competenciales que ostenta la Comunidad Autónoma de Canarias para las regulaciones que el articulado comprende, definiendo por un lado los conceptos de accesibilidad, barreras en sus distintas modalidades, personas con limitación, movilidad o comunicación reducida y ayuda técnica, y clasificando los niveles de accesibilidad en adaptado, practicable y convertible en función de los requerimientos que concurren en cada uno de ellos.

En su título II y bajo la rúbrica de Disposiciones Generales sobre accesibilidad se regulan las características del urbanismo y la definición de los elementos que lo componen, regulándose pormenorizadamente en su capítulo segundo, bajo la denominación de barreras arquitectónicas, la accesibilidad en las edificaciones de concurrencia o de uso público; en las de uso privado de promoción pública o privada; la reserva de espacios y espacios de uso preferente para personas con limitación, movilidad y comunicación reducida en los locales o recintos destinados a espectáculos y actividades; la reserva de viviendas en los programas anuales de promoción pública y privada de VPO y la misma reserva respecto de cualquier promoción que obtenga subvenciones o ayudas de cualquiera de las administraciones públicas canarias.

Igualmente la concesión a subvenciones o promotores de viviendas de promoción privada se condiciona a la realización, por éstos, y a cargo del comprador, de las adaptaciones interiores que requiera la especial situación que concurra en cualquiera de los componentes de la unidad familiar del comprador o adjudicatario, facultando a los propietarios y usuarios de viviendas para la realización de las obras de adecuación necesarias en los elementos y servicios comunes de edificación.

A los transportes y comunicación dedica los capítulos tercero y cuarto del título II, estableciendo una regulación pormenorizada de los componentes del transporte y de las distintas modalidades del mismo que operan en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, creando una tarjeta personal e intransferible con validez en todo su ámbito, que favorezcan la accesibilidad de las personas con movilidad reducida al uso y disfrute de los transportes privados, estableciendo en materia de comunicación requerimientos para garantizar el acceso al entorno de las personas con limitación visual y auditiva.

El título III de la Ley se dedica al establecimiento y adopción de medidas de fomento y control, creando el denominado Fondo para la supresión de barreras que, adscrito al Presupuesto de Gastos de la consejería competente por razón de la materia, se dota, entre otros recursos, con un porcentaje de las dotaciones presupuestarias que en la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias de cada año se establezcan en sus capítulos IV y VII como transferencias, subvenciones o ayudas a los ayuntamientos y cabildos insulares, así como de una cuantía igual detraíble del importe total consignado en el capítulo VI de los referidos Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Se establece igualmente la necesidad de proceder a la elaboración de planes de actuación por parte de las administraciones públicas, para la adaptación de los espacios libres, edificaciones, transportes y comunicaciones, fijándose un plazo determinado para su elaboración y ejecución.

Al régimen sancionador dedica la Ley su título IV. En este título se gradúan las infracciones en graves y leves, y se residencia en distintas administraciones públicas la competencia para la incoación e instrucción de los expedientes sancionadores, previéndose la determinación reglamentaria de los órganos administrativos competentes para sancionar.

Crece por último la Ley, en su título V, el denominado Consejo para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras como órgano de control, asesoramiento y consulta.

TÍTULO I

Objeto y ámbito de aplicación de la Ley

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

La presente Ley tiene por objeto:

a) Facilitar la accesibilidad y utilización de los bienes y servicios de la sociedad por parte de todas aquellas personas con movilidad o comunicación reducida o con cualquier otra limitación, tengan éstas carácter permanente o transitorio.

b) Promover ayudas técnicas adecuadas para evitar y suprimir las barreras y todos aquellos obstáculos físicos y sensoriales que impidan o dificulten el normal desenvolvimiento de aquel sector de la población.

c) Arbitrar los medios de control del cumplimiento efectivo de lo en ella dispuesto.

Todas las actuaciones futuras, públicas y privadas, en materia de urbanismo y edificación, así como en transporte y comunicación sobre los que la Comunidad Autónoma de Canarias tenga competencia, habrán de cumplir rigurosamente las prescripciones de la presente Ley y de sus normas de desarrollo.

En forma gradual y en los plazos que se fijen, los espacios públicos, edificios, transportes y medios de comunicación, hoy no accesibles, deberán adaptarse a lo establecido en la presente Ley.

De la consecución de estas finalidades serán responsables las administraciones públicas canarias en sus respectivos ámbitos de competencia, así como los organismos públicos y privados que queden afectados por la presente Ley.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación de la Ley.*

La presente Ley es de aplicación, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias:

1. Al diseño y ejecución de las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación o mejora, correspondientes a los espacios libres de edificación, de uso o concurrencia públicos, ya sean estos de titularidad pública o privada.
2. Al diseño y ejecución de las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación y mejora o cambio de uso correspondientes a los edificios y locales de uso o concurrencia públicos ya sean estos de titularidad pública o privada, y a la nueva construcción de edificios de uso privado dotados de ascensor.
3. A los transportes públicos y privados de viajeros que sean competencia de las administraciones públicas canarias, entendiéndose incluidas en este concepto las instalaciones fijas de acceso público, el material móvil de transporte, así como la vinculación entre ambos y los medios operativos y auxiliares relativos al transporte.
4. A los medios de comunicación que sean competencia de las administraciones públicas canarias, a los sistemas de comunicación o lenguaje actualmente vigentes en los servicios de la Administración Pública o en el acceso a los puestos de trabajo de la misma, y a las técnicas de comunicación o información que deban ser implantados para facilitar la participación de las personas con limitación o comunicación reducida.

Artículo 3. *Definiciones.*

A los efectos de la presente Ley, deberá entenderse:

1. Por accesibilidad, aquella cualidad de un medio cuyas condiciones hacen factible su utilización de modo autónomo por cualquier persona, con independencia de que tenga limitadas determinadas capacidades.
2. Por barreras físicas, todos aquellos impedimentos, trabas u obstáculos que limitan o impiden la libertad de movimiento, la estancia y la circulación con seguridad para las personas.

Las barreras físicas se clasifican en:

- a) Barreras urbanísticas (BU). Son aquellas que existen en las vías y en los espacios libres de la edificación.
- b) Barreras arquitectónicas en la edificación (BAE). Son aquellas existentes en el interior de las edificaciones o en sus accesos.
- c) Barreras en el transporte (BT). Son las que existen en las infraestructuras, material móvil y otros elementos del transporte.

3. Por barreras de la comunicación (BC). Todo aquél impedimento para la recepción de mensajes a través de los medios de comunicación, sean o no de masas; así como en los sistemas de información y señalización.

4. Por persona con limitación, movilidad o comunicación reducida, aquella que, temporal o permanentemente, tiene limitada su capacidad de relacionarse con el medio o de utilizarlo.

5. Por ayuda técnica, cualquier medio que, actuando como intermediario entre la persona con limitación, movilidad o comunicación reducida y el entorno, facilite su autonomía individual y, por tanto, el acceso al mismo.

Artículo 4. *Niveles de accesibilidad.*

Se calificarán los espacios, instalaciones, edificaciones o servicios, atendiendo a sus niveles de accesibilidad en: adaptados, practicables y convertibles.

1. Adaptado.—Un espacio, instalación o servicio se considera adaptado si se ajusta a los requerimientos funcionales y dimensionales que garanticen su utilización autónoma y con comodidad por las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.

Tales requerimientos funcionales y dimensionales serán los establecidos en las normas de desarrollo de esta Ley.

2. Practicable.—Un espacio, instalación o servicio se considera practicable cuando, sin ajustarse a todos los requerimientos que lo califiquen como adaptado, no impide su utilización de forma autónoma a las personas con limitación o movilidad o comunicación reducida.

3. Convertible.—Un espacio, instalación o servicio se considera convertible cuando, mediante modificaciones de escasa entidad y bajo coste, que no afecten a su configuración esencial, puede transformarse en adaptado o, como mínimo, en practicable.

TÍTULO II

Disposiciones generales sobre accesibilidad

CAPÍTULO I

Artículo 5. *Características del urbanismo.*

1. Se encuentra comprendido dentro del ámbito material de aplicación de esta Ley el diseño y ejecución de las obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación, mejora o cambio de uso correspondientes a los espacios libres de edificación, a los elementos componentes de la urbanización de dichos espacios, así como los de mobiliario urbano.

2. Se entienden por elementos de la urbanización todos aquellos que componen las obras de urbanización referentes a pavimentos, saneamientos, instalaciones, iluminación pública y todas aquellas que en general materialicen las indicaciones del planeamiento urbanístico.

3. Se entiende por mobiliario urbano, el conjunto de objetos existentes en las vías y espacios libres públicos, superpuestos o adosados a los elementos de la urbanización o edificación, cuya modificación o traslado no genera alteraciones sustanciales de las citadas vías y espacios, tales como semáforos, cabinas telefónicas, papeleras, marquesinas, toldos y parasoles, quioscos y cualesquiera otros de análoga naturaleza.

Artículo 6. *Accesibilidad de los espacios de concurrencia o de uso público.*

La planificación y la urbanización de los espacios libres de edificación, se efectuará de forma que resulten accesibles para las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida. A estos efectos, los planes insulares, los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios libres de edificación, y no serán aprobados si no se adaptan a las determinaciones y a los criterios básicos establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.

Los espacios libres de edificación, los elementos de la urbanización de dichos espacios, así como los del mobiliario urbano cuya vida útil sea aún considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que reglamentariamente se determine.

CAPÍTULO II

Disposiciones sobre barreras arquitectónicas (BA)

Artículo 7. *Accesibilidad en las edificaciones de concurrencia o de uso público.*

1. La construcción, ampliación, rehabilitación y reforma de edificios de titularidad pública o privada, total o parcial, cuyo uso implique en todo o en parte concurrencia de público, se realizarán de forma que resulten adaptados.

2. En los casos de ampliación, rehabilitación y reformas en que tal adaptación suponga una inversión económica con un costo adicional superior al 20 por 100 del presupuesto total de la obra ordinaria, o que, por razones técnicas, se demuestre fehacientemente su no adaptabilidad, se admitirá el nivel practicable.

§ 18 Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación

3. En la memoria y documentación gráfica correspondiente a los proyectos de construcción, ampliación, rehabilitación y reforma, se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas mediante la elaboración de una ficha técnica de accesibilidad obligatoria, que se confeccionará conforme a las determinaciones que se especifiquen en las normas de desarrollo de la presente Ley.

Artículo 8. *Accesibilidad en las edificaciones de uso privado de promoción pública o privada.*

1. La construcción de edificios de uso privado, sean de promoción pública o privada, para los que exista obligación de instalar un ascensor, deberá observar los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

a) Contar, al menos, con un itinerario practicable de comunicación de la edificación con la vía pública, con edificaciones o servicios anexos de utilización común y con otras instalaciones de uso común.

b) Disponer, al menos, de un itinerario practicable de comunicación de las dependencias, viviendas, o locales comerciales, tanto con el exterior como con las áreas de uso comunitario que estén a su servicio.

c) La instalación obligatoria del ascensor deberá reunir aquellas características técnicas tanto exteriores como interiores recogidas en el Reglamento que desarrolle esta Ley.

d) El acceso, al menos, a un aseo en cada vivienda, local o cualquier otra modalidad de ocupación independiente.

En los edificios cuyo uso implique concurrencia de público este acceso estará, además, adaptado para su utilización por personas con limitación o movilidad reducida.

2. Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor adaptado. El resto de los elementos comunes del edificio deberá reunir todos los requisitos exigibles para la accesibilidad en los términos prescritos en esta Ley.

Artículo 9. *Espacios reservados.*

Los locales o recintos donde se desarrollen los espectáculos y otras actividades análogas dispondrán de espacios reservados y de espacios de uso preferente por personas con limitación, movilidad o comunicación reducida, sin perjuicio del derecho a ocupar, bajo su propia responsabilidad, cualquier otro espacio o localidad libre.

Artículo 10. *Reserva de viviendas para personas en situación de limitación, movilidad o comunicación reducida.*

1. Con el fin de garantizar el acceso a la vivienda de las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida permanente, en los programas anuales de promoción pública y privada de Viviendas de Protección Oficial, se reservará un porcentaje no inferior al 3 por 100 del volumen total, con un mínimo de una vivienda por promoción, para satisfacer la demanda de vivienda de estas personas. No obstante lo anterior, el Gobierno de Canarias podrá, reglamentariamente, aumentar el número de viviendas reservadas, en función de las necesidades existentes.

La forma en la que se lleve a cabo tal reserva se establecerá igualmente en el Reglamento que desarrolle esta Ley.

2. En los proyectos de promoción de Viviendas de Protección Oficial, los promotores, ya sean públicos o privados, deberán reservar la proporción mínima establecida en el apartado anterior, debiendo tener en cuenta para la distribución de estas viviendas su proximidad a centros comerciales, medios de transporte, lugares de esparcimiento, ocio y tiempo libre, y centros educativos, entre otros.

3. Se establecerá reglamentariamente, en función de la demanda, el porcentaje de la reserva de viviendas contempladas en el apartado 1 de este artículo que puedan ser convertibles para grandes minusválías.

A tales efectos, se entenderá por gran minusvalía toda aquella limitación que impida a la persona que la padece desenvolverse por sí misma, necesitando la asistencia permanente de otra persona para desarrollar diariamente su vida.

4. Las viviendas pertenecientes a los cupos de reserva, establecidos en los apartados anteriores, que quedasen vacantes por falta de solicitudes o por inadecuación de las presentadas pasarán a incrementar el cupo general de viviendas.

5. Todas aquellas promociones privadas que programen, al menos en un 3 por 100 del total, con un mínimo de una vivienda, viviendas adaptadas a las necesidades de las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida permanente, tendrán preferencia en la obtención de subvenciones, ayudas económicas, créditos o avales concedidos por la Comunidad Autónoma.

6. Los proyectos de viviendas de cualquier carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las administraciones públicas canarias, entidades de ellas dependientes o vinculadas al sector público, habrán de contemplar la reserva contenida en el apartado 1 del presente artículo.

Artículo 11. *De las adaptaciones interiores de las viviendas.*

La concesión de subvenciones a los promotores de viviendas de promoción privada por las administraciones públicas canarias se condicionarán a la realización por aquéllos, en fase de proyecto o de construcción, de las adaptaciones interiores de las viviendas que requiera la limitación, movilidad o comunicación reducida de cualquiera de los componentes de la unidad familiar del comprador o adjudicatario, cuyos costes correrán a cargo de éstos últimos. Esta condición se hará constar expresamente en la resolución de concesión.

Artículo 12. *Accesibilidad de los elementos comunes.*

Los propietarios o usuarios de viviendas podrán llevar a cabo las obras de adaptación necesarias para que los elementos y servicios comunes de los edificios de viviendas puedan ser utilizados por personas con limitación o movilidad reducidas que habiten o deseen habitar en ellos, siempre que dispongan de la autorización de la comunidad de propietarios.

Las obras contempladas en este artículo podrán ser subvencionadas con cargo a las dotaciones presupuestarias previstas anualmente por las distintas administraciones públicas canarias.

CAPÍTULO III

Disposiciones sobre barreras en los transportes (BT)

Artículo 13. *Accesibilidad en los transportes públicos.*

Los transportes públicos de viajeros, de carácter terrestre y marítimo, que sean competencia de las administraciones públicas y, especialmente, los subvencionados por ellas mediante contratos-programa o fórmulas análogas, observarán lo dispuesto en la presente Ley y en el Reglamento que la desarrolle. A tal efecto, se establecerán las medidas y principios rectores, que garanticen a las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida el acceso y uso de las infraestructuras del transporte, entendiéndose incluidas en este concepto las instalaciones fijas de acceso público, el material móvil de viajeros, así como la vinculación entre ambos, y los medios operativos y auxiliares precisos.

Artículo 14. *Instalaciones fijas del transporte.*

Las infraestructuras de los transportes a que hace referencia el artículo anterior se ordenarán de manera que puedan ser utilizadas por personas con limitación, movilidad o comunicación reducida, de modo autónomo, y en todo caso sin necesidad de ayudas distintas a las que el usuario utiliza habitualmente.

Las normas de desarrollo que regulen la construcción o reforma de las infraestructuras del transporte deberán garantizar, al menos, las siguientes medidas de accesibilidad:

1. Entorno urbanístico: Itinerarios adaptados desde la red viaria a los edificios y a las zonas de aparcamiento, que contarán con plazas reservadas; así como en los recorridos peatonales.

2. Acceso a las edificaciones: Umbrales al mismo nivel que la acera o unidos a ellas mediante rampas u otras soluciones técnicas.

3. Circulación interior: Los itinerarios accesibles deberán ser adaptados y con señalización. Asimismo, deberán contar con otros elementos informativos que permitan su correcto uso por personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.

4. Instalaciones y equipos adecuados, al menos, en los siguientes aspectos: Iluminación, señalización, información, mobiliario y aparatos higiénico sanitarios.

5. Acceso a los medios de transporte: Andenes, salas de embarque y desembarque y servicios equivalentes aptos para su uso por personas con limitación, movilidad o comunicación reducida, adecuado a los distintos diseños de los medios de transporte en uso.

Artículo 15. Material móvil.

1. El material móvil de transporte público de viajeros, tanto terrestre como marítimo, que sea competencia de las administraciones públicas canarias, cuya adquisición se formalice a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, deberá ser accesible, de conformidad con las prescripciones que se establezcan reglamentariamente.

De conformidad con el programa que se establezca reglamentariamente, los servicios de transporte público en Canarias, deberán contar con el material móvil adaptado suficiente, que permita atender, en cada una de las islas, las necesidades de los usuarios con limitación, movilidad o comunicación reducida.

2. Respecto del material móvil ya existente, se adoptarán medidas para que, con el eventual concurso de los apoyos humanos y materiales que provea la entidad explotadora, pueda ser utilizado, en los casos de deficiente accesibilidad de los mismos, por personas con limitación, movilidad o comunicación reducida, en los términos que se establecen en los siguientes apartados:

Guaguas: Como regla general, en las guaguas urbanas o interurbanas deberá existir, al menos, cuatro plazas de uso preferente para personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.

Transporte marítimo: Como regla general, todo el material móvil de transporte marítimo de viajeros deberá contar con los medios necesarios que permitan el desplazamiento, en condiciones de seguridad y comodidad adecuadas, a los usuarios con limitación, movilidad o comunicación reducida.

Reglamentariamente se desarrollarán las normas referentes a esta materia, que contendrán, al menos, especificaciones en lo referente a:

1. Embarque y desembarque.
2. Acomodación y uso de los servicios e instalaciones.
3. Movimiento interior.
4. Características que han de reunir los medios técnicos y materiales utilizados a tal fin.
5. Recursos, procedimientos y bonificaciones que pudieran establecerse para garantizar el ejercicio del derecho a la movilidad.

Artículo 16. Accesibilidad en los transportes privados.

1. A los efectos de favorecer la accesibilidad de las personas en situación de movilidad reducida en relación con el uso y disfrute de los transportes privados, el Gobierno de Canarias dictará las disposiciones necesarias para conceder a las mismas una tarjeta personal e intransferible y con validez en todo el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma, acreditativa de su condición de persona en situación de movilidad reducida.

2. Los Ayuntamientos deberán aprobar normativas que garanticen y favorezcan la accesibilidad de las personas en situación de movilidad reducida, y que, con respecto a los titulares de tarjetas, contendrán como mínimo:

a) Reserva, con carácter permanente, de plazas de aparcamiento debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida, ubicadas en lugares próximos a los accesos peatonales dentro de las zonas destinadas al aparcamiento de vehículos ligeros, bien sean interiores, exteriores o subterráneos.

b) Ampliación del límite de tiempo, cuando éste estuviera establecido, para aparcamientos de vehículos de personas con la movilidad reducida.

c) Reserva, en los lugares en donde se compruebe que es necesario, de plazas de aparcamiento.

d) Autorización para que los vehículos ocupados por dichas personas puedan realizar paradas en cualquier lugar de la vía pública durante el tiempo imprescindible y siempre que no se entorpezca la circulación rodada.

Artículo 17. *Del transporte discrecional de viajeros.*

A partir de la entrada en vigor de las normas de desarrollo de la presente Ley, en la que consten las condiciones técnicas para la eliminación de barreras en los medios de transporte, y durante un plazo máximo de 10 años, las empresas privadas de transporte discrecional de viajeros deberán tener adaptados sus vehículos de más de 30 plazas, de conformidad con las prescripciones reglamentarias.

Las administraciones públicas canarias que, durante el plazo previsto en el párrafo anterior, contraten servicio de transporte discrecional podrán incluir, en los baremos de los Pliegos de Condiciones, una especial puntuación para las empresas que tengan adaptada total o parcialmente su flota de vehículos de más de 30 plazas.

Artículo 18. *Taxis y vehículos especiales.*

Los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias con más de 10.000 habitantes, así como el municipio de Valverde y San Sebastián de La Gomera, deberán contar con un servicio de transporte especializado y con taxis adaptados a colectivos con necesidades especiales, que no pueden utilizar el servicio de guaguas actual. Reglamentariamente se determinará la proporción de vehículos que deba existir en cada uno de estos municipios, así como las características que deban concurrir en el servicio y en los vehículos.

A los efectos de que los titulares de licencias que cuenten con vehículos adaptados puedan operar en más de un término municipal, los órganos de gobierno de los municipios limítrofes favorecerán, entre ellos, la suscripción de los correspondientes convenios.

CAPÍTULO IV

Disposiciones sobre barreras en la comunicación (BC)

Artículo 19. *Accesibilidad en los sistemas de comunicación y señalización.*

1. El Gobierno de Canarias, en colaboración con las distintas administraciones públicas, promoverá la total supresión de barreras en la comunicación y el establecimiento de mecanismos y alternativas técnicas que hagan accesibles los sistemas de comunicación y señalización a toda la población, garantizando el derecho de la población a la igualdad en la información, la comunicación, la enseñanza, la cultura, el ocio y las condiciones de trabajo.

2. La Comunidad Autónoma impulsará la formación de profesores de lenguaje de signos, de intérpretes de lenguaje de signos y guías de sordo-ciegos, a fin de facilitar cualquier tipo de comunicación directa a las personas en situación de limitación que lo precisen, instando a las distintas administraciones públicas canarias a dotarse de este personal especializado.

3. Los medios audiovisuales de titularidad de las administraciones públicas canarias elaborarán un plan de medidas técnicas que, de forma gradual, permita, mediante el uso del lenguaje de signos o subtítular, garantizar el derecho a la información.

Artículo 20. *Acceso al entorno de las personas con limitación visual.*

1. Las administraciones públicas canarias promoverán las condiciones para eliminar o paliar las dificultades que tienen las personas que padecen limitación visual, sean éstas

usuarias de sillas de ruedas, amblíopes o ciegas, para detectar o superar obstáculos, para determinar direcciones y para obtener informaciones visuales.

2. Las personas con limitaciones visuales acompañados de perros-guía tendrán libre acceso a los lugares, alojamientos, establecimientos, locales y transportes públicos, considerándose incluidos entre los establecimientos de referencia los centros hospitalarios públicos y privados, así como aquellos que sean de asistencia ambulatoria.

3. Tiene la consideración de perro-guía aquél adiestrado en escuelas especializadas, oficialmente reconocidas, para el acompañamiento, conducción y ayuda de personas con limitación visual. El perro-guía deberá ir permanentemente identificado por un distintivo oficial colocado en sitio visible. Las características y condiciones de otorgamiento del citado distintivo serán objeto de determinación reglamentaria.

4. El acceso de los perros-guía, en los términos establecidos en los puntos anteriores, no puede comportar gasto alguno por este concepto para el portador.

5. El Gobierno de Canarias dictará cuantas disposiciones de desarrollo sean precisas para hacer efectivos los derechos que salvaguarda la presente disposición.

Artículo 21. *Acceso al entorno de las personas con limitación auditiva.*

Para superar las dificultades de comunicación que la limitación auditiva implica, además de otras técnicas de comunicación complementarias, simultaneadas, en su caso, con las acústicas:

1. Se dispondrá de una clara y completa señalización e información visual.

2. Los medios de comunicación social de titularidad de las administraciones públicas canarias complementarán los programas informativos y culturales de la televisión mediante subtítulos o lenguaje de signos.

3. Se completarán los sistemas de aviso y alarma que utilizan fuentes sonoras con impactos visuales que capten la atención de las personas con dificultad auditiva.

4. Se dotarán los lugares de contacto con el público de ayudas y mecanismos que posibiliten la comunicación, así como de teléfonos especiales en lugares de uso común.

5. Se potenciará la investigación dirigida a eliminar este tipo de barreras.

TÍTULO III

Medidas de fomento y de control

CAPÍTULO I

Medidas de fomento de la accesibilidad y de la supresión de barreras

Artículo 22. *Medidas de fomento.*

Las administraciones públicas canarias vendrán obligadas a habilitar en sus presupuestos consignaciones destinadas a la supresión de barreras urbanísticas, en la edificación, en el transporte y en la comunicación en bienes de dominio público. Igualmente, contarán con consignaciones destinadas a incentivar estas mismas actuaciones en bienes que sean de titularidad privada.

Artículo 23. *Fondo para la supresión de barreras.*

1. Se crea el Fondo para la supresión de barreras con la finalidad de llevar a cabo las actuaciones que más abajo se enumeran y que estará dotado por los siguientes recursos:

a) Por las consignaciones que, en aplicación de lo establecido en el artículo anterior, han de figurar en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) La recaudación procedente de multas y sanciones económicas que se impongan en la aplicación del régimen sancionador regulado en el título IV de la presente Ley.

c) Se integrarán, igualmente, en el referido Fondo, las donaciones, herencias y legados que, por voluntad expresamente manifestada, deban dedicarse a los fines contemplados en

la presente Ley, y cualquier otro ingreso que legalmente proceda y que tenga relación con la materia objeto de la presente, cualquiera que sea su naturaleza.

2. Periódicamente se fijará el porcentaje del Fondo que se destinará a subvencionar las siguientes actuaciones:

Programas específicos de supresión de barreras puestos en marcha por los entes locales, teniendo preferencia aquellas que destinen un mayor porcentaje de su presupuesto ordinario a este fin.

Programas específicos de supresión de barreras y promoción de la investigación en ayudas técnicas efectuadas por entidades privadas.

Dotación de los premios creados para incentivar programas específicos de fomento de la accesibilidad.

Programas específicos de adaptación de puestos de trabajo para personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.

3. El Fondo para la supresión de barreras quedará afectado al presupuesto de gasto de la consejería competente en materia de asuntos sociales, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional décima de la presente Ley, estableciéndose reglamentariamente su funcionamiento.

Artículo 24. *Planes de actuación.*

1. La adaptación de los espacios libres, edificaciones, transportes y comunicaciones de uso o concurrencia públicos a las disposiciones contenidas en la presente Ley y en sus Reglamentos de desarrollo, se llevará a cabo mediante la elaboración y aprobación de planes de actuación.

2. Los planes de actuación estarán compuestos como mínimo por:

a) Un inventario o relación de aquellos espacios, edificios, locales, infraestructuras, medios de transporte y comunicación que sean susceptibles de adaptación.

b) Orden de prioridades en que tales adaptaciones vayan a ser acometidas.

c) Fases de ejecución del plan de actuación.

d) Dotación económica que la entidad solicitante vaya a destinar a tal fin.

e) Coste total estimado del plan.

3. Las administraciones públicas canarias y los organismos de ellas dependientes que tengan elaborados planes de actuación y quieran obtener los beneficios derivados del fondo para la supresión de barreras regulado en el artículo 23 de la presente Ley, habrán de presentar la correspondiente solicitud ante la consejería competente en materia de asuntos sociales.

4. Será requisito indispensable para la obtención de los beneficios económicos del Fondo que la entidad solicitante tenga competencia material y territorial sobre los bienes en los que va a incidir el referido plan de actuación.

CAPÍTULO II

Medidas de control

Artículo 25. *Medidas de control.*

1. El cumplimiento de los preceptos contenidos en la presente Ley y en los Reglamentos que la desarrollen será exigible para la aprobación por las distintas administraciones públicas canarias en el ámbito de su competencia, de los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como para la concesión de las preceptivas licencias, incluidas las de primera utilización, de cédulas de habitabilidad y las calificaciones de viviendas de protección oficial.

2. Las administraciones públicas canarias y sus correspondientes órganos con competencia para regular y autorizar la concesión, uso y utilización de los medios de transporte y comunicación a que se refiere el ámbito de esta Ley observarán en sus disposiciones y harán cumplir, en los procedimientos administrativos que a tal efecto se tramiten, las determinaciones de la misma y las que reglamentariamente se establezcan.

3. Los Ayuntamientos, y, en su caso, los cabildos insulares y el departamento del Gobierno de Canarias competente en materia de vivienda y habitabilidad, exigirán que los proyectos a que se refiere el artículo 2 de esta Ley contengan, entre su documentación, la ficha técnica de accesibilidad, y, en su caso, que la misma se ajuste a las prescripciones de esta Ley y de sus normas de desarrollo.

Los colegios profesionales correspondientes velarán, en el ejercicio de sus funciones, por el cumplimiento de las prescripciones establecidas en esta Ley y en sus normas de desarrollo, comprobando, al realizar el visado de los proyectos, la existencia de ficha técnica de accesibilidad, denegando, en su caso, el visado ante la inexistencia de la misma.

4. Los pliegos de condiciones de los contratos administrativos contendrán cláusulas de adecuación a lo dispuesto en la presente Ley.

5. Si las obras realizadas no se ajustasen al proyecto autorizado y se comprobara que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se instruirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente, y, si tales obras no son legalizables por no poderse adaptar a los preceptos de esta Ley y sus normas de desarrollo, se ordenará el derribo de los elementos no conformes, de acuerdo con las leyes urbanísticas vigentes.

6. Toda concesión de licencia de obra, sin tener en cuenta los preceptos de esta Ley, se considerará nula de pleno derecho.

TÍTULO IV

Régimen sancionador

Artículo 26. *Infracciones y Sanciones.*

1. Las acciones u omisiones que contravengan las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras serán constitutivas de infracción y serán sancionadas, de conformidad con lo dispuesto en este Título, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que pudiera exigirse.

2. Las infracciones se clasifican en graves y leves.

Artículo 27. *Infracciones.*

1. Tienen carácter de graves las siguientes infracciones:

a) El incumplimiento de las normas sobre accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas, impidiendo totalmente la accesibilidad y uso del medio o espacio.

b) El incumplimiento de las normas sobre condiciones de accesibilidad y supresión de barreras en la edificación, impidiendo totalmente el acceso y uso de la misma.

c) El incumplimiento de las normas relativas a la reserva de viviendas para personas en situación de limitación, movilidad o comunicación reducida, en los términos establecidos en esta Ley.

d) El incumplimiento de las normas sobre condiciones de accesibilidad en los transportes públicos y privados de viajeros, impidiendo totalmente la accesibilidad y uso del material móvil y sus infraestructuras.

e) El incumplimiento de las normas sobre condiciones de accesibilidad en materia de sistemas de comunicación y señalización, impidiendo totalmente la accesibilidad del medio o espacio.

Las infracciones graves serán sancionadas con multas de 1.000.001 pesetas a 50.000.000 de pesetas.

2. Tienen el carácter de leves aquellas infracciones derivadas de acciones u omisiones que, implicando un incumplimiento total o parcial de las normas sobre condiciones de accesibilidad y supresión de barreras, no impidan totalmente la utilización del espacio, el equipamiento, la vivienda, el transporte o la comunicación a personas con movilidad y/o comunicación reducida.

Las infracciones leves serán sancionadas con multas de 50.000 pesetas a 1.000.000 de pesetas.

Artículo 28. *Graduación de las multas.*

Para graduar el importe de las multas se tendrá en cuenta la gravedad del hecho constitutivo de la infracción, el coste económico derivado de las posteriores actuaciones de accesibilidad necesarias, el perjuicio directa o indirectamente causado, la reiteración, reincidencia o intencionalidad de los infractores.

La imposición de una multa no eximirá al infractor de la obligación de realizar la reforma del proyecto o las obras de adaptación precisas.

Artículo 29. *Sujetos responsables.*

La responsabilidad por la comisión de las infracciones tipificadas en esta Ley se remite a la legislación general de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y, en su caso, a la de disciplina urbanística cuando sea aplicable.

Artículo 30. *Procedimiento sancionador.*

El procedimiento administrativo a seguir para la sanción de las infracciones previstas en la presente Ley será el determinado legal o reglamentariamente en el marco de los principios establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 31. *Administraciones Públicas competentes para sancionar.*

Las Administraciones competentes para la incoación, instrucción y resolución de expedientes sancionadores por infracciones tipificadas en esta Ley son:

En materia de urbanismo y edificación, las establecidas en la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias.

En materia de vivienda, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En materia de transportes, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y los cabildos insulares, en función de sus respectivas competencias.

En materia de comunicaciones, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Reglamentariamente se determinarán los órganos administrativos a los que se le atribuya la potestad sancionatoria.

Artículo 32. *Prescripción.*

Las infracciones graves prescribirán a los cuatro años y las leves al año.

El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. La iniciación del expediente con conocimiento del interesado suspenderá el plazo de la prescripción.

TÍTULO V

Consejo para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras**Artículo 33.** *Creación, composición y funciones.*

1. Se crea el Consejo para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras, como órgano de control, asesoramiento y consulta.

2. El Consejo, adscrito a la consejería competente en materia de asuntos sociales y presidido por el titular de este departamento, estará compuesto por un número máximo de 15 miembros en representación de las distintas administraciones públicas canarias, y de las personas, entidades públicas, colegios profesionales y entidades privadas con interés en la materia.

3. Reglamentariamente se regulará la composición, organización y funcionamiento del Consejo para la promoción de la accesibilidad y la supresión de barreras.

4. El Consejo tendrá funciones de asesoramiento, información, presentación de propuestas sobre criterios de actuación, en especial sobre otros tipos de signos indicadores del nivel de accesibilidad que exista, fomento de actuaciones sobre accesibilidad, fomento de lo dispuesto en la presente Ley y fiscalización y control sobre su cumplimiento, así como las que reglamentariamente se le atribuyan.

Disposición adicional primera.

Se autoriza al Gobierno de Canarias para actualizar las cuantías de las multas establecidas en el artículo 27 de la presente Ley.

Disposición adicional segunda.

Los planes de actuación a que se refiere el artículo 24 serán elaborados por las correspondientes administraciones públicas en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Ley, y ejecutados en su totalidad en el plazo máximo de diez años.

Disposición adicional tercera.

El Gobierno de Canarias promoverá campañas informativas y educativas dirigidas a la población, en general, y a la población infantil y juvenil, en particular, con el fin de sensibilizarlas en las cuestiones de la accesibilidad y de la integración social de personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.

Disposición adicional cuarta.

Los criterios contenidos en esta Ley para la eliminación de barreras serán tenidos en cuenta por las diferentes ordenaciones sectoriales.

Disposición adicional quinta.

Los edificios o inmuebles declarados bienes de interés cultural o de valor histórico-artístico deberán ser accesibles conforme a las disposiciones de la presente Ley.

Excepcionalmente, lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable en el caso de que las obras necesarias para la consecución de dicha accesibilidad constituyan una infracción de la normativa reguladora de los mismos.

Disposición adicional sexta.

La Comunidad Autónoma adopta el símbolo internacional de accesibilidad indicador de la no existencia de barreras de la Sociedad Internacional para la Rehabilitación de los Minusválidos.

El símbolo citado consiste en la figura estilizada de una persona en silla de ruedas con la cabeza hacia la derecha, en blanco sobre fondo azul, pudiendo variar el sentido de la cabeza en las señales direccionales que así lo precisen.

Cada señal deberá componerse del símbolo y de una leyenda informativa de la especialidad del mensaje y, cuando sea apropiado, de una flecha direccional.

Cada señal tendrá tres tipos de funciones diferenciadas:

a) Direccional: Consistente en una flecha en dirección al lugar donde se haya dirigido la circulación.

b) Locacional: Indicativa del lugar. Se podrá utilizar una flecha vertical.

c) Informativa: Sobre la disponibilidad de un servicio accesible, o al menos practicable.

El Gobierno de Canarias podrá adoptar cualquier modificación de símbolos internacionales de accesibilidad que puedan crearse, salvo que los mismos hayan sido integrados en el ordenamiento jurídico como consecuencia de tratados internacionales suscritos por el Estado español.

Igualmente, podrá establecer otros tipos de signos indicadores de los grados de accesibilidad que puedan existir.

Disposición adicional séptima.

Reglamentariamente se determinará la forma en que se instituirán los premios generales para incentivar programas específicos de fomento de la accesibilidad a los que hace referencia el artículo 23 de esta Ley.

Disposición adicional octava.

Reglamentariamente se determinarán las adaptaciones necesarias para mejorar la accesibilidad en la infraestructura turística.

Disposición adicional novena.

Reglamentariamente se determinarán los planes de evacuación y seguridad de los espacios, edificaciones y servicios de concurrencia o uso público, con el fin de garantizar su adecuación a las necesidades de las personas con limitación, movilidad o comunicación reducida.

Disposición adicional décima.

Los ingresos procedentes de las multas, sanciones, donaciones, herencias y demás conceptos contenidos en el artículo 23 de la presente Ley quedarán afectados al presupuesto de gastos en una partida específica de la sección correspondiente a la consejería competente en materia de asuntos sociales, para la cobertura de los gastos derivados de las actuaciones previstas en el referido artículo y en el 24 de la misma, pudiéndose generar créditos por tal concepto hasta el límite de los ingresos efectivamente recaudados.

Se autoriza a la consejería competente en materia de hacienda a realizar las modificaciones presupuestarias que requiera la plena aplicación de la presente disposición en el ejercicio presupuestario en el que entre en vigor la presente Ley.

Disposición transitoria única.

No será preceptiva la aplicación de la presente Ley a las obras en construcción, a los proyectos que tengan solicitada o concedida licencia de obra y, a los que hayan sido aprobados por las administraciones públicas o visados por los colegios profesionales en la fecha de entrada en vigor de ésta, sin perjuicio de su adecuación a las prescripciones de la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos, y al Decreto 556/1989, de 19 de mayo, que la desarrolla.

Disposición final primera.

El Gobierno de Canarias desarrollará en el plazo de un año las normas sobre ayudas, conciertos y subvenciones destinadas a la consecución de los objetivos de esta Ley. Asimismo, en igual plazo, desarrollará reglamentariamente las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras en espacios, edificaciones, locales y medios de transporte y de comunicación.

Disposición final segunda.

Los Ayuntamientos y demás Entidades Locales competentes llevarán a cabo la adaptación de sus ordenanzas generales o normas urbanísticas de la edificación, y transporte, a lo dispuesto en la presente Ley y demás disposiciones que la desarrollen, en el plazo de un año.

Disposición final tercera.

Se autoriza al Gobierno de Canarias a dictar las normas de carácter reglamentario necesarias para el desarrollo y aplicación de la presente Ley.

Disposición final cuarta.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a la presente Ley.

§ 19

Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 222, de 10 de noviembre de 2022
«BOE» núm. 284, de 26 de noviembre de 2022
Última modificación: sin modificaciones
Referencia: BOE-A-2022-19625

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias.

LEY DE SOCIEDADES COOPERATIVAS DE CANARIAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Al tratar sobre las cooperativas en la legislación española debe destacarse, en primer lugar, su reconocimiento en la Constitución de 1978. En particular, su artículo 129.2 establece que los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas. Por otra parte, el artículo 118.1 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de Reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias competencia exclusiva en materia de cooperativas. Sobre la base de esta normativa, y al objeto de promover el cooperativismo y fomentar la creación de sociedades cooperativas en Canarias, se dicta la presente ley.

La Ley 5/2011, de 29 de marzo, de Economía Social, marca un punto de inflexión para las políticas de fomento de cooperativas y de la economía social en España y en Europa en dos ámbitos claves. En primer lugar, el del reconocimiento de este sector socioeconómico como un interlocutor social en los procesos de elaboración de las políticas públicas, y en segundo lugar, en la concepción de toda una batería de políticas de fomento de la economía social.

La fórmula societaria más representativa de la economía social es la sociedad cooperativa, que en cumplimiento de sus normas de funcionamiento, incorpora como principal aspecto diferenciador la participación democrática de las personas socias en las decisiones empresariales.

Las empresas de participación desempeñan un importante papel como instrumento de desarrollo social equilibrado que aprovecha al máximo los potenciales recursos locales, con presencia en la práctica totalidad de los ámbitos de actividad humana.

El modelo cooperativo tiene una importante función económica, fundamentalmente como factor de progreso de las zonas rurales, ya que es creador de riqueza y empleo,

determinando el mantenimiento de los modos de vida y cultura locales, al tiempo que constituye un tipo de sociedad de especial relevancia social que se caracteriza por la solidaridad y la participación de las personas socias en la toma de decisiones.

En cuanto al crecimiento sostenible, las cooperativas articulan estrategias y valores que se traducen en conductas solidarias con el entorno, internalizando costes sociales y generando externalidades positivas (dictamen del Comité Económico y Social Europeo 1/10/2009). Esta solidaridad con el entorno no solo es sincrónica sino que, al acumular patrimonios irrepartibles y aplicar el principio de «puerta abierta», las cooperativas establecen un principio de solidaridad a través del tiempo, facilitando a las generaciones venideras un fondo de riqueza productiva con la que puedan asegurar una senda de crecimiento sostenido y sostenible.

El cooperativismo ha conocido profundas transformaciones, que no deben provocar un distanciamiento respecto de los valores y principios cooperativos tradicionalmente considerados, como consecuencia y exigencia de eficacia en la gestión mediante criterios empresariales, lo que, unido a la pertenencia de España a la Unión Europea, exige un importante cambio normativo que permita afrontar la nueva situación del mercado europeo. El reto es el mantenimiento de los principios cooperativos, a la vez que se mejora la eficacia en la gestión de las cooperativas.

En un mundo cada vez más globalizado, la competitividad es un valor consustancial para las cooperativas, pues en vano podrían mantener sus valores sociales si fallase la eficacia y la rentabilidad propia de su carácter empresarial. Esta ley pretende actualizar la legislación cooperativa existente y recoger las peculiaridades de la realidad cooperativa de nuestra comunidad autónoma. Comienza delimitando su ámbito de aplicación a las actividades desarrolladas principalmente en el ámbito de nuestra comunidad autónoma, sin perjuicio de que puedan realizar actividades instrumentales y tener relaciones con terceras personas no socias fuera de dicho ámbito territorial. A continuación, en lo relativo a los procesos de constitución y extinción de la sociedad, así como en las demás cuestiones de índole registral, se procura la mayor simplificación de trámites, salvaguardando siempre el principio de seguridad jurídica.

En lo referente a la estructuración, competencias y funcionamiento de sus órganos sociales, se prevé la posibilidad de sustituir el consejo rector por un órgano unipersonal, la administración única, para aquellas cooperativas con un número de personas socias inferior a diez.

En la regulación específica de sus distintas clases, se ha realizado un notable esfuerzo por flexibilizar al máximo sus posibilidades de constitución, operatividad y maniobra.

Ello se manifiesta especialmente en el caso de las cooperativas de trabajo asociado en las que se reduce el número mínimo de personas socias de carácter indefinido de tres a dos.

Se declara de interés social para el Gobierno de Canarias la promoción, estímulo y desarrollo del cooperativismo dentro de su territorio. Esto implica el compromiso de adoptar medidas que promuevan la constitución, desarrollo y mejor cumplimiento de sus objetivos. En esta línea se enmarcan determinadas medidas especiales y de fomento que se establecen en la ley.

Específicamente, se crea la figura de la cooperativa de vivienda colaborativa, asociada a las cooperativas integrales, como forma de combinar el régimen de cesión de uso de la vivienda en el uso social y solidario de la misma, con la doble finalidad de dotar a sus miembros de una residencia estable en un entorno colectivo de relación con los demás miembros y la comunidad.

En conclusión, este texto pretende que las cooperativas, sin perder las perspectivas sociales y comunitarias que caracterizan a este tipo de sociedades, se constituyan en un instrumento fundamental para el desarrollo económico de Canarias, dentro de una situación de competitividad equiparable a otros modelos societarios.

TÍTULO I

De la sociedad cooperativa

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

El objeto de la presente ley es regular y fomentar las sociedades cooperativas con domicilio social en la Comunidad Autónoma de Canarias que desarrollen total o principalmente su actividad cooperativizada dentro de su ámbito territorial. Todo ello sin perjuicio de que, para completar y mejorar sus fines, puedan realizar actividades instrumentales y tener relaciones con terceras personas no socias fuera de dicho ámbito territorial.

Artículo 2. *Concepto.*

1. La sociedad cooperativa es una sociedad constituida por personas físicas y jurídicas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales encaminadas a satisfacer sus necesidades económicas y sociales, con capital variable y estructura y gestión democráticas, conforme a los siguientes principios formulados por la Alianza Cooperativa Internacional:

- a) Adhesión voluntaria y abierta de las personas.
- b) Gestión democrática por parte de las personas socias.
- c) Participación económica de las personas socias.
- d) Autonomía e independencia en su funcionamiento.
- e) Fomento de la educación, formación e información.
- f) La cooperación entre sociedades cooperativas.
- g) Interés por la comunidad.

2. Sin perjuicio de la aplicación de los anteriores principios, la organización y funcionamiento de las cooperativas deberán asimismo cumplir con los siguientes:

- a) Igualdad de género, con carácter transversal al resto de principios.
- b) Sostenibilidad empresarial y medioambiental.

3. Cualquier actividad económica y social lícita podrá ser organizada y desarrollada mediante una sociedad cooperativa constituida al amparo de la presente ley.

Artículo 3. *Denominación.*

1. La denominación de las sociedades cooperativas deberá incluir siempre al final de la misma los términos «Sociedad Cooperativa Canaria» o su abreviatura «S. Coop. Can.».

2. No se podrá adoptar una denominación idéntica a la de otra sociedad cooperativa preexistente ni incluir en la denominación referencia alguna que pueda inducir a confusión sobre su naturaleza jurídica.

3. En lo no previsto en esta ley sobre la denominación social de las cooperativas se estará a lo que se disponga reglamentariamente sobre los requisitos y demás condiciones exigibles al efecto.

Artículo 4. *Domicilio social.*

Las sociedades cooperativas deberán tener su domicilio social dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el municipio donde realicen principalmente su actividad social y económica o donde centralicen la gestión administrativa y la dirección empresarial.

Artículo 5. *Sitio web corporativo.*

1. Las sociedades cooperativas podrán tener un sitio web corporativo, a los efectos de publicidad y comunicación, en la que deberán hacer constar su domicilio social y sus datos identificativos y registrales que establece esta ley.

2. Tanto la creación como la supresión de una web corporativa deberán acordarse por la asamblea general de la sociedad. En la convocatoria de la asamblea general, la creación o la supresión de la página web deberá figurar expresamente en el orden del día de la reunión. Salvo disposición estatutaria en contrario, para la modificación y el traslado de la página web de la sociedad será competente el órgano de administración.

3. El acuerdo de creación, de modificación, de traslado o de supresión de la web se hará constar mediante nota marginal en la hoja abierta a la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, ante el que deberá presentarse la correspondiente certificación en el plazo de un mes desde la fecha de la adopción del acuerdo. Previamente a la inscripción del acuerdo de modificación, de traslado o de supresión de la web en el Registro de Sociedades de Cooperativas de Canarias, dicho acuerdo deberá estar insertado durante un mes en el sitio web para información del público.

Mientras que la web de la sociedad cooperativa no esté inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, las inserciones que la sociedad haga en ella no tienen efectos jurídicos.

Los estatutos sociales podrán exigir que antes de su inscripción en el Registro de Cooperativas de Canarias, se realice por cualquier procedimiento la comunicación individualizada a todas las personas socias de los acuerdos de creación, modificación, traslado o de supresión de la web.

Artículo 6. *Publicaciones en la web corporativa.*

1. Corresponderá al órgano de administración de la cooperativa la prueba del hecho de la inserción de los contenidos en la web a que se refiere el artículo anterior, y de la fecha en que se hicieron o del período en que se mantuvieron en la misma.

2. La sociedad cooperativa garantizará la seguridad de la página web, la autenticidad de los documentos publicados en esa página, así como el acceso gratuito a la misma con posibilidad de descarga e impresión de lo insertado en ella.

La información y los datos de carácter personal que deban incluirse en los documentos y actos que han de publicarse en la web corporativa pueden hacerse públicos de acuerdo con la presente ley y la legislación en materia de protección de datos de carácter personal.

3. El órgano de administración tiene el deber de mantener lo insertado en la página web durante el plazo exigido por la ley, y sus miembros responderán solidariamente entre sí y con la sociedad frente a las personas que sean socias, acreedoras, trabajadoras así como frente a terceras personas de los perjuicios causados por la interrupción temporal de acceso a esa página, salvo que la interrupción se deba a caso fortuito o de fuerza mayor. Para acreditar el mantenimiento de lo insertado durante el plazo exigido por la ley será suficiente la declaración del órgano de administración, que podrá ser desvirtuada por cualquier persona interesada mediante cualquier prueba admisible en derecho.

4. Si la interrupción de acceso al sitio web de la sociedad fuera superior a dos días consecutivos o cuatro alternos no podrá celebrarse asamblea general convocada para acordar sobre el asunto a que se refiere el documento insertado en su página, salvo que el total de días de publicación efectiva sea igual o superior al plazo exigido por la ley. En los supuestos en que la ley exija el mantenimiento de la inserción después de celebrada la asamblea general, si se produjera interrupción, deberá prolongarse por un número de días igual al que el acceso hubiera estado interrumpido.

Artículo 7. *Comunicaciones por medios electrónicos.*

Las comunicaciones entre la sociedad cooperativa y sus personas socias, incluida la remisión de documentos, solicitudes e información, pueden hacerse por medios electrónicos siempre que este tipo de comunicación esté previsto en los estatutos sociales y la persona socia haya aceptado las comunicaciones por medios electrónicos. La sociedad cooperativa habilitará, a través de la página web, el correspondiente dispositivo de contacto con la

sociedad que permita acreditar fehacientemente la fecha de la recepción y el contenido de los mensajes electrónicos intercambiados entre las personas socias y la sociedad cooperativa, respetando la legislación en materia de protección de datos de carácter personal.

Artículo 8. *Operaciones con terceras personas no socias.*

1. Las sociedades cooperativas podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceras personas no socias solo cuando lo prevean los estatutos y en las condiciones y con las limitaciones que establece la presente ley para cada clase de cooperativa y las leyes de carácter sectorial que le sean de aplicación.

2. No obstante, toda sociedad cooperativa, cualquiera que sea su clase, cuando, por circunstancias excepcionales no imputables a la misma, al operar exclusivamente con personas socias y, en su caso, con terceras personas no socias dentro de los límites establecidos en esta ley en atención a la clase de cooperativa de que se trate, suponga una disminución de actividad que ponga en peligro su viabilidad económica, podrá ser autorizada, previa solicitud, para realizar, o, en su caso, ampliar actividades y servicios con terceras personas no socias, por el plazo y hasta la cuantía que fije la autorización en función de las circunstancias que concurren.

La solicitud se resolverá, según el plazo establecido en el reglamento, por la consejería competente a la que esté adscrito el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias y cuando se trate de cooperativas de crédito y seguros, la autorización corresponderá a la consejería competente en materia de cooperativas de crédito.

Artículo 9. *Secciones.*

1. Los estatutos de la sociedad cooperativa podrán prever y regular la constitución y funcionamiento de secciones sin personalidad jurídica independiente, que desarrollen, dentro del objeto social, actividades económico-sociales específicas con autonomía de gestión, patrimonio separado y cuentas de explotación diferenciadas, sin perjuicio de la contabilidad general de la cooperativa. La representación y gestión de la sección corresponderá, en todo caso, al órgano de administración de la sociedad cooperativa.

2. Los estatutos deberán regular la asamblea de sección integrada por las personas socias adscritas a la misma, para decidir sobre los asuntos propios de la sección que no afecten al régimen general de la cooperativa. En lo no previsto sobre el procedimiento de adopción de acuerdos sociales en la asamblea de sección se estará a lo dispuesto en esta ley para la asamblea general.

Dichos acuerdos podrán ser impugnados en los términos previstos en esta ley. La asamblea general podrá acordar la suspensión de los acuerdos de la asamblea de personas socias de una sección, que considere contrarios a la ley, a los estatutos o al interés general de la sociedad cooperativa.

Del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la actividad de la sección responden, en primer lugar, las aportaciones hechas o prometidas y las garantías presentadas por las personas socias integradas en la sección, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la cooperativa. Salvo disposición estatutaria en contra, la distribución de excedentes será diferenciada.

3. Las sociedades cooperativas de cualquier clase excepto las de crédito, podrán tener, si sus estatutos lo prevén, una sección de crédito, sin personalidad jurídica independiente de la cooperativa de la que forme parte, limitando sus operaciones activas y pasivas a la propia cooperativa y a las personas socias, sin perjuicio de poder rentabilizar sus excesos de tesorería a través de entidades financieras. El volumen de las operaciones activas de la sección de crédito en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento de los recursos propios de la sociedad cooperativa.

4. Las sociedades cooperativas que dispongan de alguna sección estarán obligadas a auditar sus cuentas anuales.

Artículo 10. *Clases de cooperativas.*

1. Las sociedades cooperativas podrán revestir la forma de cooperativa de primer y segundo grado, de acuerdo con las especificidades previstas en esta ley.

2. Las sociedades cooperativas de primer grado se constituirán acogiendo a cualquiera de las clases siguientes:

- a) Cooperativas de trabajo asociado.
- b) Cooperativas de personas consumidoras y usuarias.
- c) Cooperativas de viviendas.
- d) Cooperativas agroalimentarias.
- e) Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra.
- f) Cooperativas de servicios.
- g) Cooperativas del mar.
- h) Cooperativas de transportistas.
- i) Cooperativas de seguros.
- j) Cooperativas sanitarias.
- k) Cooperativas de enseñanza.
- l) Cooperativas de crédito.
- m) Cooperativas junior.

Con independencia de su clase, las sociedades cooperativas pueden ser denominadas y calificadas de conformidad con alguna de las prescripciones establecidas en el capítulo X, siempre que cumplan con los requisitos señalados en el mismo.

3. Son cooperativas de segundo grado las constituidas para el cumplimiento y desarrollo de finalidades comunes de orden económico en los términos dispuestos en el artículo 132 de esta ley.

4. A las sociedades cooperativas les será de aplicación la normativa específica fijada para la clase de cooperativa de que se trate, de conformidad con el capítulo IX del título I de esta ley y con las normas de carácter general establecidas en este título. En todo caso, las sociedades cooperativas quedarán sujetas a la legislación específica aplicable en función de la actividad empresarial que desarrollen.

CAPÍTULO II

De la constitución

Artículo 11. *Constitución e inscripción.*

La sociedad cooperativa se constituirá mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias previsto en esta ley. Con la inscripción adquirirá personalidad jurídica.

Para aquellas sociedades cooperativas que reglamentariamente se establezca se dispondrá un procedimiento simplificado de constitución e inscripción.

Artículo 12. *Número mínimo de personas socias.*

Las sociedades cooperativas de primer grado deberán estar integradas, al menos, por tres personas socias que presten actividad cooperativizada de duración indefinida, excepto las sociedades cooperativas de trabajo asociado que estarán integradas por un mínimo de dos personas socias trabajadoras de duración indefinida.

Las cooperativas de segundo grado deberán estar constituidas por, al menos, dos sociedades cooperativas de primer grado.

Artículo 13. *Sociedad cooperativa en constitución.*

1. Del cumplimiento de los actos y contratos celebrados en nombre de la proyectada sociedad cooperativa antes de su inscripción, responderán solidariamente quienes los hayan formalizado.

Las consecuencias de los mismos serán asumidas por la sociedad cooperativa después de su inscripción, así como los gastos ocasionados para obtenerla, si han sido necesarios

para su constitución, si se aceptan expresamente en el plazo de tres meses desde la inscripción o si han sido realizados, dentro de sus facultades, por quienes hayan sido designados a tal fin por todas las personas promotoras. En estos supuestos se extinguirá la responsabilidad solidaria a que se refiere el párrafo anterior, siempre que el patrimonio social sea suficiente para hacerles frente.

2. En tanto no se inscriba en el registro, la proyectada sociedad cooperativa deberá añadir a su denominación las palabras «en constitución».

Artículo 14. *Escritura de constitución.*

1. La escritura pública de constitución de la sociedad cooperativa será otorgada por todas las personas promotoras y en ella se expresará:

- a) La identidad de las personas otorgantes.
- b) Manifestación de estas de que reúnen los requisitos necesarios para ser personas socias.
- c) Voluntad de constituir una sociedad cooperativa y clase de que se trate.
- d) Acreditación por las personas otorgantes de haber suscrito la aportación obligatoria mínima al capital social para ser persona socia y de haberla desembolsado, al menos, en la proporción exigida estatutariamente mediante certificación del depósito a nombre de la cooperativa, en una entidad financiera, de las correspondientes cantidades; la certificación habrá de quedar incorporada a la matriz.
- e) Si las hubiere, valor asignado a las aportaciones no dinerarias, haciendo constar sus datos registrales si existieren, con detalle de las realizadas por las distintas personas promotoras.
- f) Acreditación por las personas otorgantes de que el importe total de las aportaciones desembolsadas no es inferior al del capital social mínimo establecido estatutariamente.
- g) Identificación de las personas que, una vez inscrita la sociedad, han de ocupar los cargos del órgano de administración, el de intervención y declaración de que no estén incurso en causa de incapacidad o prohibición alguna para desempeñarlos establecida en esta u otra ley.
- h) Declaración de que no existe otra entidad con idéntica denominación, a cuyo efecto se presentará al titular de la notaría la oportuna certificación acreditativa expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas.
- i) Los estatutos sociales.

En la escritura se podrán incluir todos los pactos y condiciones que las personas promotoras juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

2. Las personas que hayan sido designadas al efecto en la escritura de constitución, deberán solicitar, en el plazo de un mes desde su otorgamiento, la inscripción de la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias. Si la solicitud se produce transcurridos seis meses, será preciso acompañar la ratificación de la escritura de constitución, también en documento público, cuya fecha no podrá ser anterior a un mes de dicha solicitud.

Transcurridos doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya solicitado la inscripción de la sociedad o, de haberla solicitado, la misma se hubiera presentado incompleta y en dicho plazo no se hubiera subsanado, el registro denegará la inscripción con carácter definitivo por caducidad del procedimiento.

Artículo 15. *Contenido de los estatutos sociales.*

1. En los estatutos se hará constar, al menos:
 - a) La denominación de la sociedad.
 - b) El objeto social.
 - c) El domicilio social.
 - d) El ámbito territorial de actuación.
 - e) La duración de la sociedad.
 - f) El capital social mínimo.

- g) La aportación obligatoria mínima al capital social para ser persona socia, forma y plazos de desembolso y los criterios para fijar la aportación obligatoria que habrán de efectuar las nuevas personas socias que se incorporen a la cooperativa.
- h) La forma de acreditar las aportaciones al capital social.
- i) Devengo o no de intereses por las aportaciones obligatorias al capital social.
- j) Clases de personas socias, requisitos para su admisión, para la baja voluntaria u obligatoria y régimen aplicable.
- k) Derechos y deberes de la persona socia.
- l) Derecho de reembolso de las aportaciones de las personas socias, así como su régimen de transmisión.
- m) Normas de disciplina social, tipificación de las infracciones y sanciones, procedimiento sancionador y pérdida de la condición de persona socia.
- n) Determinación y composición del órgano de administración y periodo de duración de los respectivos cargos. Asimismo, determinación del número y periodo de actuación de las personas interventoras y, en su caso, de los miembros del comité de recursos.
- ñ) El régimen de las secciones que se creen en la cooperativa, en su caso.
- o) Las causas de disolución de la cooperativa.
- p) Se incluirán también las exigencias impuestas por esta ley u otra normativa que resulte de aplicación para la clase de sociedad cooperativa de que se trate.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, los estatutos sociales podrán incorporar cuantas disposiciones consideren convenientes para el mejor desarrollo de la actividad de la cooperativa, siempre que no se opongan a lo establecido en esta ley o en cualquier otra disposición aplicable.

2. Cualquier modificación de los estatutos se hará constar en escritura pública, que se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, en el plazo de un mes desde su otorgamiento.

3. Las personas promotoras podrán solicitar del Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias la calificación previa del proyecto de estatutos, mediante el procedimiento que reglamentariamente se establezca.

4. Los estatutos podrán ser desarrollados mediante un reglamento de régimen interno.

CAPÍTULO III

Del Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias

Artículo 16. *Organización y eficacia.*

1. El Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias es público y dependiente de la consejería de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de empleo, y estará adscrito orgánicamente al Servicio Canario de Empleo.

El Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias es único con delegaciones en las dos capitales canarias y se estructura en secciones insulares, en la forma que se determine reglamentariamente.

2. La eficacia del Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias viene definida por los principios de publicidad formal y material, legalidad, legitimación o presunción de validez y de exactitud, prioridad y tracto sucesivo.

La publicidad se hará efectiva a través de la manifestación de los libros y de los documentos del archivo a que hagan referencia los asientos registrales así como mediante certificación o por nota simple informativa sobre tales asientos. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos registrales.

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos de conformidad con la legislación vigente.

Los títulos y documentos sujetos a inscripción y no inscritos no producirán efectos frente a terceras personas de buena fe, no pudiendo invocar la falta de inscripción quien hubiera incurrido en tal omisión.

3. Todos los documentos sujetos a inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias serán sometidos a calificación, a fin de que solo accedan a él los títulos que hayan cumplido los preceptos legales y estatutarios de carácter imperativo. La

calificación se realizará a la vista de los documentos presentados y de los asientos registrales obrantes en dicho registro.

Los asientos registrales producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración de inexactitud o nulidad, que no podrá perjudicar los derechos de terceras personas de buena fe adquiridos conforme al contenido del registro.

La inscripción de los actos de constitución, modificación de los estatutos, fusión, escisión, disolución, reactivación y liquidación de las sociedades cooperativas así como la transformación de estas, serán constitutivas. Las restantes inscripciones serán declarativas.

4. El Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias dispondrá de los medios o dispositivos necesarios para la realización de las actividades registrales a través de medios telemáticos.

Artículo 17. *Funciones del Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.*

El Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias asumirá las funciones siguientes:

- a) La calificación e inscripción de las sociedades y de las asociaciones de cooperativas y de los actos y negocios jurídicos que se determinen en la presente ley y en sus normas de desarrollo.
- b) Legalizar los libros obligatorios de las entidades cooperativas.
- c) Recibir en depósito las cuentas anuales.
- d) Dictar instrucciones y resolver las consultas que sean de su competencia.
- e) La colaboración y coordinación con otros registros.
- f) Cualquiera otra atribuida por esta ley y otras disposiciones legales y por sus normas de desarrollo.

Artículo 18. *Normas aplicables a los procedimientos.*

En los procedimientos administrativos referidos a plazos, recursos, personación, representación y demás materias relacionadas con el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias será aplicable la normativa estatal sobre procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, con las especialidades y trámites adicionales previstos en la presente ley o en sus normas de desarrollo.

CAPÍTULO IV

Régimen social

Sección 1.^a De la cualidad y clases de personas socias

Artículo 19. *Personas que pueden ser socias.*

En las sociedades cooperativas pueden ser personas socias tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas y las comunidades de bienes, con las salvedades establecidas en esta ley para cada clase de cooperativa.

Artículo 20. *Personas socias temporales.*

1. Los estatutos sociales podrán prever y regular la categoría de persona socia temporal, cuyo vínculo con la cooperativa tendrá la duración determinada expresamente, no pudiendo exceder de cinco años, salvo en los casos de las cooperativas que tengan personas socias trabajadoras y de aquellas otras que tengan personas socias de trabajo, en las que el vínculo temporal de quienes cooperativicen su trabajo no podrá exceder de tres años. En todo caso, el conjunto de personas socias temporales no podrá ser superior a la quinta parte de las personas socias de carácter indefinido de la clase de que se trate.

2. Las personas socias temporales tendrán los mismos derechos y obligaciones, y deberán cumplir los mismos requisitos de admisión que aquellas con vinculación indefinida de que se trate, pero la cuantía de la participación social obligatoria al capital social no podrá exceder del cincuenta por ciento de la exigida a estas. La cuota de ingreso no les será

exigible hasta tanto no se produzca la integración como personas socias de vinculación indefinida.

3. Transcurrido el período de vinculación correspondiente sin que se haya integrado como persona socia de vinculación indefinida, tendrá derecho a la liquidación de sus aportaciones al capital social, que les serán reembolsadas en el momento en que cause baja como persona socia.

Artículo 21. *Personas socias de trabajo.*

1. En las sociedades cooperativas de primer grado que no sean de trabajo asociado o de explotación comunitaria de la tierra y en las de segundo o de ulterior grado, los estatutos podrán prever la admisión de personas socias de trabajo que sean personas físicas, cuya actividad cooperativizada consistirá en la prestación de su trabajo personal en la cooperativa.

2. Serán de aplicación a las personas socias de trabajo las normas establecidas en esta ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones establecidas en este artículo.

3. Los estatutos de las sociedades cooperativas que prevean la admisión de personas socias de trabajo deberán fijar los criterios que aseguren la participación equitativa y ponderada en las obligaciones y derechos de naturaleza social y económica.

En todo caso, las pérdidas determinadas en función de la actividad cooperativizada de prestación de trabajo desarrollada por las personas socias de trabajo se imputarán al fondo de reserva y, en su defecto, a las personas socias usuarias, en la cuantía necesaria para asegurar a las personas socias de trabajo una retribución mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones establecidas en los convenios colectivos del sector u otra normativa que las regule por el mismo trabajo y, en todo caso, no inferior al salario mínimo interprofesional.

4. Si los estatutos prevén un período de prueba para personas socias de trabajo, este no procederá si la nueva persona socia llevase al menos en la sociedad cooperativa como trabajador o trabajadora por cuenta ajena el tiempo que corresponde al período de prueba.

Artículo 22. *Personas socias colaboradoras.*

1. Los estatutos podrán prever la existencia de personas socias colaboradoras en la sociedad cooperativa. Serán personas físicas o jurídicas que, sin poder desarrollar o participar en la actividad cooperativizada, podrán contribuir a la consecución de su objeto social mediante la realización de aportaciones al capital. Del mismo modo, las personas socias que causen baja justificada u obligatoria podrán adquirir la condición de persona socia colaboradora, sin que en este caso sea preciso suscribir nuevas aportaciones al capital social.

2. Las personas socias colaboradoras no podrán tener simultáneamente en la misma sociedad cooperativa la condición de personas socias, pero tendrán los mismos derechos y obligaciones que estas, con las siguientes particularidades:

2.1 Las personas socias colaboradoras tienen derecho a:

- a) Realizar nuevas aportaciones de carácter voluntario al capital social.
- b) Participar en la asamblea general con voz y un conjunto de votos que, sumados entre sí, no representen más del treinta por ciento de la totalidad de los votos de las personas socias existentes en la cooperativa en la fecha de la convocatoria de la asamblea general.
- c) Percibir el interés pactado por sus aportaciones al capital social, que no podrá ser inferior a lo percibido por las personas socias, ni exceder en más de seis puntos del interés legal del dinero.
- d) Si lo establecen los estatutos, podrán ser miembros del consejo rector, siempre que no superen la tercera parte de estos. En ningún caso, podrán ostentar la presidencia o vicepresidencia del consejo rector o la administración única.

2.2 Las personas socias colaboradoras no podrán en ningún caso:

- a) Desarrollar o participar en la actividad cooperativizada.
- b) Estar obligadas a hacer aportaciones obligatorias al capital social.
- c) Percibir retorno cooperativo.

- d) Superar en su conjunto el cuarenta y cinco por ciento de aportaciones al capital social.
- e) Desarrollar actividades en competencia con las que desarrolle la cooperativa de la que sean colaboradoras, salvo autorización expresa del órgano de administración de la cooperativa.

3. Las personas socias colaboradoras deberán desembolsar la aportación económica que determine la asamblea general, la cual fijará los criterios de ponderada participación de las mismas en los derechos y obligaciones socioeconómicas de la cooperativa, en especial el régimen de su derecho de separación.

4. El régimen de responsabilidad de las personas socias colaboradoras es el que se establece para las personas socias en el artículo 25 de esta ley.

Artículo 23. *Admisión de nuevas personas socias.*

1. La solicitud para la adquisición de la condición de persona socia se formulará por escrito al órgano de administración, que deberá resolver y comunicar su decisión en un plazo no superior a tres meses contado desde su presentación, por acuerdo que se publicará en la forma establecida estatutariamente. Transcurrido el plazo sin haberse adoptado la decisión, se entenderá estimada.

2. El acuerdo de admisión podrá ser impugnado por el número de personas socias en la forma determinada estatutariamente y será preceptiva la audiencia de la persona interesada.

La adquisición de la condición de persona socia quedará en suspenso hasta que haya transcurrido el plazo para recurrir la admisión o, si esta fuera recurrida, hasta que resuelva el comité de recursos o, en su caso, la asamblea general.

3. Denegada la admisión, que será motivada y por escrito, la persona solicitante podrá recurrir en el plazo de un mes, contado desde la fecha de notificación del acuerdo del órgano de administración, ante el comité de recursos, que resolverá en el plazo máximo de dos meses contados desde la presentación de la impugnación o, en su defecto, ante la asamblea general, que resolverá en la primera reunión que se celebre. En ambos supuestos será preceptiva la audiencia de la persona interesada.

4. Para adquirir la condición de persona socia, será necesario suscribir la aportación obligatoria al capital social que le corresponda, efectuar su desembolso en la forma y en los plazos establecidos estatutariamente y abonar, cuando proceda, la cuota de ingreso de acuerdo con lo que dispone el artículo 71.1 de esta ley.

Artículo 24. *Derechos de las personas socias.*

1. Las personas socias pueden ejercer todos los derechos reconocidos legal o estatutariamente.

2. Como mínimo tienen derecho a:

a) Asistir a las reuniones, participar en los debates, formular propuestas según la regulación estatutaria y votar las propuestas en la asamblea general y en otros órganos colegiados de los que formen parte.

b) Ser electoras y elegibles para los cargos de los órganos sociales.

c) Participar en todas las actividades económicas y sociales de la cooperativa, sin discriminaciones.

d) El retorno cooperativo, en su caso.

e) La actualización y la liquidación de las aportaciones al capital social, cuando procedan, así como a percibir intereses por las mismas, en su caso.

f) La baja voluntaria.

g) Recibir la información necesaria para ejercer sus derechos y para cumplir sus obligaciones.

h) La educación y la formación profesional adecuada para realizar su trabajo las personas socias trabajadoras y las personas socias de trabajo.

3. Toda persona socia de la sociedad cooperativa podrá ejercer el derecho de información en los términos previstos en esta ley, en los estatutos o en los acuerdos de la asamblea general y como mínimo, tendrá derecho a:

a) Recibir copia de los estatutos sociales y, si existe, del reglamento de régimen interno y de sus modificaciones, con mención expresa del momento de la entrada en vigor de estas.

b) Acceder libremente a los libros de registro de personas socias de la cooperativa y al libro de actas de la asamblea general y, si lo solicita, el órgano de administración deberá proporcionarle copia certificada de los acuerdos adoptados en las asambleas generales, respetando la legislación en materia de protección de datos de carácter personal.

c) Recibir, si lo solicita, del órgano de administración, una copia certificada de los acuerdos de este órgano que le afecten, individual o particularmente y, en todo caso, a que se le muestre y aclare, en un plazo no superior a un mes, el estado de su situación económica en relación con la cooperativa.

d) Examinar en el domicilio social y en aquellos centros de trabajo que determinen los estatutos, en el plazo comprendido entre la convocatoria de la asamblea y su celebración, los documentos que vayan a ser sometidos a la misma y, en particular, las cuentas anuales, el informe de gestión, la propuesta de distribución de resultados y el informe de las personas interventoras o el informe de auditoría, según los casos.

e) Solicitar por escrito, con anterioridad a la celebración de la asamblea o verbalmente en el transcurso de la misma, la ampliación de cuanta información considere necesaria en relación con los puntos contenidos en el orden del día. Los estatutos regularán el plazo mínimo de antelación para presentar en el domicilio social la solicitud por escrito y el plazo máximo en que el órgano de administración podrá responder fuera de la asamblea, por la complejidad de la petición formulada.

f) Solicitar por escrito y recibir información sobre la marcha de la cooperativa en los términos previstos en los estatutos y, en particular, sobre lo que afecte a sus derechos económicos o sociales. En este supuesto, el órgano de administración deberá facilitar la información solicitada en el plazo de un mes o, si se considera que es de interés general, en la asamblea más próxima a celebrar, incluyéndola en el orden del día.

g) Cuando el diez por ciento de las personas socias de la cooperativa, o cien de ellas, si esta tiene más de mil, soliciten por escrito al órgano de administración la información que consideren necesaria, este deberá proporcionarla también por escrito en un plazo no superior a un mes.

4. En los supuestos de las letras e), f) y g) del apartado 3 de este artículo, el órgano de administración podrá negar la información solicitada mediante escrito cuando proporcionarla ponga en grave peligro los intereses legítimos de la cooperativa o cuando la petición constituya obstrucción reiterada o abuso manifiesto por parte de las personas socias solicitantes. No obstante, estas excepciones no procederán cuando la información tenga que proporcionarse en el acto de la asamblea y esta apoyase la solicitud de información por más de la mitad de los votos presentes y representados y, en los demás supuestos, cuando así lo acuerde el comité de recursos o, en su defecto, la asamblea general como consecuencia del recurso interpuesto por las personas solicitantes de la información. En todo caso, la negativa del órgano de administración a proporcionar la información solicitada podrá ser impugnada por las personas solicitantes de la misma por el procedimiento a que se refiere esta ley. Además, respecto a los supuestos de las letras a), b) y c) del apartado 3 de este artículo, podrán acudir al procedimiento judicial correspondiente.

Artículo 25. *Obligaciones y responsabilidad de las personas socias.*

1. Las personas socias están obligadas a cumplir los deberes legales y estatutarios y, en especial, a:

a) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos sociales de la cooperativa, sin perjuicio de lo que dispone esta ley para el caso de que el acuerdo implique asumir obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos.

b) Participar en las actividades cooperativizadas que desarrolla la sociedad cooperativa para el cumplimiento de su fin social en la cuantía mínima obligatoria establecida en sus estatutos. Cuando exista causa justificada, el órgano de administración podrá liberar de esta obligación a la persona socia en la cuantía que proceda y según las circunstancias que concurran.

c) Guardar secreto sobre los asuntos y datos de la cooperativa cuya divulgación pueda perjudicar a los intereses sociales lícitos.

d) Aceptar los cargos para los cuales sean elegidos, salvo causa justa de excusa.

e) Cumplir con las obligaciones económicas que le correspondan.

f) No realizar actividades competitivas con las actividades empresariales que desarrolle la cooperativa, salvo autorización expresa del órgano de administración.

g) Comunicar y mantener actualizado el medio de notificación válido para recibir las comunicaciones de la cooperativa conforme lo dispuesto legal o estatutariamente.

2. La responsabilidad de la persona socia por las deudas sociales estará limitada a las aportaciones al capital social que hubiera suscrito, estén o no desembolsadas en su totalidad.

3. No obstante, en caso de baja o expulsión, la persona socia responderá personalmente por las deudas sociales, previa exclusión del haber social, durante cinco años desde la pérdida de la condición de persona socia, por las obligaciones contraídas por la cooperativa con anterioridad a su baja, hasta el importe reembolsado de sus aportaciones al capital social.

Artículo 26. *Baja voluntaria.*

1. La persona socia podrá darse de baja voluntariamente de la cooperativa en cualquier momento, mediante preaviso por escrito al órgano de administración. El plazo de preaviso, que fijarán los estatutos, no podrá ser superior a un año. Su incumplimiento podrá dar lugar a la correspondiente indemnización de daños y perjuicios.

La calificación y la determinación de los efectos de la baja serán competencia del órgano de administración, que deberá formalizarla en el plazo de tres meses, contado desde la fecha de efecto de la baja excepto que los estatutos establezcan un plazo diferente, mediante escrito motivado que deberá ser comunicado a la persona socia interesada. Transcurrido dicho plazo sin resolución del órgano de administración, la persona socia podrá considerar su baja como justificada a los efectos de su liquidación y reembolso de las aportaciones al capital, todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 70 de esta ley.

En caso de baja injustificada por incumplimiento del plazo de preaviso, el órgano de administración podrá entender como fecha de efectos de la baja, en cuanto al plazo de liquidación y reembolso de aportaciones, el de la finalización de tal período.

2. Los estatutos pueden exigir un compromiso de permanencia, de manera que la persona socia no podrá darse de baja voluntariamente sin causa justa hasta el final del ejercicio económico en el que quiera causar baja o hasta que haya transcurrido desde su admisión el tiempo que fijen los estatutos, que no podrá ser superior a cinco años. No obstante, por acuerdo de la asamblea general pueden establecerse otros compromisos de permanencia específicos en función de las obligaciones que, con posterioridad a su ingreso, sean asumidas por las personas socias a través del órgano mencionado.

Sin perjuicio del compromiso de permanencia, las bajas que se produzcan dentro de los plazos de permanencia establecidos tendrán la consideración de bajas no justificadas, a menos que el órgano de administración, atendiendo a las circunstancias del caso, acuerde motivadamente lo contrario.

3. La persona socia que haya salvado expresamente su voto o esté ausente y disconforme con cualquier acuerdo de la asamblea general que implique la asunción de obligaciones o cargas gravemente onerosas no previstas en los estatutos, podrá darse de baja, que tendrá la consideración de justificada, mediante escrito dirigido al órgano de administración dentro de los cuarenta días siguientes a la recepción del acuerdo.

También tendrá la consideración de baja justificada cuando se acredite, por el procedimiento que se establezca estatutariamente, que la cooperativa ha negado a la persona socia el ejercicio de sus derechos económicos y participativos.

Artículo 27. *Baja obligatoria.*

1. Causarán baja obligatoria las personas socias que pierdan los requisitos exigidos para serlo según esta ley o los estatutos de la sociedad cooperativa.

El órgano de administración, previa audiencia de la persona interesada, acordará la baja obligatoria, bien de oficio, bien a petición de cualquier otra persona socia o de la misma persona afectada.

El acuerdo del órgano de administración será ejecutivo desde que se notifique la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá establecer con carácter inmediato la suspensión cautelar de derechos y obligaciones de la persona socia hasta que el acuerdo sea ejecutivo si así lo prevén los estatutos, que deberán determinar el alcance de dicha suspensión. La persona socia conservará el derecho de voto en la asamblea general mientras el acuerdo no sea ejecutivo.

2. La persona socia disconforme con el acuerdo motivado del órgano de administración sobre la calificación y los efectos de su baja podrá impugnarlo mediante el procedimiento establecido en esta ley.

Sección 2.^a De las normas de disciplina social

Artículo 28. *Principio de tipicidad.*

Las personas socias solo podrán ser sancionadas por las infracciones previamente tipificadas en los estatutos sociales, que se clasificarán en leves, graves y muy graves. Las sanciones que puedan ser impuestas a las personas socias por cada clase de infracción serán igualmente fijadas en los estatutos sociales.

Artículo 29. *Prescripción.*

Las infracciones cometidas por las personas socias prescribirán si son leves a los dos meses, si son graves a los cuatro meses y si son muy graves a los seis meses. Los plazos empezarán a computarse a partir de la fecha en la que se hayan cometido. El plazo se interrumpe al incoarse el procedimiento sancionador y corre de nuevo si en el plazo de cuatro meses no se dicta y notifica la resolución.

Artículo 30. *Procedimiento sancionador.*

1. Los estatutos establecerán los procedimientos sancionadores y los recursos que procedan, respetando las normas siguientes:

a) La facultad sancionadora es competencia indelegable del órgano de administración y el proceso en todo tipo de infracciones se llevará a cabo por escrito.

b) En todos los supuestos es preceptiva la audiencia previa de las personas interesadas.

c) El acuerdo de sanción puede ser impugnado en el plazo de un mes, contado desde la notificación ante el comité de recursos, que deberá resolver en el plazo de dos meses o, en su defecto, ante la asamblea general, que resolverá en la primera sesión que celebre o, en todo caso, en el plazo de seis meses desde la recepción por parte de la sociedad cooperativa de la impugnación interpuesta. Transcurridos dichos plazos sin haberse resuelto y notificado el recurso, se entenderá que este ha sido estimado.

2. Si la impugnación no fuese admitida o se desestimase, podrá recurrirse de conformidad con lo establecido en la legislación estatal en materia de cooperativas.

Artículo 31. *Suspensión de derechos.*

1. La sanción de suspender a la persona socia en sus derechos se regulará en los estatutos sociales para los supuestos en que la misma esté al descubierto de sus obligaciones económicas o no participe en las actividades cooperativizadas en los términos establecidos estatutariamente. Asimismo, los estatutos podrán prever que las personas socias se hallen al corriente del cumplimiento de sus obligaciones económicas con la sociedad cooperativa para tener derecho de voto en la asamblea general.

2. La sanción de suspensión nunca podrá afectar al derecho de información ni, en su caso, al de percibir retorno, al devengo de intereses por sus aportaciones al capital social ni a la actualización de las mismas.

Artículo 32. *Expulsión.*

1. La expulsión de la persona socia solo podrá acordarla el órgano de administración, por infracción muy grave mediante expediente instruido al efecto y con audiencia de la persona interesada. Si afectase a un cargo social el mismo acuerdo podrá incluir la propuesta de cese simultáneo en el desempeño de dicho cargo.

2. El acuerdo de expulsión será ejecutivo desde que sea notificada la ratificación del comité de recursos o, en su defecto, de la asamblea general, o cuando haya transcurrido el plazo para recurrir ante los mismos sin haberlo hecho. No obstante, podrá aplicarse el régimen de suspensión cautelar previsto en el artículo 27 de esta ley.

CAPÍTULO V

De los órganos de la sociedad cooperativa

Artículo 33. *Órganos sociales.*

1. Son órganos necesarios de las sociedades cooperativas:

- a) La asamblea general.
- b) El órgano de administración.
- c) La intervención.

2. Los estatutos podrán prever la existencia de un comité de recursos y de otras instancias de carácter consultivo o asesor y determinarán su composición, régimen de actuación y competencias, sin que en ningún caso les sean atribuibles las propias de los órganos necesarios.

Sección 1.^a De la asamblea general

Artículo 34. *Asamblea general.*

1. La asamblea general constituida por las personas socias de la sociedad cooperativa es el órgano supremo de expresión de la voluntad social en las materias cuyo conocimiento le atribuye esta ley y los estatutos.

2. Los acuerdos de la asamblea general, adoptados conforme a la ley y a los estatutos, obligan a todas las personas socias, incluso a las disidentes y ausentes en la reunión.

Artículo 35. *Clases de asambleas generales.*

1. Las asambleas generales pueden ser ordinarias y extraordinarias.

2. La asamblea general ordinaria es aquella que tiene como objeto el examen de la gestión social y la aprobación, si procede, de las cuentas anuales y de la distribución de los excedentes o de la imputación de pérdidas. Sin perjuicio de lo antedicho, en el orden del día de la asamblea general ordinaria se podrá incluir, además, cualquier otro asunto propio de la asamblea.

3. Las demás asambleas tendrán el carácter de extraordinarias.

4. La asamblea general tendrá el carácter de universal cuando, estando presentes o representadas todas las personas socias, de forma espontánea o mediante convocatoria no formal, decidan constituirse en asamblea, aprobando y firmando todas el orden del día y la lista de asistentes. En este caso, no será necesaria la permanencia de todas las personas socias para que la sesión pueda continuar.

Artículo 36. *Competencias.*

1. Corresponde en exclusiva a la asamblea general deliberar y tomar acuerdos sobre los siguientes asuntos:

a) Nombrar y revocar a los miembros del órgano de administración, de la intervención, así como de las personas a las que se encomiende la liquidación, de los auditores y auditoras de cuentas y, en su caso, el nombramiento del comité de recursos cuando lo prevean los estatutos sociales, así como sobre la cuantía de la retribución de estos cargos.

- b) Examinar la gestión social, aprobar las cuentas anuales y el informe de gestión y aplicar los excedentes o imputar las pérdidas.
- c) Establecer nuevas aportaciones obligatorias, admitir aportaciones voluntarias, actualizar las aportaciones y establecer las cuotas de ingreso y periódicas.
- d) Emitir obligaciones, títulos participativos, participaciones especiales u otras formas de financiación previstas en el artículo 72.
- e) Modificar los estatutos sociales.
- f) Aprobar y modificar el reglamento de régimen interior.
- g) Fusionar, escindir, transformar, disolver y reactivar, si corresponde, la cooperativa.
- h) Aprobar el balance final de liquidación; constituir cooperativas de primero, segundo o ulterior grado; crear, adherir o separar a los consorcios, las federaciones y las asociaciones; crear y extinguir secciones de la cooperativa; participar en empresas no cooperativas; y constituir grupos cooperativos o adherirse a ellos.
- i) Toda decisión que implique una modificación sustancial, según los estatutos, en la estructura económica, social, organizativa o funcional de la cooperativa. En todo caso, tendrá esta consideración la transmisión o enajenación por cualquier título del conjunto de la empresa o patrimonio de la cooperativa, integrado por el activo o pasivo, todo el activo, o por elementos del inmovilizado que constituyan más del veinte por ciento del mismo, sin perjuicio de la competencia del órgano de administración para la ejecución de dicho acuerdo.
- j) Ejercer la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, la intervención, liquidadores y auditores, así como transigir o renunciar a la misma.
- k) Establecer la política general de la cooperativa.

2. Sin perjuicio de las atribuciones específicas de competencias de otros órganos sociales, la asamblea general decidirá sobre los recursos interpuestos con motivo de las altas y bajas de las personas socias, la inadmisión de los aspirantes rechazados por el órgano de administración, los acuerdos de suspensión de los derechos de las personas socias, o la imposición de sanciones por infracciones muy graves y graves.

Es indelegable la competencia de la asamblea general sobre aquellas materias o actos en que su acuerdo sea preceptivo en virtud de norma legal.

Además, y salvo disposición estatutaria en sentido contrario, la asamblea general podrá impartir instrucciones al órgano de administración o someter a autorización la adopción por dicho órgano de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de especial trascendencia, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 47, apartado 2.

Artículo 37. Convocatoria.

1. La asamblea general ordinaria deberá ser convocada por el órgano de administración dentro de los seis meses siguientes a la fecha del cierre del ejercicio económico. Cumplido el plazo legal sin haberse realizado la convocatoria, la persona que actúe como interventora deberá instarla y cualquier persona socia podrá solicitarla al órgano de administración; si este no la convoca dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento de la intervención o de cualquier otra persona socia, estas podrán solicitarla al órgano judicial competente de conformidad con la legislación estatal.

2. La asamblea general extraordinaria será convocada a iniciativa del órgano de administración, a petición efectuada por un número de personas socias que representen el veinte por ciento del total de votos y, si lo prevén los estatutos, a solicitud de la persona interventora. Si el requerimiento de la convocatoria no fuera atendido por el órgano de administración dentro del plazo de un mes, las personas solicitantes podrán instar del órgano judicial competente la convocatoria según establece la legislación estatal.

En el supuesto de que el órgano judicial realizara la convocatoria, este designará las personas que cumplirán las funciones de la presidencia y la secretaría de la asamblea general.

3. La asamblea general se convocará con una antelación mínima de quince días naturales y máxima de dos meses a la fecha prevista para su celebración.

Para la determinación del plazo mínimo se excluirá de su cómputo tanto el día de la exposición, envío o publicación, como el de la celebración de la asamblea general.

La convocatoria se hará siempre mediante anuncio expuesto públicamente de forma destacada en el domicilio social y en el de cada uno de los demás centros en que la cooperativa desarrolle su actividad, sin perjuicio de que los estatutos puedan indicar además cualquier procedimiento de comunicación individual y escrita, que asegure la recepción del anuncio por todas las personas socias en el domicilio designado al efecto o en el que conste en el libro de registro de personas socias. No obstante, para las personas que residan en el extranjero los estatutos podrán prever que solo serán convocadas individualmente si hubieran designado para las notificaciones un lugar en el territorio nacional. En sustitución de la convocatoria individualizada a cada persona socia, los estatutos pueden establecer que la asamblea general pueda ser convocada mediante anuncio publicado en la página web de la sociedad cooperativa, siempre que esta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en el artículo 5 de esta ley.

De no existir página web, cuando la sociedad cooperativa tenga más de quinientas personas socias la convocatoria se anunciará también, con la misma antelación, en un determinado diario de gran difusión en el territorio en que tenga su ámbito de actuación.

4. La convocatoria ha de expresar con claridad el orden del día con los asuntos a tratar, el lugar, el día y la hora de la reunión, tanto en primera como en segunda convocatoria, debiendo transcurrir entre ambas como mínimo media hora.

Asimismo, en la convocatoria se hará constar la relación completa de información o documentación que esté a disposición de las personas socias en la forma que determinen los estatutos.

El orden del día será fijado por el órgano de administración y contendrá también los asuntos que incluyan las personas interventoras o un número de personas socias que represente el diez por ciento o alcance la cifra de doscientos, y sean presentados antes de que finalice el octavo día posterior al de la publicación de la convocatoria. El órgano de administración, en su caso, deberá hacer público el nuevo orden del día con una antelación mínima de cuatro días al de la celebración de la asamblea, en la forma establecida para la convocatoria.

Artículo 38. *Constitución y funcionamiento de la asamblea general.*

1. La asamblea general estará válidamente constituida en primera convocatoria cuando estén presentes o representados más de la mitad de los votos sociales y, en segunda convocatoria, al menos, un diez por ciento de los votos o cien votos sociales.

No obstante, cuando lo establezcan los estatutos, la asamblea general quedará válidamente constituida en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de personas socias presentes y representadas.

Solo tendrán derecho a asistir a la asamblea general las personas socias de la sociedad cooperativa que lo sean en la fecha de celebración y no estén suspendidas del ejercicio de este derecho.

Si la sociedad cooperativa tiene personas socias colaboradoras, no quedará válidamente constituida la asamblea general cuando el total de los votos presentes y representados de las personas socias sea inferior al de las personas socias colaboradoras, sin que en ningún caso la aplicación de estos porcentajes suponga superar los límites que se fijan en los párrafos anteriores.

2. Los estatutos han de establecer el procedimiento, las condiciones y los requisitos para efectuar las votaciones mediante procedimientos telemáticos, que, en todo caso, deben garantizar la confidencialidad del voto.

Los estatutos podrán establecer que la asamblea general se pueda reunir por videoconferencia u otros medios de comunicación a distancia, siempre que se garantice la identificación de las personas asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervención en las deliberaciones y la emisión del voto. En este caso, se entiende que la reunión se lleva a cabo en el lugar donde se encuentre la persona que la preside.

A los efectos de la presente ley, se entiende por asistencia a la asamblea general, presente o representada, la participación en esta, tanto si se efectúa físicamente como si se efectúa virtualmente, mediante los procedimientos telemáticos establecidos en este mismo apartado.

Corresponderá a la presidencia de la sociedad cooperativa o a quien actúe en su lugar, asistido por la secretaría del órgano de administración, el cómputo de asistencia y la declaración de que la asamblea general queda constituida de acuerdo con las previsiones establecidas al efecto.

3. La asamblea general estará presidida por la persona titular de la presidencia del órgano de administración, que también lo es de la sociedad cooperativa o, en su defecto, por quien ostente la vicepresidencia. En ausencia de ambas, por la persona socia que designe la propia asamblea. Desempeñará la secretaría quien lo sea del órgano de administración o, en su defecto, la persona socia que elija la asamblea general.

Cuando en el orden del día figuren asuntos que afecten directamente a las personas que ejerzan la presidencia o la secretaría, dichos cargos se encomendarán a las personas socias que, para esa sesión, elija la asamblea.

Las funciones específicas de la presidencia de la asamblea son:

- a) Ordenar la confección de la lista de asistentes a cargo de la secretaría, decidiendo sobre las representaciones defectuosas.
- b) Hacer el cómputo de asistencia y proclamar la constitución de la asamblea general.
- c) Dirigir las deliberaciones, haciendo respetar el orden del día y de las intervenciones solicitadas, de acuerdo con los criterios fijados en los estatutos, si los hubiere.
- d) Proclamar el resultado de las votaciones.
- e) Mantener el orden de la sesión, pudiendo expulsar a las personas asistentes que hagan obstrucción o falten al respeto a la asamblea o a alguno de los asistentes. La expulsión deberá estar motivada y reflejarse en el acta.
- f) Velar por el cumplimiento de las formalidades legales.

4. Las votaciones serán secretas en los supuestos previstos en la presente ley o en los estatutos, además de en aquellos en que así lo apruebe, previa su votación a solicitud de cualquier persona socia, el diez por ciento de los votos sociales presentes o representados en la asamblea general.

Los estatutos sociales regularán el procedimiento a seguir en el caso de que al término de una jornada no finalice la celebración de una asamblea. En todo caso, es competencia de la asamblea el acordar por la mayoría de las personas socias presentes la suspensión de la sesión, si no se han abordado todos los puntos del orden del día en una jornada, pudiendo reanudarse el siguiente día sucesivo.

Si lo prevén los estatutos sociales o lo acuerda la asamblea general, podrán asistir a la asamblea, con voz y sin voto, personas que no ostenten el carácter de socias. Estas personas podrán ser convocadas por el órgano de administración o por la presidencia de la asamblea al considerar conveniente su asistencia. No obstante, no podrán asistir si se oponen la mayoría de los asistentes o el punto del orden del día que se trate sea el relativo a elección o revocación de cargos.

Artículo 39. Derecho de voto.

1. En la asamblea general cada persona socia tendrá un voto.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, en las cooperativas de primer grado los estatutos podrán establecer la posibilidad de voto plural ponderado en proporción al volumen de la actividad cooperativizada realizada por cada persona socia para las agroalimentarias, de servicios, de transportistas y del mar, que no podrá ser superior en ningún caso a cinco votos sociales, sin que se pueda atribuir a una única persona socia más de un tercio de votos totales de la cooperativa.

En las cooperativas formadas por dos personas socias los acuerdos deben adoptarse por unanimidad.

2. La cooperativa debe poner a disposición de las personas socias la información sobre el número de votos sociales que corresponda a cada una de ellas, o bien en la página web o bien en el domicilio social de la cooperativa desde el momento del anuncio de la convocatoria de la asamblea general. Las personas interesadas pueden solicitar al órgano de administración las correcciones que sean pertinentes hasta veinticuatro horas antes de la celebración de la asamblea general.

A las cooperativas de crédito y de seguros es de aplicación lo establecido en la normativa especial de estas entidades.

El número total de votos de las personas socias de trabajo, colaboradoras y a prueba no podrá alcanzar, en ningún caso, la mitad de los votos de las personas socias ordinarias presentes y representadas en cada asamblea.

En las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra a cada persona socia trabajadora le corresponderá un voto y a las personas socias cedentes del goce de bienes a la cooperativa se les podrá atribuir un voto plural o fraccionado, en función de la valoración de los bienes cedidos, sin que en ningún caso una única persona socia pueda quintuplicar la fracción de voto que ostente otra persona socia de la misma modalidad.

3. En las cooperativas de segundo grado, federaciones y confederaciones, si lo prevén los estatutos, el voto de las personas socias podrá ser proporcional a su participación en la actividad cooperativizada de la sociedad y/o al número de personas socias activas que integran la cooperativa asociada, en cuyo supuesto los estatutos deberán fijar con claridad los criterios de proporcionalidad del voto. No obstante, ninguna persona socia podrá ostentar más de un tercio de los votos totales, salvo que la sociedad esté integrada solo por tres personas socias, en cuyo caso el límite se elevará al cuarenta por ciento, y si la integrasen únicamente dos personas socias, los acuerdos deberán adoptarse por unanimidad. En todo caso, el número de votos de las entidades que no sean sociedades cooperativas no podrá alcanzar el cuarenta por ciento de los votos sociales. Los estatutos podrán establecer un límite inferior.

La suma de votos plurales, excepto en el caso de cooperativas de segundo grado, no podrá alcanzar más del cincuenta por ciento de los votos sociales y, en todo caso, las personas socias titulares de votos plurales podrán renunciar a ellos para una asamblea o en cualquier votación, ejercitando un solo voto. Además, los estatutos deberán regular los supuestos en que será imperativo el voto igualitario.

4. Los estatutos establecerán los supuestos en que la persona socia deba abstenerse de votar por encontrarse en conflicto de intereses, así como en los casos en los que el acuerdo adoptado la excluya de la sociedad, la libere de una obligación o le conceda un derecho, o la sociedad decida anticiparle fondos, concederle crédito o préstamos, prestar garantías a su favor o facilitarle cualquier asistencia financiera, así como cuando, siendo administrador, el acuerdo se refiera a la dispensa de la prohibición de competencia.

Artículo 40. *Voto por representante.*

1. Toda persona socia podrá hacerse representar en la asamblea por otra persona socia, que no podrá ostentar más de dos representaciones.

2. A excepción de la persona socia que cooperativiza su trabajo o de aquella a la que se lo impide alguna normativa específica, los estatutos podrán prever que la persona socia pueda ser representada por su cónyuge o persona con quien conviva de manera habitual, ascendiente o descendiente, que tenga plena capacidad de obrar.

3. Las personas jurídicas que tengan la condición de socias estarán representadas por quienes ostenten legalmente su representación o por las personas que designen.

4. La representación podrá acreditarse mediante cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna de su existencia. Contendrá, expresamente, la sesión concreta a la cual se refiere, salvo en el caso de poder general conferido en documento público, debiendo ser calificada y, en su caso, admitida por la presidencia de la asamblea general antes del inicio de la sesión.

Artículo 41. *Adopción de acuerdos.*

1. Los acuerdos de la asamblea general serán adoptados por más de la mitad de los votos válidamente expresados, no siendo computables los votos en blanco, los nulos y las abstenciones.

Los estatutos de la cooperativa describirán los casos en que deba entenderse el voto en blanco o nulo.

Sin perjuicio de lo antedicho, será necesaria la mayoría de los dos tercios de los votos presentes y representados para las materias siguientes:

a) Acuerdos de modificación de estatutos, fusión, escisión, transformación y disolución y, si es procedente, reactivación, así como en los otros supuestos que específicamente se prevean en esta ley.

b) Enajenación, cesión o traspaso de la empresa o de alguna de sus partes que tenga la consideración de centro de trabajo, o de alguno de sus bienes, derechos o actividades que supongan modificaciones sustanciales en la estructura económica, organizativa o funcional de la cooperativa.

c) Cuando así lo prevean los estatutos sociales.

Los estatutos podrán exigir mayorías superiores a las establecidas en los apartados anteriores, sin que, en ningún caso, rebasen las cuatro quintas partes de los votos válidamente emitidos.

2. La asamblea general, salvo que se haya constituido con el carácter de universal, no puede adoptar acuerdos sobre asuntos que no consten en el orden del día, excepto el de prorrogar la sesión de la asamblea general, la realización de censura de cuentas por parte de los miembros de la cooperativa o de una persona externa, el ejercicio de la acción de responsabilidad contra los miembros del órgano de administración, la intervención, los auditores y los liquidadores o la revocación de los cargos sociales antes mencionados, así como aquellos otros casos previstos en la presente ley.

3. Los acuerdos de la asamblea general producirán los efectos a ellos inherentes desde el momento en que hayan sido adoptados, salvo los acuerdos cuya inscripción tenga efectos constitutivos según el artículo 16, apartado 3, de la presente ley, que tendrán eficacia jurídica a partir de su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas.

Artículo 42. *Acta de la asamblea.*

1. El acta de la asamblea será redactada por la persona que ostente la secretaría y deberá expresar, en todo caso:

- a) Orden del día.
- b) Documentación de la convocatoria.
- c) Lugar y fecha de las deliberaciones.
- d) Número de personas socias asistentes, entre presentes y representadas.
- e) Existencia de quórum suficiente para constituir la asamblea.
- f) Si se celebra en primera o en segunda convocatoria.
- g) Resumen de los asuntos debatidos.
- h) Intervenciones de las que se ha solicitado que consten en el acta.
- i) Resultados de las votaciones y texto de los acuerdos adoptados.

La relación de asistentes deberá figurar al comienzo del acta o en el anexo firmado por la persona titular de la presidencia, de la secretaría y demás personas socias presentes en la sesión. En lo concerniente a las personas socias representadas, se incorporarán a dicho anexo los documentos que acrediten esta representación.

El acta podrá ser aprobada por la propia asamblea como último punto del día o, en su defecto y necesariamente, dentro del plazo de los quince días siguientes a su celebración, por la presidencia, la persona que ostente la secretaría y dos personas socias designadas entre los asistentes, que no ostenten cargos sociales ni estén en conflicto de intereses o hayan sido afectados a título particular por algún acuerdo asambleario, quienes la firmarán junto con la persona titular de la presidencia y de la secretaría. En los supuestos de imposibilidad manifiesta podrán firmar el acta las personas socias que ostenten cargos sociales.

2. El acta de la sesión deberá transcribirse en el libro de actas de la asamblea general en un plazo no superior a los diez días siguientes al de su aprobación. Debiendo ser firmada por la persona titular de la presidencia y de quien ostente la secretaría de la asamblea y las personas que legal o estatutariamente tengan que hacerlo.

Respecto de los acuerdos que por su naturaleza sean inscribibles, el órgano de administración tendrá la responsabilidad de presentar los documentos necesarios para su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la aprobación.

3. El órgano de administración puede requerir la presencia notarial para que levante acta de la asamblea general. Está obligado a hacerlo siempre que se realice con cinco días hábiles de antelación al previsto para celebrar la reunión de la asamblea y siempre que lo solicite un grupo de personas socias que representen al menos el veinte por ciento de los votos sociales. El acta notarial no se ha de someter al trámite de aprobación y tendrá la consideración de acta de la asamblea general.

Artículo 43. *Asamblea general de personas delegadas.*

1. Cuando en una sociedad cooperativa concurren circunstancias que dificulten la presencia simultánea de todas las personas socias en la asamblea general para debatir los asuntos y adoptar acuerdos, los estatutos podrán establecer que las competencias de la asamblea general se ejerzan mediante una asamblea integrada por personas delegadas designadas en juntas preparatorias. Dichas circunstancias deberán ser definidas objetiva y expresamente.

Los estatutos sociales regularán los criterios de adscripción de las personas socias a cada junta preparatoria, el sistema de convocatoria y constitución de la misma, las normas para la elección entre las personas socias de las delegadas y el número de votos que les correspondan a estas en la asamblea, así como el carácter y duración del mandato, que no podrá ser superior a tres años. Si el mandato es plurianual, los estatutos deberán regular un sistema de reuniones informativas previas y posteriores a la asamblea de personas delegadas con las personas socias adscritas a la junta correspondiente.

2. Las convocatorias de las juntas preparatorias y de la asamblea de personas delegadas serán únicas, con un mismo orden del día y con el régimen de publicidad previsto en el artículo 37 de esta ley. Su constitución y funcionamiento se regirá por las normas que regulan la asamblea general.

Salvo que asista la persona titular de la presidencia de la sociedad cooperativa, las juntas preparatorias estarán presididas por la persona socia elegida de entre las asistentes y siempre serán informadas por un miembro, al menos, del órgano de administración.

Si en el orden del día figuran elecciones a cargos sociales, estas podrán tener lugar directamente en las juntas preparatorias que se celebren el mismo día, si bien el recuento final y la proclamación de las personas candidatas se efectuará en la asamblea general de personas delegadas.

La aprobación diferida del acta de cada junta preparatoria deberá realizarse en los cinco días siguientes a la celebración.

3. Solo será impugnabile el acuerdo adoptado por la asamblea general de personas delegadas, sin perjuicio de que, para examinar su contenido y validez se tendrán en cuenta las deliberaciones y los acuerdos de las juntas preparatorias.

4. En lo no previsto en este artículo y en los estatutos sobre las juntas preparatorias, se aplicarán las normas establecidas para la asamblea general.

Artículo 44. *Impugnación de acuerdos.*

La impugnación en sede judicial de los acuerdos societarios se regirá por lo previsto en la normativa estatal de cooperativas reguladora de la impugnación de los acuerdos societarios.

Sección 2.ª El órgano de administración

Artículo 45. *Modos de organizar la administración.*

1. La administración se podrá confiar a:

- a) Una administración única.
- b) Un consejo rector.

2. Los estatutos de las sociedades cooperativas a que se refiere el apartado 1 del artículo siguiente podrán establecer ambas opciones, atribuyendo a la asamblea general la facultad de optar por una de ellas, sin necesidad de modificar los estatutos, siempre que la

opción se produzca en el momento de finalizar su mandato y se apruebe con el quórum previsto para la aprobación de la modificación estatutaria.

Artículo 46. *Administración única.*

1. En las sociedades cooperativas con un número de personas socias inferior a diez podrá confiarse, estatutariamente, el gobierno, la gestión y la representación de la cooperativa a una persona administradora única.

2. La persona titular de la administración única y, en su caso, la suplente, si estuviera previsto estatutariamente, serán nombradas de entre las personas socias por la asamblea general, en votación secreta y por el mayor número de votos.

3. El régimen de este órgano será el establecido en los artículos 47 al 53 de esta ley para el consejo rector, así como en aquellos otros artículos de la misma que contengan referencias a dicho órgano, en todo lo que, conforme a su naturaleza unipersonal, le sea de aplicación.

Si quedara vacante este órgano y no tuviera designado suplente, la persona socia de mayor edad de la cooperativa ejercerá las competencias de la administración única hasta que sea cubierto el cargo en la primera asamblea general que se celebre de conformidad con el artículo 50 de esta ley.

Artículo 47. *Naturaleza y competencias del consejo rector.*

1. El consejo rector es el órgano colegiado de gobierno, gestión y representación de la cooperativa, con sujeción a la ley, a los estatutos y a la política fijada por la asamblea general.

Corresponden al consejo rector todas las facultades que no estén reservadas por la ley o por los estatutos a otros órganos sociales, así como acordar la modificación de los estatutos cuando esta consista en el cambio de domicilio social dentro del mismo término municipal.

2. Las facultades representativas del consejo rector se extienden a todos los actos relacionados con las actividades que integran el objeto social de la cooperativa, sin que tengan efectos frente a terceros las limitaciones que en cuanto a ellos puedan contener los estatutos.

3. La presidencia del consejo rector, que también lo es de la sociedad cooperativa y, si corresponde, la vicepresidencia, ostentarán la representación legal de la entidad según las facultades que les atribuyan los estatutos y las expresas que para su ejecución resulten de los acuerdos de la asamblea general o del consejo rector.

Artículo 48. *Composición del consejo rector.*

1. Los estatutos sociales establecerán la composición del consejo rector, cuyo número no podrá ser inferior a tres. En todo caso, estará formado por la presidencia, la vicepresidencia y la secretaría. No obstante, cuando la cooperativa tenga tres personas socias, el consejo rector estará formado por la presidencia y la secretaría.

Los estatutos podrán prever la reserva de puestos que correspondan a vocalías del consejo rector. Estos deberán designarse de entre colectivos de personas socias configurados en función de las zonas geográficas de actividad cooperativizada de la sociedad, o en función de las actividades que desarrolla si están claramente diferenciadas; en las cooperativas de trabajo asociado deberán designarse de acuerdo con las funciones de las diferentes categorías profesionales de sus personas socias, y en las otras clases de cooperativas, en función del carácter de persona socia de trabajo.

Los estatutos podrán prever la presencia en el consejo rector de representantes de las secciones de la cooperativa que existieran, determinando su forma y proporción.

También podrán prever la presencia de las personas socias colaboradoras, con indicación expresa de si tienen carácter de consejero pleno o de mero representante con voz pero sin voto.

En ningún supuesto se podrá establecer reserva de los cargos de la presidencia y la secretaría.

Cuando la sociedad cooperativa tenga más de cincuenta personas trabajadoras con contrato por tiempo indefinido, uno de ellas formará parte del consejo rector como persona

vocal, que será elegida y revocada por todos las personas trabajadoras fijas. El período de mandato y el régimen de la referida persona vocal serán iguales que los establecidos en los estatutos sociales y en el reglamento de régimen interno para los restantes miembros del consejo rector.

2. No obstante, los estatutos sociales podrán prever el nombramiento como consejeras de personas cualificadas y expertas que no ostenten la condición de socias, en número que no exceda de un tercio del total y que, en ningún caso, podrán ser nombradas para la presidencia o vicepresidencia.

3. En cumplimiento de lo establecido en las leyes de igualdad y en desarrollo del artículo 9.2 de la Constitución, el consejo rector de las cooperativas, como órgano de gobierno y representación, deberá constituirse respetando el principio de proporcionalidad entre mujeres y hombres.

Artículo 49. *Elección.*

1. Los miembros del consejo rector serán elegidos de entre las personas socias por la asamblea general, en votación secreta y por el mayor número de votos.

Cuando se elija una persona jurídica, esta designará a la persona física que la represente en el consejo rector con carácter permanente, subsistiendo la representación mientras no se notifique de forma fehaciente su expresa revocación.

2. Los estatutos o el reglamento de régimen interno deberán regular el procedimiento electoral de acuerdo con las normas de esta ley.

El carácter de elegible de las personas socias no podrá subordinarse a la proclamación de personas candidatas, por lo que si existen candidaturas se admitirán tanto las individuales como las colectivas.

En todo caso, no serán válidas las candidaturas presentadas fuera de plazo ni los consejeros y consejeras sometidos a renovación podrán decidir sobre la validez de las candidaturas.

Asimismo, los estatutos señalarán el órgano competente para decidir sobre la distribución de cargos entre dichos miembros, que podrá ser el consejo rector o la asamblea general.

3. El nombramiento de las personas consejeras surtirá efecto desde el momento de su aceptación y deberá ser presentado en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias para su inscripción, en el plazo de un mes.

Artículo 50. *Duración, cese y vacantes.*

1. Los miembros del consejo rector serán elegidos por el período que fijen los estatutos sociales, sin que en ningún caso pueda ser inferior a tres años ni superior a seis. Los miembros pueden ser reelegidos en períodos sucesivos, a menos que los estatutos establezcan limitaciones en este sentido.

Los miembros del consejo rector continuarán ejerciendo el cargo hasta el momento en que se produzca la aceptación de los que les sustituyan.

El consejo rector renovará simultáneamente la totalidad de los miembros, a menos que los estatutos establezcan renovaciones parciales.

2. Las vacantes que se produzcan en el consejo rector serán cubiertas en la primera asamblea general que se celebre. En el supuesto de que la distribución de los cargos sea competencia de la asamblea general, las vacantes correspondientes a la presidencia y la secretaría serán asumidas, respectivamente, por la persona que ostente la vicepresidencia y por la vocal de mayor edad hasta que se celebre la asamblea en que sean cubiertas. Todo ello sin perjuicio de que los estatutos prevean la existencia de miembros suplentes para el supuesto de vacantes definitivas, con determinación de su número y de las reglas de sustitución.

Las personas suplentes desempeñarán la función de los titulares que sustituyan por el tiempo que les quede a estos para el ejercicio del cargo.

Si las personas titulares de la presidencia y la secretaría del consejo rector no pueden ser sustituidas según las reglas establecidas en este artículo o el número de miembros de dicho órgano es insuficiente para su válida constitución, los consejeros y consejeras

restantes deberán convocar asamblea general para cubrir los cargos vacantes en un plazo no superior a quince días desde que se produzca dicha situación.

3. Las personas consejeras podrán renunciar al cargo por justa causa, motivada por escrito ante el consejo rector, y a este le corresponde aceptarla. Asimismo, la asamblea general puede aceptar la renuncia aunque el asunto no conste en el orden del día.

En el caso de que la cooperativa considerara no justificada la renuncia, podrá exigirse, en su caso, a la persona consejera la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

4. Los miembros del consejo rector pueden ser cesados en el cargo por acuerdo de la asamblea general, aunque no conste como punto del orden del día. En este supuesto, será necesaria la mayoría absoluta del total de votos de la cooperativa.

Artículo 51. *Organización y funcionamiento del consejo rector.*

1. Los estatutos o, en su defecto, la asamblea general, regularán la organización y el funcionamiento interno del consejo rector, así como el de las comisiones y comités que puedan crearse y las competencias de las personas consejeras delegadas, sin perjuicio de lo establecido en esta ley para los cargos de elección directa por parte de la asamblea general.

2. El consejo rector deberá ser convocado por la presidencia o por quien le sustituya, bien por iniciativa propia, bien a petición de cualquier persona consejera, y quedará constituido cuando concurren la mayoría de sus miembros. Si la solicitud no se atiende en el plazo de diez días, la persona consejera peticionaria podrá efectuar la convocatoria siempre que tenga la adhesión de al menos un tercio del consejo. Si estuvieran presentes todos los miembros, podrán decidir por unanimidad la celebración de la sesión del consejo rector.

Si lo establecen los estatutos de la sociedad, el consejo rector puede reunirse por videoconferencia o por otros medios de comunicación, siempre que queden garantizadas la identificación de las personas asistentes, la continuidad de la comunicación, la posibilidad de intervenir en las deliberaciones y la emisión del voto. En dicho caso, se entiende que la reunión se celebra en el lugar donde se encuentra la persona que la preside.

3. Los acuerdos deberán ser adoptados por más de la mitad de los votos válidamente expresados. Cada persona consejera tendrá un voto. En caso de empate, el voto de la presidencia o de quien lo sustituya será dirimente.

Las personas titulares de la presidencia y de la secretaría firmarán el acta de la sesión que deberá recoger sucintamente el contenido de los debates, el texto literal de los acuerdos y el resultado de las votaciones.

La actuación de los miembros del consejo rector es de carácter personalísimo y no pueden ser representados por otra persona.

Podrán ser convocados para asistir a las sesiones del consejo sin derecho a voto, la dirección, las personas interventoras y el personal técnico de la sociedad cooperativa u otras personas, cuya presencia sea de interés para la buena marcha de los asuntos sociales.

4. La presidencia, en los supuestos de emergencia o de urgencia, podrá adoptar las medidas que estime imprescindibles para evitar cualquier daño o perjuicio a la cooperativa, aunque estas sean competencia del consejo rector. En este caso, dará cuenta de estas medidas y de su resultado en el inmediato consejo rector que se celebre para ratificarlas o rechazarlas.

Artículo 52. *Delegación de facultades.*

1. El consejo rector, si así lo establecen los estatutos, podrá designar de entre sus miembros una comisión ejecutiva o una o más personas consejeras delegadas, en quienes delegará de manera permanente o por un período determinado algunas de sus facultades que sean susceptibles de ello.

2. Las facultades delegadas alcanzarán al tráfico empresarial ordinario de la cooperativa, conservando en todo caso el consejo rector como exclusivas e indelegables las siguientes:

- a) Fijar las directrices generales de la gestión.
- b) Presentar a la asamblea general las cuentas anuales del ejercicio, el informe sobre la gestión y proponer la distribución o asignación de los excedentes e imputar las pérdidas.
- c) Otorgar poderes generales.

d) Autorizar la prestación de avales, fianzas o garantías reales a favor de otras personas, salvo lo dispuesto para las cooperativas de crédito, sin perjuicio, en todo caso, de lo previsto en el artículo 36.1.i) de esta ley.

e) Las que han sido delegadas por la asamblea general a favor del consejo rector, a menos que concurra autorización expresa.

3. La delegación de algunas facultades en la comisión ejecutiva o en las personas consejeras delegadas y la designación de los miembros del consejo que deban ocupar estos cargos, exigirá para su validez el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del consejo rector, y se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.

4. El consejo rector podrá conferir y revocar apoderamientos a cualquier persona, expresando con toda claridad y concreción las facultades representativas de administración y de gestión que sean conferidas en la correspondiente escritura de poder. El otorgamiento, modificación y revocación de los poderes de gestión o dirección con carácter permanente deberá ser inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.

Artículo 53. *Impugnación de los acuerdos del consejo rector.*

1. Los acuerdos del consejo rector contrarios a esta ley o a los estatutos, o que lesionen, en beneficio de una o varias personas socias o de terceras personas, los intereses de la cooperativa, podrán ser impugnados de conformidad con la legislación estatal en materia de cooperativas.

2. Los acuerdos del consejo rector que se estimen nulos o anulables podrán ser impugnados en los plazos y por las personas legitimadas en la legislación estatal de cooperativas que regula la impugnación de los acuerdos societarios.

Sección 3.^a La intervención

Artículo 54. *Naturaleza y nombramiento.*

1. Las personas designadas para ejercer la función interventora constituyen el órgano de fiscalización de la sociedad cooperativa y ejercen dicha función de conformidad con esta ley y con los estatutos sociales.

En el ejercicio de las funciones de intervención tienen derecho a consultar y a comprobar toda la documentación de la cooperativa y a hacer las verificaciones que estimen necesarias.

2. Los estatutos fijarán el número de personas interventoras titulares de la sociedad cooperativa, que no podrá ser superior al de personas consejeras, ni a tres, pudiendo, asimismo, establecer la existencia y número de suplentes.

3. Las personas que van a ejercer la función interventora, tanto en calidad de titulares como de suplentes, serán elegidas por la asamblea general mediante votación secreta y por mayoría simple de entre las personas socias de la sociedad cooperativa. Si se trata de una persona jurídica, esta deberá nombrar a una persona física para el ejercicio de las funciones propias del cargo. Sin perjuicio de lo antedicho, los estatutos podrán prever que un tercio de la intervención como máximo, cuando esté regulada la existencia de más de una persona, sea nombrado entre terceras personas no socias que, por su cualificación profesional o experiencia técnica, contribuyan al más eficaz cumplimiento de las funciones encomendadas a la intervención.

4. El nombramiento de las personas que ejerzan la función interventora exigirá la expresa aceptación por escrito, y a efectos de publicidad deberá ser inscrito en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.

Artículo 55. *Duración, cese y vacantes.*

1. Las personas interventoras se elegirán por el período que fijen los estatutos sociales, sin que, en ningún caso, sea inferior a tres años ni superior a seis, pudiendo ser reelegidas.

Continuarán en el ejercicio del cargo hasta el momento en que se produzca la aceptación del correspondiente nombramiento por quienes las sustituyan, aunque haya concluido el período para el que fueron elegidas y sin perjuicio de su posterior inscripción.

2. Su renuncia deberá ser aceptada por la asamblea general y podrá formularse ante ella incluso en el supuesto de que no figure el asunto en el orden del día.

Asimismo, podrán ser cesadas en cualquier momento por la asamblea general, mediante acuerdo adoptado por la mayoría del total de los votos de la cooperativa, aunque no conste como punto del orden del día, si bien los estatutos sociales podrán prever expresamente los casos en que se admita una mayoría inferior.

Cuando se produzcan vacantes definitivas por cualquier causa, se cubrirán inmediatamente por las suplentes, de acuerdo con los estatutos y las normas de aplicación al efecto. En caso de no haber suplentes, las vacantes se cubrirán necesariamente en la primera asamblea general que se celebre.

3. En cualquiera de los supuestos en que se produzcan vacantes definitivas, la persona sustituta ostentará el cargo por el tiempo que le reste a la persona que cesó.

Artículo 56. *Funciones y facultades.*

Corresponderán al órgano de intervención las funciones siguientes:

a) Revisar las cuentas anuales y emitir un informe sobre las mismas y sobre la propuesta de distribución de excedentes o imputación de pérdidas, en el plazo de un mes desde la fecha en que el órgano de administración les entregó la correspondiente documentación, antes de ser sometidas a la asamblea general, salvo que se auditen por persona auditora externa. Si hay disconformidad entre las personas interventoras, estas deberán emitir el informe por separado. En tanto no se haya emitido el informe o transcurrido el plazo para hacerlo, no podrá ser convocada la asamblea general para la aprobación de las cuentas anuales.

b) Revisar los libros de la cooperativa.

c) Informar a la asamblea general sobre los asuntos o cuestiones que esta les haya sometido.

d) Aquellas otras que le asigne los estatutos, de acuerdo con su naturaleza, que no estén expresamente encomendadas a otros órganos sociales.

Sección 4.^a De las disposiciones comunes al órgano de administración y a la intervención

Artículo 57. *Incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones.*

1. No podrán ser miembros del órgano de administración, de la intervención o de la dirección:

a) Los altos cargos y personal al servicio de las administraciones públicas que ejerzan funciones relacionadas con las actividades de las sociedades cooperativas en general, o con las de la sociedad cooperativa de que se trate en particular, salvo que lo sean en representación del ente público donde prestan sus servicios, sin perjuicio del régimen general de incompatibilidades que les afecte por razón del puesto o condición de alto cargo o empleado público.

b) Quien ejerza por cuenta propia o ajena actividades competitivas o complementarias a las de la cooperativa, salvo autorización expresa de la asamblea general adoptado con la mayoría de votos prevista para la modificación de los estatutos.

c) Los menores de edad no emancipados y los incapacitados según los términos establecidos en la sentencia de incapacitación. En el caso de que se trate de cooperativas integradas, mayoritaria o exclusivamente, por personas con discapacidad psíquica, su falta de capacidad será suplida por sus tutores, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con la aplicación del régimen de incompatibilidades, incapacidades, prohibiciones y responsabilidad prevista en esta ley.

d) Las personas que sean inhabilitadas conforme a la ley concursal mientras no haya concluido el periodo de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, quienes se hallen impedidos para el ejercicio de empleo o cargos públicos y aquellos que por razón de su cargo no puedan ejercer actividades económicas lucrativas.

e) Quienes en el ejercicio de estos cargos hayan sido sancionados, al menos dos veces, por la comisión de infracciones graves o muy graves por conculcar la legislación sobre sociedades cooperativas. Esta prohibición se extenderá a un período de cinco años, a contar desde la firmeza de la última sanción.

2. Son incompatibles entre sí los cargos de miembro del órgano de administración, de la intervención, de la dirección y del comité de recursos. Esta incompatibilidad llega también al cónyuge, a la persona con quien convive habitualmente y a los parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o de afinidad.

Las expresadas causas de incompatibilidad relacionadas con el parentesco no desplegarán su eficacia cuando el número de integrantes de la cooperativa, en el momento de la elección del órgano correspondiente, sea tal, que no existan personas socias en las que no concurren dichas causas.

3. Ninguno de los cargos anteriores podrá ser ejercido simultáneamente en más de tres sociedades cooperativas de primer grado de la misma clase.

4. Las personas consejeras e interventoras que incurran en alguna de las incompatibilidades, incapacidades y prohibiciones previstas en este artículo serán inmediatamente destituidas por acuerdo del órgano de administración de la cooperativa, a petición de cualquier persona socia, sin perjuicio de la responsabilidad en que puedan haber incurrido. En el supuesto de incompatibilidad entre cargos, deberá optar por uno de ellos en el plazo de cinco días desde la elección para el segundo cargo y, si no lo hace, será nula esta segunda designación.

Artículo 58. Retribución.

1. Los estatutos podrán prever que los miembros del órgano de administración o de la intervención perciban retribuciones para ejercer su función, estableciendo, además, el sistema y los criterios para fijarlas por la asamblea general. En todo caso, la remuneración deberá guardar una proporción razonable con la importancia de la cooperativa, con la situación económica que tuviera en cada momento y, sobre todo, con las prestaciones efectivas realizadas por las personas administradoras en el desempeño del cargo. Todo ello deberá figurar en la memoria anual.

2. En cualquier caso, serán compensados por los gastos que les origine el desempeño de sus funciones.

Artículo 59. Responsabilidad.

1. Los miembros del órgano de administración y de la intervención deberán realizar sus funciones con la diligencia que corresponde a un gestor ordenado de sociedades cooperativas y a un representante leal, y deberán guardar secreto sobre los datos que tengan carácter confidencial aún después de haber cesado en sus funciones.

2. Todos ellos responderán frente a la sociedad cooperativa, las personas socias y los acreedores sociales del perjuicio que causen por los actos o por las omisiones contrarios a la ley, a los estatutos, o por los realizados sin la diligencia debida con que tienen que ejercer el cargo.

3. La responsabilidad de los miembros del órgano de administración y de la intervención por los daños causados se regirá por lo dispuesto para las personas administradoras de las sociedades de capital, si bien las personas interventoras no tendrán responsabilidad solidaria.

4. Los miembros de los órganos colegiados en el ejercicio de sus funciones quedarán exentos de responsabilidad en los supuestos siguientes:

a) Quienes, habiendo asistido a la reunión en que se adoptó el acuerdo, acrediten que han votado en contra del mismo mediante constatación expresa de esta circunstancia en el acta, que no han participado en la ejecución del acuerdo y que han hecho todo lo conveniente para evitar el daño.

b) Quienes prueben que no han asistido a la reunión en que se ha adoptado el acuerdo y que no han tenido ninguna posibilidad de conocerlo o, habiéndolo conocido, han hecho todo lo conveniente para evitar el daño y no han participado en la ejecución del acuerdo.

c) Quienes acrediten haber propuesto al presidente del órgano la adopción de las medidas pertinentes para evitar el daño o el perjuicio irrogado a la cooperativa como consecuencia de la inactividad del órgano.

Artículo 60. *Conflicto de intereses.*

1. Cuando la sociedad cooperativa tenga que obligarse con cualquier miembro del órgano de administración, de la intervención, los cónyuges, la persona con quien convivan habitualmente o alguno de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad, será necesaria la autorización expresa de la asamblea general. No será preceptiva esta autorización cuando se trate de relaciones propias de la condición de persona socia.

2. En ningún caso, las personas socias que se vean afectadas por el conflicto de intereses podrán tomar parte en la votación correspondiente de la asamblea.

3. El contrato o el acuerdo suscrito sin la autorización preceptiva es anulable, salvo que sea ratificado expresamente por la asamblea general. En todo caso, quedan protegidos los derechos adquiridos por terceras personas de buena fe.

Sección 5.^a De otros órganos

Artículo 61. *Comité de recursos.*

1. Los estatutos podrán prever la existencia de un comité de recursos que tramite y resuelva los recursos interpuestos por las personas afectadas contra las sanciones acordadas por el consejo rector o, en su caso, la administración única, y los demás recursos previstos en esta ley o en los estatutos.

2. La composición y el régimen de funcionamiento del comité de recursos se fijarán en los estatutos. Estará integrado, al menos, por tres miembros elegidos en votación secreta por la asamblea general de entre las personas socias con plenitud de derechos. El plazo de duración del mandato se fijará estatutariamente por un período de entre tres y seis años, y sus integrantes podrán ser reelegidos.

Se aplicarán las normas de esta ley sobre órganos de administración colegial a la elección, aceptación, inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, revocación, retribución y responsabilidad de sus miembros.

3. Los acuerdos del comité de recursos, que serán inmediatamente ejecutivos, podrán ser potestativamente impugnados en el plazo de quince días desde la notificación del acuerdo ante la asamblea general en la forma prevista en esta ley, sin perjuicio de que la persona socia acuda directamente al orden jurisdiccional que corresponda. La interposición del recurso potestativo ante la asamblea general suspenderá el cómputo de los plazos previstos por la ley, y este se reanudará una vez se haya pronunciado expresamente la asamblea.

4. Deberán abstenerse de intervenir en la tramitación y en la resolución de los recursos los miembros del comité que sean cónyuge de la persona socia o del aspirante a persona socia afectada, quienes convivan habitualmente con estas o quienes tengan, con respecto de ellas, parentesco de consanguinidad o de afinidad dentro del segundo grado, amistad íntima, enemistad manifiesta o relación de servicio. Asimismo, deberán abstenerse aquellos miembros que tengan relación directa con el objeto de recurso.

Artículo 62. *Otros órganos sociales.*

1. Los estatutos podrán prever la creación de cuantos órganos estimen convenientes para el mejor desarrollo y funcionamiento de la sociedad cooperativa, determinando su composición, régimen de actuación y competencias, sin que en ningún caso les sean atribuibles las propias de los órganos necesarios.

2. La denominación completa de estos órganos no deberá inducir a confusión con la de los órganos sociales necesarios a que se refiere el artículo 33 de esta ley.

CAPÍTULO VI

Del régimen económico

Sección 1.^a De las aportaciones sociales

Artículo 63. *Capital social.*

1. El capital social de la sociedad cooperativa estará constituido por las aportaciones, ya sean obligatorias o voluntarias, realizadas a la misma por las distintas clases de personas socias, que podrán ser:

- a) Aportaciones exigibles, con derecho a reembolso, en caso de baja.
- b) Aportaciones no exigibles, cuya solicitud de reembolso, en caso de baja, podrá ser rehusada incondicionalmente por el órgano de administración.

Si los estatutos no establecen la existencia de aportaciones de ambas clases, se entenderá que todas son aportaciones exigibles.

La transformación obligatoria de las aportaciones exigibles en aportaciones no exigibles o la transformación inversa requerirá el acuerdo de la asamblea general, que deberá ser adoptado por la mayoría exigida para la modificación de los estatutos. La persona socia disconforme podrá darse de baja calificándose esta como justificada, a los efectos de la liquidación y reembolso de sus aportaciones.

Los estatutos podrán prever un porcentaje máximo de capital social a devolver en concepto de reembolso en cada ejercicio económico, y la posibilidad de que el resto de reembolsos que se deban realizar en ese mismo ejercicio estén condicionados al acuerdo favorable del órgano de administración. La persona socia que hubiese salvado expresamente su voto o estuviese ausente o disconforme con el establecimiento o la disminución de este porcentaje podrá darse de baja, calificándose esta como justificada, a los efectos de la liquidación y reembolso de sus aportaciones.

2. Los estatutos fijarán el capital social mínimo con que puede constituirse y funcionar una sociedad cooperativa, que deberá estar totalmente desembolsado desde su constitución, o antes de que se eleve a pública la modificación de los mismos.

Si la sociedad cooperativa anuncia su cifra de capital social al público, deberá referirlo a fecha concreta y expresar el desembolsado, para cuya determinación se restarán, en su caso, las deducciones realizadas sobre las aportaciones en satisfacción de las pérdidas imputadas a las personas socias.

3. Las aportaciones sociales se acreditarán mediante anotaciones contables que reflejarán las aportaciones realizadas, las cantidades desembolsadas, y las sucesivas variaciones de estas, sin que puedan tener la consideración de títulos valores. En todo caso, la persona socia tendrá derecho cada vez que se efectúen nuevas aportaciones sociales a que se le entregue un extracto de las mismas. Igualmente, quedará a salvo su derecho a examinar en el domicilio social el libro de registro de aportaciones al capital social en presencia de la persona que ostente la secretaría de la sociedad cooperativa.

Las aportaciones de las personas socias se realizarán en moneda de curso legal. No obstante, si lo prevén los estatutos o lo acuerda la asamblea general, también podrán consistir en bienes y en derechos susceptibles de valoración económica. En este caso, el órgano de administración deberá fijar la valoración, con el informe previo de uno o varios expertos independientes designados por el órgano de administración, sobre las características y el valor de la aportación y los criterios utilizados para calcularlo, respondiendo solidariamente los miembros del órgano de administración durante cinco años de la realidad de estas aportaciones y del valor que se les haya atribuido.

No obstante, si los estatutos lo establecieran la valoración realizada por el órgano de administración deberá ser ratificada por la primera asamblea general que se celebre tras la valoración.

En el supuesto de que se trate de aportaciones iniciales, una vez constituido el órgano de administración deberá ratificar la valoración asignada en la forma establecida en el párrafo anterior.

En cuanto a la entrega, saneamiento y transmisión de riesgos, será de aplicación lo dispuesto por el artículo 64 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado

por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, o, en su caso, en la normativa que lo sustituya.

Las aportaciones no dinerarias no producen los efectos de cesión o traspaso, ni aun a los efectos de la Ley de Arrendamientos Urbanos o Rústicos, sino que la sociedad cooperativa es continuadora de la titularidad del bien o derecho. Lo mismo se entiende respecto de nombres comerciales, marcas, patentes y cualesquiera otros títulos y derechos que constituyesen aportaciones a capital social.

Si la aportación consiste en un derecho, la persona socia aportante responderá de su legitimidad y de la solvencia de la persona deudora si es de crédito.

En las sociedades cooperativas de primer grado, el importe total de las aportaciones de cada persona socia no podrá exceder de un tercio del capital social, excepto en la sociedad cooperativa integrada por dos personas socias, que no puede exceder de la mitad del capital social, y cuando se trate de personas socias que sean sociedades cooperativas, entidades sin ánimo de lucro o sociedades participadas mayoritariamente por cooperativas, en que no rige ese límite general indicado. Para este tipo de personas socias se estará a lo que dispongan los estatutos o acuerde la asamblea general.

4. Si como consecuencia del reembolso de las aportaciones al capital social o de las deducciones practicadas por la imputación de pérdidas a la persona socia, dicho capital quedara por debajo del importe mínimo fijado en los estatutos, y hubiera transcurrido un año sin haber recuperado el equilibrio, la asamblea general acordará la reducción del capital social mínimo, mediante la oportuna modificación estatutaria. Transcurrido el citado plazo sin modificarse los estatutos, la cooperativa entrará en causa de disolución.

La reducción será obligada cuando, por consecuencia de pérdidas, su patrimonio contable haya disminuido por debajo de la cifra del capital social mínimo que se establezca en sus estatutos y hubiese transcurrido un año sin haber recuperado el equilibrio. Esta reducción afectará a las aportaciones obligatorias de las personas socias en proporción al importe de la aportación obligatoria mínima exigible a cada clase de persona socia en el momento de adopción del acuerdo, según lo previsto en el artículo 64 de esta ley.

El balance que sirva de base para la adopción del acuerdo deberá referirse a una fecha comprendida dentro de los seis meses inmediatamente anteriores al acuerdo y estar aprobado por dicha asamblea general, previa verificación por los auditores de cuentas de la sociedad cooperativa cuando esta estuviese obligada a verificar sus cuentas anuales, y si no estuviera la verificación, se realizará por el auditor de cuentas que al efecto asigne el órgano de administración. El balance y su verificación se incorporarán a la escritura pública de modificación de los estatutos.

Si la reducción del capital social mínimo estuviera motivada por el reembolso de las aportaciones de las personas socias que causen baja en la sociedad cooperativa, el acuerdo de reducción no podrá llevarse a efecto sin que transcurra un plazo de tres meses, a contar desde la fecha que se haya notificado a las personas acreedoras.

La notificación se hará personalmente, y si ello no fuera posible por desconocimiento del domicilio de las personas acreedoras, por medio de anuncios que habrán de publicarse en el «Boletín Oficial de Canarias» y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia del domicilio social de la sociedad cooperativa.

Durante dicho plazo las personas acreedores podrán oponerse a la ejecución del acuerdo de reducción si sus créditos no son satisfechos o la sociedad no presta garantías.

Artículo 64. *Aportaciones obligatorias al capital.*

1. Los estatutos sociales fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para adquirir la condición de persona socia de la cooperativa, que podrá ser diferente para las distintas clases de personas socias previstas en esta ley o para cada persona socia en proporción al compromiso o uso potencial que cada una de ellas asuma de la actividad cooperativizada. Las aportaciones obligatorias deberán desembolsarse, al menos, en un veinticinco por ciento en el momento de la suscripción y el resto en el plazo que se establezca en los estatutos o que se decida en la asamblea general, que como máximo será de cuatro años. En todo caso, el desembolso parcial de las aportaciones obligatorias solo será posible siempre que se halle íntegramente desembolsado el capital social mínimo exigido legal o estatutariamente.

2. La asamblea general, por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias, fijando su cuantía, plazo y condiciones. Las personas socias que tengan desembolsadas aportaciones voluntarias realizadas anteriormente podrán aplicarlas, en todo o en parte, para atender las nuevas aportaciones obligatorias exigidas. La persona socia disconforme podrá darse justificadamente de baja, con los efectos y las condiciones regulados en esta ley.

3. El órgano de administración podrá requerir a la persona socia, cuya aportación obligatoria mínima haya quedado disminuida como consecuencia de la imputación de pérdidas de la sociedad cooperativa o por sanción económica prevista estatutariamente, para que realice la aportación necesaria hasta alcanzar dicho importe. El órgano de administración fijará el plazo para efectuar el desembolso, que no podrá ser inferior a dos meses, ni superior a un año.

4. La persona socia que no desembolse sus aportaciones en el plazo establecido incurrirá automáticamente en mora. El órgano de administración deberá exigir a las personas socias que se encuentren en esa situación el cumplimiento de la obligación del desembolso con abono del interés legal y de los daños y perjuicios causados por la morosidad. A partir del día siguiente al requerimiento extrajudicial que deberá realizar el órgano de administración a la persona socia morosa, quedarán automáticamente suspendidos sus derechos societarios hasta que no regularice su situación con la cooperativa, y si no realiza el desembolso en el plazo fijado para ello, podría ser causa de expulsión. En todo caso, la sociedad cooperativa podrá proceder judicialmente contra la persona socia morosa.

Artículo 65. *Aportaciones al capital de las nuevas personas socias.*

1. La asamblea general fijará la cuantía de la aportación obligatoria para incorporar a nuevas personas socias y las condiciones y plazos para hacer el desembolso, armonizando las necesidades económicas de la sociedad cooperativa y facilitando nuevas incorporaciones.

2. El importe de estas aportaciones no podrá superar para cada clase de persona socia el valor actualizado que resulte de aplicar el índice de precios al consumo (IPC) de cada año a la aportación más elevada dentro de cada clase de persona socia.

3. Los estatutos sociales pueden establecer que las aportaciones al capital social de las nuevas personas socias deben hacerse efectivas preferentemente mediante la adquisición de las aportaciones del artículo 63.1, letra b), cuyo reembolso hubiese sido solicitado por baja de sus titulares y rechazado por el consejo rector. Esta adquisición debe producirse por orden de antigüedad de solicitudes de reembolso de este tipo de aportaciones y, en caso de solicitudes de igual fecha, la adquisición debe distribuirse proporcionalmente al importe de las aportaciones.

Artículo 66. *Aportaciones voluntarias al capital.*

1. La asamblea general podrá acordar la admisión de aportaciones voluntarias al capital social por parte de las personas socias. El acuerdo establecerá la cuantía global máxima, las condiciones y el plazo de suscripción.

2. Las aportaciones voluntarias deberán desembolsarse totalmente en el momento de la suscripción y tendrán el carácter de permanencia propio del capital social del que pasan a formar parte.

3. El órgano de administración podrá decidir, a requerimiento de su titular, la conversión de aportaciones voluntarias en obligatorias, así como la transformación de aportaciones obligatorias en voluntarias cuando aquellas deban reducirse para adecuarse al potencial uso cooperativo de cada persona socia o ser liquidadas a esta de acuerdo con los estatutos.

Artículo 67. *Remuneración de las aportaciones.*

1. Los estatutos sociales establecerán si las aportaciones obligatorias al capital social dan derecho al devengo de intereses por la parte efectivamente desembolsada. En el caso de las aportaciones voluntarias, será el acuerdo de admisión el que fije la remuneración o el procedimiento para determinarla.

2. La remuneración de las aportaciones al capital social estará condicionada a la existencia en el ejercicio económico de resultados positivos previos a su reparto, limitándose el importe máximo de las retribuciones al citado resultado positivo que, en ningún caso, excederá en más seis puntos del interés legal del dinero.

3. Si la asamblea general acuerda devengar intereses para las aportaciones al capital social o repartir retornos, las aportaciones previstas en el artículo 63.1, letra b), de esta ley, de las personas socias que hayan causado baja en la cooperativa y cuyo reembolso haya sido rehusado por el órgano de administración, tendrán preferencia para percibir la remuneración que se establezca en los estatutos, sin que el importe total de las remuneraciones al capital social pueda ser superior a los resultados positivos del ejercicio.

Artículo 68. *Actualización de las aportaciones.*

1. El balance de las sociedades cooperativas podrá ser actualizado en los mismos términos y con los mismos beneficios que se establezcan para las sociedades de derecho común, mediante acuerdo de la asamblea general, sin perjuicio de lo que establece esta ley sobre el destino de la plusvalía resultante de la actualización.

2. La plusvalía se destinará por la sociedad cooperativa a compensar en primer lugar las pérdidas de ejercicios anteriores, y el resto se destinará, en uno o más ejercicios, de acuerdo con lo previsto en los estatutos o, en su defecto, por acuerdo de la asamblea general, a la actualización del valor de las aportaciones al capital social o al incremento de los fondos de reserva, obligatorios o voluntarios, en la proporción que se estime conveniente, respetando en todo caso las limitaciones que en cuanto a disponibilidad establezca la normativa reguladora sobre actualización de balances.

Artículo 69. *Transmisión de las aportaciones.*

Las aportaciones podrán transmitirse:

a) Por actos *inter vivos*, únicamente a otras personas socias de la cooperativa y a quienes adquieran tal cualidad dentro de los tres meses siguientes a la transmisión que, en este caso, queda condicionada al cumplimiento de dicho requisito, debiéndose respetar los límites fijados en el artículo 63.3, *in fine*, de esta ley.

b) Por actos *mortis causa*, si los derechohabientes son personas socias y así lo solicitan o, si no lo fueran, previa admisión como tales, realizada de acuerdo con lo que dispone el artículo 23 de esta ley. En cualquier otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente a la aportación social, tal como se establece en el artículo 70 de esta ley.

Artículo 70. *Reembolso de las aportaciones.*

1. Los estatutos regularán el reembolso de las aportaciones al capital social en caso de baja en la sociedad cooperativa. La liquidación de estas aportaciones se hará según el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, sin que se puedan efectuar deducciones, salvo las señaladas en los apartados 2 y 3 de este artículo.

2. Del valor acreditado de las aportaciones se deducirán las pérdidas imputadas e imputables a la persona socia, reflejadas en el balance de cierre del ejercicio en el que se produzca la baja, bien correspondan a dicho ejercicio o bien provengan de otros anteriores y estén sin compensar. El órgano de administración tendrá un plazo de tres meses desde la fecha de la aprobación de las cuentas del ejercicio en el que haya causado baja la persona socia para efectuar el cálculo del importe a retornar de sus aportaciones al capital social, que le deberá ser comunicada. La persona socia disconforme con el acuerdo de la liquidación efectuada por el órgano de administración podrá impugnarlo por el mismo procedimiento previsto en el artículo 30 de esta ley o, en su caso, por el que establezcan los estatutos.

En el caso de baja no justificada por incumplimiento del período mínimo de permanencia a que se hace referencia en el artículo 26.2 de la presente ley, se podrá establecer una deducción sobre el importe resultante de la liquidación de las aportaciones obligatorias, una vez efectuados los ajustes señalados en el punto anterior. Los estatutos fijarán el porcentaje a deducir, sin que este pueda superar el treinta por ciento.

Una vez acordada por el órgano de administración la cuantía del reembolso de las aportaciones, esta no será susceptible de actualización, pero dará derecho a percibir el

interés legal del dinero, que deberá abonarse anualmente junto con, al menos, una quinta parte de la cantidad a reembolsar.

3. El plazo para hacer efectivo el reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja. En caso de defunción de la persona socia, el plazo de reembolso a los causahabientes no podrá ser superior a un año desde que el hecho causante se ponga en conocimiento de la sociedad cooperativa.

Para las aportaciones previstas en el artículo 63.1, letra b), los plazos señalados en el párrafo anterior se computarán a partir de la fecha en la que el órgano de administración acuerde el reembolso.

4. Cuando los titulares de aportaciones previstas en el artículo 63.1, letra b), hayan causado baja, el reembolso que, en su caso, acuerde el órgano de administración se efectuará por orden de antigüedad de las solicitudes de reembolso o, cuando no se hubiera efectuado la solicitud, por orden de antigüedad desde la fecha de la baja.

Artículo 71. *Aportaciones que no forman parte del capital social.*

1. Los estatutos o la asamblea general podrán establecer cuotas de ingreso y/o periódicas que no integrarán el capital social ni serán reintegrables. Dichas cuotas podrán ser diferentes para las distintas clases de personas socias previstas en esta ley o en función de la naturaleza física o jurídica de las mismas o para cada persona socia en proporción a su respectivo compromiso o uso potencial de la actividad cooperativizada.

El importe de las cuotas de ingreso de las nuevas personas socias no podrá ser superior al veinticinco por ciento de las aportaciones obligatorias de las personas socias.

2. Los bienes de cualquier tipo entregados por las personas socias para la gestión cooperativa y, en general, los pagos para obtener los servicios cooperativizados no integrarán el capital social y estarán sujetos a las condiciones fijadas y contratadas con la sociedad cooperativa.

Artículo 72. *Otras financiaciones.*

1. Por acuerdo de la asamblea general, la sociedad cooperativa podrá emitir obligaciones, cuyo régimen de emisión se ajustará a la legislación aplicable y en ningún caso podrán convertirse en aportaciones sociales.

2. Asimismo, la asamblea general podrá acordar, cuando se trate de emisiones en serie, la admisión de financiación voluntaria de las personas socias o de terceras personas bajo cualquier modalidad jurídica, con los plazos y condiciones que se establezcan.

3. La asamblea general puede autorizar la emisión de títulos participativos, que podrán tener la consideración de valor mobiliario, a través de los cuales el suscriptor realiza una aportación económica por un tiempo determinado, adquiriendo el derecho a la remuneración correspondiente que, de acuerdo con las condiciones que se establezcan en la emisión, pueden ser en forma de interés fijo, variable o mixto.

4. También puede contratarse cuenta en participación, ajustándose su régimen al previsto en la legislación mercantil.

Artículo 73. *Participaciones especiales.*

1. Los estatutos podrán prever la posibilidad de captar recursos financieros de personas socias o de terceras personas, con el carácter de subordinados y con un plazo mínimo de vencimiento de cinco años. Cuando el vencimiento de estas participaciones no tenga lugar hasta la aprobación de la liquidación de la cooperativa, tendrá la consideración de capital social. No obstante, dichos recursos podrán ser reembolsables, a criterio de la sociedad, siguiendo el procedimiento establecido para la reducción del capital por restitución de aportaciones.

2. Estas participaciones especiales podrán ser libremente transmisibles entre personas socias. Su emisión en serie requerirá acuerdo de la asamblea general en el que se fijarán las cláusulas de emisión y, en su caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación aplicable.

Sección 2.^a Del ejercicio económico y de la determinación de resultados

Artículo 74. *Ejercicio económico.*

1. El ejercicio económico tendrá una duración de doce meses, excepto en los casos de constitución, fusión o extinción de la sociedad y, salvo que otra cosa dispusieren los estatutos, coincidirá con el año natural.

2. La determinación de los resultados del ejercicio económico se llevará a cabo de acuerdo con la normativa general contable.

3. Tienen la consideración de gasto las partidas siguientes:

a) El importe de los bienes entregados por las personas socias para la gestión cooperativa, en valor no superior a los precios reales de liquidación, y el importe de los anticipos societarios a las personas socias trabajadoras o de trabajo, imputándolos al período en que se produzca la prestación de trabajo.

b) La remuneración de las aportaciones al capital social, participaciones especiales, obligaciones, créditos de acreedores e inversiones financieras de todo tipo captadas por la sociedad cooperativa, sea la retribución fija, variable o participativa.

4. Figurarán en contabilidad separada los resultados extracooperativos derivados de las operaciones por la actividad cooperativizada realizada con terceras personas no socias, los obtenidos de actividades económicas o fuentes ajenas a los fines específicos de la sociedad cooperativa, los derivados de inversiones o participaciones financieras en sociedades o los extraordinarios procedentes de plusvalías que resulten de operaciones de enajenación de los elementos del activo inmovilizado, con las excepciones siguientes:

a) Los derivados de ingresos procedentes de inversiones o participaciones financieras en sociedades cooperativas o en sociedades no cooperativas cuando estas realicen actividades preparatorias, complementarias o subordinadas a las de la propia cooperativa, que se consideran a todos los efectos resultados cooperativos.

b) Las plusvalías obtenidas por la enajenación de elementos del inmovilizado material destinados al cumplimiento del fin social, cuando se reinvierta la totalidad del importe en nuevos elementos del inmovilizado, con idéntico destino, dentro del plazo comprendido entre el año anterior a la fecha de la entrega o puesta a disposición del elemento patrimonial y los tres años posteriores, siempre que permanezcan en su patrimonio, salvo las pérdidas justificadas, hasta que finalice su período de amortización.

Para determinar los resultados extracooperativos se imputará a los ingresos derivados de estas operaciones, además de los gastos específicos necesarios para obtenerlos, la parte que, según criterios de imputación fundados, corresponda de los gastos generales de la cooperativa.

5. No obstante lo anterior, la cooperativa podrá optar en sus estatutos por la no contabilización separada de los resultados extracooperativos, sin perjuicio de su alcance fiscal.

Artículo 75. *Aplicación de los excedentes.*

1. De los excedentes o resultados cooperativos, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del impuesto sobre sociedades, se destinará, al menos, el veinte por ciento al fondo de reserva obligatorio y el cinco por ciento al fondo de educación y promoción.

2. De los beneficios extracooperativos y extraordinarios, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del impuesto sobre sociedades, se destinará, al menos, un cincuenta por ciento al fondo de reserva obligatorio.

En caso de optar por contabilizar conjuntamente los resultados de la cooperativa, una vez deducidas las pérdidas de cualquier naturaleza de ejercicios anteriores y antes de la consideración del impuesto de sociedades, debe destinarse, al menos, el porcentaje previsto para los resultados cooperativos.

3. Realizadas las asignaciones anteriores, la cantidad restante, una vez considerados los impuestos exigibles, estará a disposición de la asamblea general, que podrá distribuirla en la

forma siguiente: retornos a las personas socias; dotación a fondos de reserva voluntarios, con el carácter de repartible o irrepertible que establezcan los estatutos; incremento de los fondos obligatorios que se contemplan en los artículos 77 y 78 de esta ley; o, en su caso, a la participación de las personas trabajadoras asalariadas en los resultados cooperativos.

Los retornos se adjudicarán a las personas socias en proporción a las operaciones, servicios o actividades realizadas por cada persona socia con la sociedad cooperativa. Los estatutos o, en su defecto, la asamblea general, por más de la mitad de los votos válidamente expresados, fijarán la forma de hacer efectivo el retorno cooperativo acreditado a cada persona socia.

4. La sociedad cooperativa podrá reconocer y concretar en sus estatutos, o por acuerdo de la asamblea general, el derecho de las personas trabajadoras asalariadas a participar en los resultados favorables. Esta participación tiene carácter salarial y sustituirá al complemento de similar naturaleza establecido, en su caso, en la normativa laboral aplicable, salvo que fuese inferior a dicho complemento, en cuyo caso, se aplicará este último.

Artículo 76. Imputación de las pérdidas.

1. Los estatutos deberán fijar los criterios para la compensación de pérdidas conforme a lo establecido en este artículo. No obstante, será válido imputarlas a una cuenta especial para amortizarlas con cargo a futuros resultados positivos dentro del plazo máximo de siete años.

2. En la regulación estatutaria de la compensación de pérdidas la sociedad cooperativa tendrá que sujetarse a las reglas siguientes:

a) A los fondos de reserva voluntarios o estatutarios, si existiesen, podrán imputarse la totalidad de las pérdidas.

b) Al fondo de reserva obligatorio podrá imputarse, como máximo, el porcentaje medio de lo que se ha destinado a los fondos legalmente obligatorios en los últimos cinco años de los excedentes positivos, o desde su constitución si esta no fuera anterior a cinco años.

c) La cuantía no compensada con los fondos obligatorios, voluntarios o estatutarios se imputará a las personas socias en proporción a las operaciones, los servicios o las actividades realizadas por cada una de ellas con la sociedad cooperativa, o en atención a la participación mínima obligatoria fijada en los estatutos sociales para la persona socia, si su participación efectiva fuera menor.

3. Las pérdidas imputadas a cada persona socia se abonarán de alguna de las formas siguientes:

a) Directamente mediante su pago en efectivo o mediante deducciones en sus aportaciones al capital social.

b) En cualquier inversión financiera de la persona socia en la cooperativa que permita esta imputación, dentro del ejercicio siguiente a aquel en que se hubiera producido.

c) Con cargo a los retornos que puedan corresponder a la persona socia en los siete años siguientes si así lo acuerda la asamblea general. Si quedasen pérdidas sin compensar, transcurrido dicho plazo, deberán ser abonadas por la persona socia en el plazo máximo de un mes, contado desde el requerimiento expreso efectuado por el órgano de administración.

Sección 3.ª De los fondos sociales obligatorios

Artículo 77. Fondo de reserva obligatorio.

1. Se destinarán necesariamente al fondo de reserva obligatorio:

a) Las dotaciones establecidas en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 75 de esta ley.

b) Las cuotas de ingreso.

c) Las deducciones sobre las aportaciones obligatorias al capital social en la baja injustificada de la persona socia.

d) Las cantidades asignadas como consecuencia de la regularización del balance.

e) Los resultados de las operaciones reguladas en el artículo 134.2 de esta ley.

2. El fondo de reserva obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la cooperativa, no se puede repartir entre las personas socias, excepto en los supuestos en que los estatutos establezcan que tiene un carácter parcialmente repartible. La repartibilidad en ningún caso puede superar el cincuenta por ciento del fondo repartible a que se refiere el apartado 3. En las cooperativas sin ánimo de lucro no se puede prever el carácter repartible de este fondo.

El carácter repartible del fondo de reserva obligatorio solo es de aplicación en relación con los fondos de reserva generados a partir de la inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias de la modificación de los estatutos que establezca ese carácter. En todo caso, son de naturaleza irrepartible los fondos de reserva obligatoria generados por la cooperativa antes de la entrada en vigor de la presente ley.

El reparto del fondo de reserva obligatorio solo puede tener lugar en el momento de la liquidación de la cooperativa o en el caso de la transformación de esta en otro tipo de sociedad. Sin embargo, en el caso de la transformación, el fondo solo se puede repartir en forma de participaciones o acciones de la nueva sociedad en función de la actividad cooperativizada.

3. Aprobado el carácter repartible o no repartible del fondo de reserva obligatorio, este no puede modificarse de nuevo hasta transcurridos cinco años del anterior acuerdo y, en ningún caso, tiene efectos jurídicos el cambio de criterio de no repartible a repartible cuando se acuerde la liquidación o transformación de la cooperativa dentro de los tres años siguientes a la última modificación.

4. Con independencia de los fondos obligatorios regulados en esta ley, la sociedad cooperativa ha de constituir y dotar los fondos que, por la normativa que le sea de aplicación, se establezcan con carácter obligatorio en función de su actividad y calificación.

Artículo 78. *Fondo de educación y promoción.*

1. El fondo de educación y promoción se destinará, en aplicación de las líneas básicas fijadas por los estatutos o la asamblea general, a actividades que cumplan alguna de las finalidades siguientes:

a) La educación y la formación de las personas socias y personas trabajadoras en los principios cooperativos y en sus valores, en materias específicas de su actividad societaria o laboral y en las otras actividades cooperativas.

b) La difusión del cooperativismo, la promoción de las relaciones intercooperativas, la potenciación de las estructuras asociativas del movimiento cooperativo y el apoyo a nuevas experiencias cooperativas propias o ajenas.

c) La promoción cultural, profesional y asistencial del entorno local o de la comunidad en general, la mejora de la calidad de vida y del desarrollo comunitario, y las acciones de protección medioambiental.

d) El fomento de una política efectiva de igualdad de género y de sostenibilidad empresarial.

Para el cumplimiento de los fines de este fondo se podrá colaborar con otras sociedades y entidades que tengan por objeto la realización de fines propios de esta reserva, pudiendo aportar, total o parcialmente, su dotación. En la colaboración para estos fines las sociedades cooperativas han de contar prioritariamente con cooperativas de segundo grado, federaciones o confederaciones de cooperativas de Canarias o asociaciones de economía social integradas mayoritariamente por cooperativas de Canarias.

El informe de gestión recogerá con detalle las cantidades que con cargo a dicho fondo se hayan destinado a los fines del mismo, con indicación de la labor realizada y, en su caso, mención de las sociedades o entidades a las que se remitieron para el cumplimiento de dichos fines.

2. Se destinarán necesariamente al fondo de educación y promoción:

- El porcentaje establecido en el artículo 75.1 de esta ley.
- El importe de las sanciones económicas previstas en los estatutos e impuestas por la cooperativa a sus personas socias.
- Las subvenciones, donaciones y todo tipo de ayuda recibida de las personas socias o de terceras personas para el cumplimiento de los fines propios de este fondo.

3. El fondo de educación y promoción no se podrá embargar ni repartir entre las personas socias, incluso en caso de liquidación de la cooperativa, y su dotación deberá figurar en el pasivo del balance con separación de las demás partidas.

4. El importe del fondo que no se haya aplicado o comprometido deberá materializarse dentro del ejercicio económico siguiente a aquel en que se haya efectuado la dotación en cuentas de ahorro, preferentemente, en cooperativas de crédito, en títulos de deuda pública o títulos de deuda pública emitidos por la Comunidad Autónoma de Canarias. Los rendimientos financieros obtenidos se aplicarán al mismo fin. Los depósitos o títulos mencionados no podrán ser pignorados ni afectados a préstamos o cuentas de crédito.

Sección 4.ª De los fondos sociales voluntarios

Artículo 79. *Fondo de reserva voluntario.*

1. El fondo de reserva voluntario tiene como finalidad reforzar la consolidación, desarrollo y garantía de la sociedad cooperativa. Estará integrado por excedentes no distribuidos entre las personas socias y será repartible si estuviera previsto en los estatutos.

2. La distribución del fondo de reserva voluntario entre las personas socias se hará en proporción a su participación media en la actividad cooperativizada de los últimos cuatro años. Quedarán excluidas de esta distribución las personas socias que lo hayan sido por un plazo inferior a cuatro años, salvo que, en el supuesto de liquidación y por la corta duración de la sociedad cooperativa, no se justifique esta diferenciación.

3. Si estatutariamente no se prevé el reparto entre las personas socias del fondo de reserva voluntario, este seguirá el mismo destino que el fondo de reserva obligatorio en la forma establecida legalmente.

Artículo 80. *Fondos de sostenibilidad.*

1. Los estatutos sociales podrán establecer la constitución y dotación de fondos de sostenibilidad para dotar a la cooperativa de estabilidad financiera, teniendo en cuenta su actividad y volumen de negocio, con imputación individualizada a cada una de las personas socias en función de su actividad cooperativizada.

2. La asamblea general aprobará las normas de funcionamiento de estos fondos de sostenibilidad, que podrán ser de tipo rotatorio, retornándose parcialmente a la persona socia cada anualidad transcurrido un plazo no inferior a cinco años.

3. Estos fondos no devengan intereses y, en caso de pérdidas, las que corresponda asumir a cada persona socia se podrán satisfacer hasta donde alcance su aportación.

CAPÍTULO VII

De la documentación social y de la contabilidad

Artículo 81. *Documentación social.*

1. Las sociedades cooperativas llevarán en orden y al día los libros siguientes:

- a) Libro de registro de personas socias y de aportaciones al capital social.
- b) Libro de actas de la asamblea general y de las juntas preparatorias, del órgano de administración, de la liquidación y, en su caso, de los otros órganos que se prevean estatutariamente.
- c) Libro de inventarios, cuentas anuales y libro diario.
- d) Cualesquiera otros que sean exigidos por otras disposiciones legales.

2. Todos los libros sociales y contables serán diligenciados y legalizados, con carácter previo a su utilización, por el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.

También serán válidos los asientos y las anotaciones realizados por procedimientos informáticos o por otros procedimientos adecuados que, posteriormente, serán encuadrados correlativamente para formar los libros obligatorios, los cuales serán legalizados por el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias en el plazo de cuatro meses desde la fecha de cierre del ejercicio.

3. Los citados libros serán presentados por medios electrónicos ante el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias para su legalización, en los términos que se establezcan por reglamento.

4. Los libros y los demás documentos de la sociedad cooperativa estarán bajo la custodia, vigilancia y responsabilidad del órgano de administración, que deberá conservarlos, al menos, durante los cinco años siguientes a la transcripción de la última acta o asiento o a la extinción de los derechos y obligaciones que contengan, respectivamente.

Artículo 82. *Contabilidad y cuentas anuales.*

1. Las sociedades cooperativas deberán llevar una contabilidad ordenada y adecuada a su actividad, de acuerdo con lo que establece el Código de Comercio y normativa contable con las singularidades de la naturaleza del régimen económico de las sociedades cooperativas. Las sociedades cooperativas pueden formular las cuentas anuales en modelo abreviado cuando concurren las mismas circunstancias establecidas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital o, en su caso, en la normativa que la sustituya.

2. El órgano de administración está obligado a formular, en un plazo máximo de tres meses, contados desde la fecha del cierre del ejercicio social establecida estatutariamente, las cuentas anuales, el informe de gestión y una propuesta de aplicación de los excedentes o de imputación de pérdidas.

El informe de gestión explicará la marcha de la cooperativa, las expectativas reales, el destino dado a la reserva de educación y promoción, las variaciones habidas en el número de las personas socias e informará sobre los acontecimientos importantes para la sociedad cooperativa, ocurridos después del cierre del ejercicio.

3. El órgano de administración presentará para su depósito en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, en el plazo de un mes desde su aprobación, certificado de los acuerdos de la asamblea general de aprobación de las cuentas anuales y de aplicación de los excedentes o imputación de las pérdidas. A dicho certificado habrá de adjuntarse un ejemplar de cada una de las cuentas aprobadas, así como, en su caso, el informe de gestión y el informe de auditoría, cuando la sociedad esté obligada a auditar sus cuentas o este se haya realizado a petición de la minoría. Si alguna o varias de las cuentas anuales se han formulado en forma abreviada, se hará constar en el certificado, con expresión de la causa.

4. La documentación reseñada en el apartado anterior deberá presentarse en soporte electrónico a través de los procedimientos telemáticos que se determinen por reglamento.

Artículo 83. *Auditoría de cuentas.*

1. Las sociedades cooperativas vendrán obligadas a auditar las cuentas anuales y el informe de gestión en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando así resulte de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, o norma que la sustituya, y de sus normas de desarrollo.
- b) Cuando lo prevean los estatutos o lo acuerde la asamblea general.
- c) Cuando lo establezca esta ley.

2. Las cuentas anuales también deberán someterse a auditoría realizada por auditor externo cuando lo soliciten por escrito al órgano de administración un número de personas socias suficiente para poder exigir la convocatoria de la asamblea general, siempre que no hayan transcurrido tres meses desde la fecha del cierre del ejercicio a auditar. En este supuesto los gastos de la auditoría serán por cuenta de la sociedad cooperativa, a menos que el informe de las personas auditoras reconozca que las cuentas auditadas no tienen vicios o irregularidades de ningún tipo, en cuyo caso se imputarán a las solicitantes.

3. Corresponde a la asamblea general designar a las personas auditoras de cuentas antes de que finalice el ejercicio a auditar. Cuando la sociedad cooperativa viene obligada a auditar sus cuentas, el nombramiento de las personas auditoras deberá hacerse por un período de tiempo determinado que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, pudiendo ser reelegidas por la asamblea general anualmente una vez haya finalizado el período inicial. Cuando la asamblea general no hubiera nombrado oportunamente las personas auditoras, o en el

supuesto de falta de aceptación, renuncia u otros que determinen la imposibilidad de que la persona auditora que se haya nombrado lleve a cabo su cometido, el órgano de administración y las restantes personas legitimadas para solicitar la auditoría podrán pedir al órgano del que dependa el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias que nombre una persona auditora para que efectúe la revisión de las cuentas anuales de un determinado ejercicio.

4. Una vez nombrada la persona auditora, no se podrá proceder a la revocación de su nombramiento, salvo por justa causa.

CAPÍTULO VIII

De la transformación, fusión, escisión, disolución y liquidación

Sección 1.ª De la transformación

Artículo 84. *Transformación de la sociedad cooperativa.*

1. Las sociedades cooperativas podrán transformarse en sociedades civiles o mercantiles de cualquier clase, de conformidad con la normativa que resulte de aplicación, sin que ello afecte a la personalidad jurídica de la sociedad transformada.

2. La transformación deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) El acuerdo de transformación deberá ser adoptado por la asamblea general, con los requisitos y formalidades establecidas para la modificación de los estatutos. La asamblea general deberá aprobar, asimismo, el balance de la cooperativa, cerrado el día anterior al del acuerdo, las menciones exigidas por la ley para la constitución de la sociedad cuya forma se adopte y la cuota que corresponde a cada persona socia en el capital social de la nueva sociedad, que será proporcional a la participación que tuviera en el capital social de la cooperativa que transforma.

b) Tendrán derecho de separación las personas socias que hayan votado en contra en el acto de la asamblea general y las que, no habiendo asistido a la asamblea, expresen su disconformidad mediante escrito dirigido al órgano de administración en el plazo de un mes desde la publicación del último anuncio del acuerdo o, si procede, la última comunicación. Tales personas tendrán derecho al reembolso de sus aportaciones al capital social como si se tratara de baja justificada.

c) El acuerdo de transformación adoptado por la asamblea general deberá publicarse en el «Boletín Oficial de Canarias» y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia del domicilio social de la sociedad cooperativa. La publicación no es necesaria si el acuerdo ha sido comunicado individualmente por escrito a todas las personas socias y personas acreedoras mediante un procedimiento que asegure su recepción en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad.

d) El acuerdo de transformación será elevado a escritura pública. La escritura pública de transformación, que habrá de ser otorgada por la sociedad cooperativa y por todas las personas socias que pasen a responder personalmente de las deudas sociales, contendrá las menciones exigidas por la ley para la constitución de la sociedad cuya forma se adopte, la relación de personas socias que hayan hecho uso del derecho de separación y el capital que representen o, en su caso, la declaración de los miembros del órgano de administración, bajo su responsabilidad, de que ninguna persona socia ha ejercitado aquel derecho dentro del plazo correspondiente, el destino de los fondos irrepartibles, el balance cerrado el día anterior al acuerdo de transformación, el balance final elaborado por el órgano de administración, cerrado el día anterior al otorgamiento de la escritura, y si la sociedad resultante de la transformación fuera limitada, anónima o comanditaria por acciones, el informe de las personas expertas independientes sobre el patrimonio social no dinerario. Si el acuerdo de transformación se ha comunicado individualmente en los términos establecidos en el apartado anterior, la escritura pública ha de indicar que el acuerdo de transformación ha sido notificado de manera fehaciente y efectiva a las personas socias y acreedoras.

3. La escritura pública de transformación de la sociedad cooperativa se presentará, sucesivamente, en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, para la inscripción de la baja correspondiente, y en el registro mercantil o en el registro público competente, para la inscripción de la entidad cuya forma se adopte, a cuyo efecto el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias emitirá certificación en la que conste la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación y, en su caso, la transcripción literal de los asientos vigentes de la sociedad cooperativa que se transforma, tal y como se establece en la legislación estatal.

La inscripción de la escritura pública de transformación de la sociedad cooperativa en el registro mercantil o en el registro público competente para la inscripción de la entidad cuya forma se adopte se regirá por la legislación estatal básica relativa a la ordenación de los registros.

4. El fondo de reserva obligatorio, el fondo de educación y promoción o cualquier otro fondo que no sea total o parcialmente repartible entre las personas socias recibirán el destino previsto en esta ley para el caso de la liquidación de las sociedades cooperativas.

Artículo 85. *Transformación de otras sociedades en sociedades cooperativas.*

1. Las sociedades civiles y mercantiles y las asociaciones podrán transformarse en sociedades cooperativas de alguna de las clases reguladas en la presente ley, siempre que, en su caso, se cumplan los requisitos de la legislación sectorial y que los respectivos miembros puedan asumir la posición de personas cooperadoras en relación con el objeto social previsto para la entidad resultante de la transformación.

La transformación no afectará a la personalidad jurídica de la sociedad transformada.

2. El acuerdo de transformación deberá constar en escritura pública que contendrá las menciones previstas en esta ley para la constitución de una sociedad cooperativa.

La escritura de transformación se presentará para su inscripción en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, acompañada del balance de situación de la sociedad cerrado el día anterior a la fecha del acuerdo de transformación, certificación del registro público en la que consten la transcripción literal de los asientos que hayan de quedar vigentes y la declaración de inexistencia de obstáculos para la inscripción de la transformación, y del informe de uno o varios expertos independientes sobre el valor del patrimonio no dinerario. En la escritura se indicará también la participación del capital social que corresponda a cada una de las personas socias. Inscrita la transformación, el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias lo comunicará de oficio al registro público correspondiente.

3. Si la legislación aplicable a las sociedades que se transforman en sociedades cooperativas reconociere a las personas socias el derecho de la separación en caso de transformación o de modificación de los estatutos, la escritura pública de transformación contendrá la relación de quienes hayan hecho uso del mismo y el capital que representen, así como el balance cerrado el día anterior al del otorgamiento de la escritura.

4. El acuerdo de transformación en sociedad cooperativa será adoptado por el órgano social competente y cumpliendo los requisitos que estén previstos en la legislación que resulte aplicable a la sociedad que se transforma.

Sección 2.ª De la fusión y escisión

Artículo 86. *Modalidades y efectos.*

1. Podrán fusionarse dos o más sociedades cooperativas para constituir una nueva o mediante la absorción de una o más sociedades cooperativas por otra ya existente, siempre que los objetos sociales de cada cooperativa no resulten incompatibles.

2. Las sociedades cooperativas en liquidación podrán participar en una fusión, siempre que no haya comenzado el reembolso de las aportaciones al capital social.

3. Las sociedades cooperativas que se fusionen en una nueva o que sean absorbidas por otra ya existente quedarán extinguidas y sus patrimonios y personas socias pasarán a la sociedad nueva o absorbente, que asumirá los derechos y las obligaciones de las sociedades extinguidas. Los fondos sociales, obligatorios o voluntarios, de las sociedades

extinguidas pasarán a integrarse en los correspondientes de la sociedad cooperativa nueva o absorbente.

Artículo 87. *Proyecto de fusión y derecho de información.*

1. Los órganos de administración de las sociedades cooperativas que participen en la fusión tendrán que redactar un proyecto de fusión, que deberán suscribir como convenio previo.

2. El proyecto de fusión tiene que contener, al menos, las menciones siguientes:

a) La denominación, la clase y el domicilio de las cooperativas que participen en la fusión con todos sus datos registrales identificativos.

b) El sistema para fijar la cuantía que se reconoce a cada persona socia de las sociedades cooperativas que se extingan como aportación al capital social de la sociedad cooperativa nueva o absorbente, computándose, cuando existan, las reservas voluntarias de carácter repartible.

c) Los derechos y las obligaciones que se reconozcan a las personas socias de las cooperativas extinguidas en la sociedad nueva o absorbente.

d) La fecha a partir de la cual las operaciones de las cooperativas que se extingan habrán de considerarse realizadas a efectos contables, por cuenta de la cooperativa nueva o absorbente.

e) Los derechos que correspondan en la sociedad cooperativa nueva o absorbente a las personas titulares de participaciones especiales, títulos participativos u otros títulos asimilables de las cooperativas que se extingan.

3. Aprobado el proyecto de fusión, las personas administradoras de las sociedades cooperativas que se fusionen se abstendrán de realizar cualquier acto o celebrar cualquier contrato que pueda comprometer la aprobación del proyecto o modificar sustancialmente la proporción de la participación de las personas socias de las cooperativas extinguidas en la nueva o absorbente.

El proyecto de fusión quedará sin efecto en el supuesto de que no haya sido aprobado por las asambleas generales de las sociedades cooperativas que participen en la fusión dentro de los seis meses siguientes desde la fecha del proyecto.

4. Cuando se publique el anuncio de la convocatoria de la asamblea general que deba aprobar la fusión o en el momento de hacer la comunicación individual de ese anuncio a las personas socias, el órgano de administración ha de insertarlo en la página web de la sociedad inscrita en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, con la posibilidad de descargarlo e imprimirlo, o, si no tuviera página web, deberá ponerse a disposición de las personas socias en el domicilio social de cada una de las sociedades que participen en la fusión, con la siguiente documentación:

a) El proyecto de fusión.

b) Los informes, redactados por los órganos de administración de cada una de las sociedades cooperativas participantes en el proceso, sobre la conveniencia y los efectos de la fusión proyectada.

c) Las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios de las sociedades que participen en la fusión, junto con los informes de intervención y, si corresponde, de auditoría sobre la situación económica y financiera de aquellas, y la previsible de la sociedad cooperativa resultante.

d) El balance de fusión de cada una de las sociedades cooperativas, si es diferente del último balance anual aprobado. Podrá considerarse balance de fusión el último balance anual aprobado, siempre que hubiera sido cerrado dentro de los seis meses anteriores a la fecha de celebración de la asamblea que ha de resolver sobre la fusión.

e) El proyecto de estatutos de la nueva sociedad cooperativa o el texto resultante de las modificaciones que hayan de introducirse en el de la sociedad cooperativa absorbente.

f) Los estatutos vigentes de las sociedades cooperativas que intervengan en la fusión.

g) Un informe sobre el órgano de administración de la sociedad resultante de la fusión, en el que se indique el tipo de órgano de gestión y los miembros que lo integrarían.

Artículo 88. *Acuerdo de fusión.*

1. La asamblea general de cada una de las sociedades cooperativas participantes en la fusión deberá aprobar, sin que sea posible incluir modificaciones, el proyecto de fusión por la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, ajustándose la convocatoria a los requisitos legales y estatutarios. Dicho acuerdo, una vez adoptado por cada una de las entidades, se publicará, en un único anuncio, en el «Boletín Oficial de Canarias» y en un diario de gran circulación en la provincia del domicilio social. La publicación no es necesaria si el acuerdo ha sido comunicado individualmente por escrito a todas las personas socias y personas acreedoras, mediante un procedimiento que asegure su recepción en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad.

2. Los órganos de administración de las sociedades cooperativas que se fusionen están obligados, en el plazo máximo de tres meses desde la adopción del acuerdo de fusión, a informar a la asamblea general de su sociedad sobre cualquier modificación importante que se haya producido en la estructura patrimonial de las sociedades participantes acaecida entre la fecha de suscripción del proyecto de fusión y la de celebración de la asamblea en que se vaya a decidir sobre el mismo.

3. Desde el momento en que el acuerdo de fusión haya sido aprobado por la asamblea general de cada una de las sociedades cooperativas, todas ellas quedan obligadas a continuar con el procedimiento de fusión.

4. La formalización de los acuerdos de fusión se hará mediante escritura pública, única, que se presentará en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, teniendo eficacia para la cancelación de las sociedades que se extinguen y la inscripción de la nueva sociedad constituida o de las modificaciones de la absorbente. En dicha escritura se harán constar los acuerdos y el balance de fusión de cada una de las sociedades que se extinguen. Si la fusión se realiza mediante la creación de una nueva sociedad, la escritura deberá contener, además, las menciones exigidas en esta ley para la constitución de la misma. Si se realiza por absorción, contendrá las modificaciones estatutarias que la sociedad absorbente haya acordado con motivo de la fusión.

Artículo 89. *Derecho de separación.*

1. Las personas socias de las sociedades cooperativas que se fusionen y que no hubieran votado a favor tendrán derecho a separarse de su cooperativa, mediante escrito dirigido al órgano de administración, en el plazo de cuarenta días desde la publicación del anuncio del acuerdo de fusión o, en su caso, de la comunicación por escrito según lo previsto en esta ley.

2. La sociedad cooperativa resultante de la fusión asume la obligación de pagar la liquidación de sus aportaciones a las personas socias que hubieran ejercitado el derecho de separación, en el plazo y condiciones previstos en esta ley para las bajas justificadas, y conforme a lo dispuesto en los estatutos de la cooperativa de la que eran personas socias.

Artículo 90. *Derecho de oposición de las personas acreedoras.*

1. La fusión no podrá realizarse antes de que transcurran dos meses desde la publicación del anuncio del acuerdo de fusión, o, en el caso de comunicación por escrito a todas las personas socias y personas acreedoras, desde la notificación a la última persona socia o a la última persona acreedora. Durante este plazo, las personas acreedoras de cualquiera de las sociedades fusionadas cuyos créditos hayan nacido antes del anuncio de fusión o del último envío de la comunicación y que no estén adecuadamente garantizados, se podrán oponer por escrito a la fusión, en cuyo caso esta no podrá llevarse a efecto si sus créditos no son enteramente satisfechos o suficientemente garantizados, mediante la prestación de fianza solidaria o aval a su favor. Las personas acreedoras no podrán oponerse al pago aunque se trate de créditos no vencidos.

2. La publicación o notificación de la comunicación del anuncio de fusión deberá contener la correspondiente referencia al derecho de oposición de las personas acreedoras y el plazo para ejercitarlo.

3. En la escritura de fusión las personas otorgantes habrán de manifestar expresamente que no se ha producido oposición alguna de personas acreedoras con derecho a ella o, de

haber existido, manifestar que han sido pagados o garantizados sus créditos, con identificación en este caso de las personas acreedoras, los créditos y las garantías prestadas.

Artículo 91. *Fusión de sociedades cooperativas con otras sociedades.*

1. Será posible la fusión de sociedades cooperativas con otro tipo de sociedades. La sociedad resultante de la fusión o la sociedad absorbente podrá ser una sociedad cooperativa o de otra clase.

2. A estas fusiones será de aplicación la normativa reguladora de la sociedad absorbente o la de la que se constituya como consecuencia de la fusión, pero, en cuanto a la adopción del acuerdo y las garantías de los derechos de las personas socias y personas acreedoras de las cooperativas participantes, se estará a lo dispuesto en los artículos 88, 89 y 90 de la presente ley. Si la entidad resultante de la fusión no fuera una sociedad cooperativa, la liquidación de sus aportaciones a las personas socias que ejerciten el derecho de separación deberá tener lugar dentro del mes siguiente a la fecha en que haga uso del mismo. Hasta que no se hayan pagado estas liquidaciones, no podrá formalizarse la fusión.

3. La parte correspondiente de los fondos de reserva obligatorio, de educación y promoción y de cualesquiera otros no repartibles entre las personas socias, recibirán el destino establecido para el caso de liquidación de las sociedades cooperativas en esta ley.

Artículo 92. *Escisión.*

1. La escisión de la sociedad cooperativa puede consistir en la extinción, sin liquidación previa, mediante la división de su patrimonio y del colectivo de personas socias y de las personas socias colaboradoras en dos o más partes. Cada una de estas se traspasará en bloque a sociedades cooperativas de nueva creación o será absorbida por otras ya existentes o se integrará con las partes escindidas de otras sociedades cooperativas en una de nueva creación. En estos dos últimos casos se denomina escisión-fusión.

También podrá consistir en la segregación de una o más partes del patrimonio y del colectivo de personas socias y personas socias colaboradoras de una sociedad cooperativa sin la disolución de esta, traspasándose en bloque o en parte o partes segregadas a otras sociedades cooperativas de nueva constitución o ya existentes.

2. El proyecto de escisión, suscrito por los miembros de los órganos de administración de las sociedades cooperativas participantes, deberá contener una propuesta detallada de la parte del patrimonio y de las personas socias que vayan a transferirse a las sociedades cooperativas resultantes o absorbentes.

En caso de incumplimiento por una sociedad cooperativa beneficiaria de una obligación asumida por ella en virtud de la escisión, responderán solidariamente de su cumplimiento las restantes sociedades cooperativas beneficiarias del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas. Si la sociedad cooperativa escindida no ha dejado de existir como consecuencia de la escisión, será responsable la propia sociedad cooperativa escindida por la totalidad de la obligación.

3. Serán aplicables a las sociedades cooperativas participantes en la escisión las normas reguladoras de la fusión en esta ley, y las personas socias y personas acreedoras podrán ejercer los mismos derechos previstos en la presente ley para los supuestos de fusión.

4. Solo podrá acordarse la escisión si las aportaciones al capital de la sociedad cooperativa que se escinde se encuentran desembolsadas íntegramente.

Sección 3.ª De la disolución y la liquidación

Artículo 93. *Disolución.*

Serán causas de disolución de la sociedad cooperativa:

- a) El cumplimiento del plazo fijado en los estatutos sociales.
- b) La conclusión de su objeto social o la imposibilidad manifiesta de realizar la actividad cooperativizada.
- c) La voluntad de las personas socias, manifestada mediante acuerdo de la asamblea general, adoptado por los dos tercios de los votos presentes y representados.

d) La reducción del número de personas socias por debajo del mínimo legalmente necesario para constituir la cooperativa sin que se restablezca en el plazo de un año.

e) La reducción de la cifra del capital social por debajo de lo mínimo establecido estatutariamente si no se restituye en el plazo de un año o no se procede conforme dispone el apartado 4 del artículo 63 de esta ley.

f) Por la apertura de la fase de liquidación cuando la sociedad cooperativa sea declarada en concurso.

g) La inactividad de alguno de los órganos sociales necesarios o la no realización de la actividad cooperativizada durante dos años consecutivos.

h) Cualquier otra causa establecida en la ley o en los estatutos.

Artículo 94. *Eficacia de las causas de disolución.*

1. Transcurrido el plazo de duración de la sociedad fijado en los estatutos, esta se disolverá de pleno derecho si anteriormente no ha sido prorrogada e inscrita la prórroga en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias. La persona socia disconforme con la prórroga podrá causar baja en la forma y en los plazos previstos para la baja voluntaria, que tendrá, en todo caso, la consideración de baja justificada.

2. Cuando concorra una causa de disolución, salvo las previstas en los apartados c) y f) del artículo 93 de esta ley, el órgano de administración deberá convocar a la asamblea general en el plazo de treinta días para que adopte el acuerdo de disolución.

Con este fin, cualquier persona socia podrá requerir al órgano de administración para que convoque la asamblea general, si a su juicio existe alguna de las mencionadas causas de disolución. La asamblea general adoptará el acuerdo por la mayoría prevista en el artículo 41.1 de esta ley.

3. El órgano de administración deberá solicitar, y cualquier persona interesada podrá hacerlo, la disolución judicial de la sociedad cooperativa en los casos siguientes:

- a) Si no se convoca la asamblea general.
- b) Si no se reúne en el plazo establecido en los estatutos.
- c) Si no puede adoptar un acuerdo de disolución.
- d) Si adopta un acuerdo contrario a declarar la disolución.

4. La disolución deberá publicarse en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia en que tenga el domicilio social la sociedad cooperativa en el plazo de treinta días contados desde el día en que se adoptó el acuerdo o se notificó la resolución. El acuerdo de disolución ha de incluir el nombramiento de la persona o personas liquidadoras de la sociedad. La publicación no es necesaria cuando el acuerdo de disolución se notifique individualmente por escrito a todas las personas socias y personas acreedoras, a través de un procedimiento que asegure la recepción de aquel en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad cooperativa y en los domicilios que hayan puesto en conocimiento de la sociedad, respectivamente.

5. El acuerdo de la disolución que será elevado a escritura pública o, en su caso, la resolución judicial o administrativa que la declare, se inscribirá en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias en el plazo de un mes.

Artículo 95. *Reactivación de la sociedad disuelta.*

1. Salvo en los casos de disolución judicial o administrativa, la asamblea general podrá acordar el retorno de la sociedad disuelta a la vida activa, con la mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, siempre que haya desaparecido la causa que motivó su disolución, que el capital social de la cooperativa no sea inferior al capital social mínimo y no haya comenzado el reembolso de aportaciones.

2. El acuerdo de reactivación se formalizará en escritura pública en el plazo de un mes desde su adopción. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias en el plazo de un mes, momento a partir del cual surtirá efecto la reactivación.

Artículo 96. *Liquidación, nombramiento y atribuciones de liquidadores.*

1. Disuelta la sociedad cooperativa, se abrirá el período de liquidación, excepto en los supuestos de fusión, absorción o escisión.

Durante el periodo de liquidación continuará aplicándose a la sociedad las normas previstas en esta ley que no sean incompatibles con las establecidas en cada sección. La sociedad cooperativa conservará su personalidad jurídica, debiendo añadir a su denominación, durante este periodo, la expresión «en liquidación».

2. La asamblea general que acuerde la disolución de una cooperativa ha de nombrar entre las personas socias a las personas encargadas de la liquidación, en votación secreta y por mayoría de votos, en número impar. Su nombramiento no surtirá efecto hasta el momento de su aceptación y deberá inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias. Si ninguna de estas quisiera aceptar el cargo, se podrá nombrar entre personas que no sean socias.

En el caso de que la asamblea general no nombre personas liquidadoras de acuerdo con lo que establece el apartado anterior, los miembros del órgano de administración adquieren automáticamente dicha condición, sin que sea preciso en dicho caso su formalización en escritura pública, debiendo inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.

Cuando las personas que actúen como liquidadoras sean tres o más, actuarán de forma colegiada y adoptarán los acuerdos por mayoría.

3. El órgano de administración de la cooperativa cesará en sus funciones desde que acepten su nombramiento las personas liquidadoras.

4. Las personas liquidadoras tendrán que efectuar todas las operaciones necesarias para liquidar la sociedad. Durante el período de la liquidación deberán observarse las disposiciones legales y estatutarias aplicables sobre el régimen de la asamblea general, a la cual rendirán cuenta las personas liquidadoras de la marcha de la liquidación y del balance correspondiente para aprobarlos.

Será aplicable a las personas liquidadoras el régimen de responsabilidades previsto en esta ley para los miembros del órgano de administración de la sociedad cooperativa.

Artículo 97. *Funciones de las personas liquidadoras.*

1. Son competencias de las personas liquidadoras:

a) Suscribir, junto con el órgano de administración, el inventario y el balance de la sociedad cooperativa en el momento del inicio de sus funciones, referidos al día en que se inicia la liquidación.

b) Llevar y custodiar los libros y la correspondencia de la sociedad y velar por la integridad de su patrimonio.

c) Llevar a cabo las operaciones comerciales pendientes y todas las que sean necesarias para la liquidación de la sociedad cooperativa, incluida la enajenación los bienes sociales.

d) Reclamar y percibir los créditos pendientes sea contra terceras personas o contra personas socias y los dividendos pasivos al tiempo de inicio de la liquidación.

e) Concertar las transacciones y los compromisos que convengan a los intereses sociales.

f) Pagar a las personas acreedoras y a las personas socias, transferir a quien corresponda el fondo de educación y promoción y el sobrante del haber líquido de la sociedad cooperativa, ateniéndose a las normas que se establecen en el artículo 100 de esta ley.

g) Representar a la sociedad cooperativa, en juicio y fuera de él, para el cumplimiento de los fines a que se refiere este artículo.

2. Las personas liquidadoras responderán en los mismos términos establecidos para las personas administradoras.

En caso de insolvencia de la sociedad cooperativa las personas liquidadoras deberán solicitar la declaración del concurso conforme a lo dispuesto en la legislación concursal. De incumplirse dicha obligación, se estará a lo dispuesto en las normas ordenadoras de la responsabilidad concursal.

3. En todo caso, han de respetarse las competencias de la asamblea general previstas en el artículo 36 de esta ley, y han de estar sometidas en su gestión al control y fiscalización de la asamblea.

Artículo 98. *Intervención de la liquidación.*

1. Las personas socias que representen el diez por ciento del conjunto de los votos sociales podrán solicitar de la consejería del Gobierno de Canarias con competencias en materia de cooperativas que designe una o varias personas interventoras que fiscalicen las operaciones de la liquidación.

Cuando el patrimonio que haya de ser objeto de liquidación sea cuantioso, exista un número elevado de personas socias, inversoras u obligacionistas afectadas, o la importancia de la liquidación por cualquier otra causa lo justifique, podrá la consejería competente en materia de sociedades cooperativas, de oficio o a instancia de parte interesada, podrá designar una o varias personas interventoras de la liquidación.

2. En este caso, no tendrán validez los actos de las personas liquidadoras efectuados sin participación de las personas que actúen como interventoras.

Artículo 99. *Balance final.*

1. Finalizadas las operaciones de liquidación, las personas liquidadoras someterán a la aprobación de la asamblea general un balance final, un informe de gestión sobre dichas operaciones y un proyecto de distribución del activo sobrante, que deberán censurar previamente las que actúen como interventoras de la liquidación, en el caso de haber sido nombradas.

2. El balance final y el proyecto de distribución deberán ser publicados en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia del domicilio social de la cooperativa. No será necesaria su publicación cuando se notifique individualmente por escrito a todas las personas socias y personas acreedoras, mediante un procedimiento que asegure la recepción en el domicilio que figure en la documentación de la sociedad cooperativa y en los domicilios que hayan puesto en conocimiento de la sociedad, respectivamente.

3. Dichos balance y proyecto podrán ser impugnados en el plazo y por las causas que vengan establecidos en la legislación estatal de cooperativas, conforme al procedimiento establecido para la impugnación de acuerdos sociales de la asamblea general, por cualquier persona socia que se sienta agraviada y por las personas acreedoras cuyos créditos no hubieran sido satisfechos o garantizados.

4. En tanto no haya transcurrido el plazo para su impugnación o se hayan resuelto por sentencia firme las reclamaciones interpuestas, no podrá procederse al reparto del activo resultante. No obstante, los que actúen como liquidadores podrán proceder a realizar pagos a cuenta del haber social siempre que, por su cuantía, no haya de verse afectado por el resultado de aquellas reclamaciones.

Cuando una sociedad cooperativa no tenga personas acreedoras distintas de las propias personas socias, en una misma asamblea general se podrá acordar la disolución y liquidación de la sociedad, y, en consecuencia, el proyecto de distribución del activo y balance final, pudiendo inscribirse mediante una única escritura pública que contenga los aspectos que resulten aplicables del artículo 101 de esta ley, debiendo publicarse o notificarse individualmente en la forma establecida en el anterior apartado 2 de este artículo.

Artículo 100. *Adjudicación del haber social.*

1. No se podrá adjudicar ni repartir el haber social hasta que no se hayan satisfecho íntegramente las deudas sociales, se haya procedido a su consignación o se haya asegurado el pago de los créditos no vencidos.

2. Satisfechas dichas deudas, el resto del haber social, sin perjuicio de lo pactado en la financiación subordinada, se adjudicará por el siguiente orden:

a) El importe del fondo de educación y promoción se pondrá a disposición de la entidad prevista estatutariamente o por acuerdo de la asamblea general. Si no se designase ninguna entidad asociativa en particular, se ingresará a la unión o federación o asociación de

economía social a la que esté asociada, y en su defecto, a la Tesorería de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias para destinarlo a la promoción del cooperativismo.

b) Mientras no se reembolsen las aportaciones previstas en el artículo 63.1 letra b) de esta ley los titulares que hayan causado baja y solicitado el reembolso participarán en la adjudicación del haber social una vez satisfecho el importe del fondo de educación y promoción y antes del reintegro de las restante aportaciones a las personas socias.

c) Se reintegrará a las personas socias el importe de las aportaciones que tuvieran acreditadas, una vez abonados o deducidos los beneficios o pérdidas correspondientes a ejercicios anteriores, actualizados, en su caso, comenzando por las aportaciones de las personas socias colaboradoras, las aportaciones voluntarias de las demás personas socias y a continuación las aportaciones obligatorias.

d) Se reintegrará a las personas socias su participación en los fondos de reserva voluntarios que tengan carácter repartible, de conformidad con lo previsto en el artículo 79 de esta ley. Si se opta por el carácter parcialmente repartible del fondo de reserva obligatorio, el porcentaje disponible del fondo se distribuirá entre las personas socias en función del tiempo de permanencia en la cooperativa, que debe ser de cinco años como mínimo, y también según la actividad desarrollada en la cooperativa.

e) El haber líquido sobrante, si lo hubiere, se pondrá a disposición de la entidad que proceda conforme a lo previsto en el apartado a) para el fondo de educación y promoción.

3. Si la entidad designada fuera una sociedad cooperativa, esta deberá incorporarlo al fondo de reserva obligatorio, comprometiéndose a su indisponibilidad durante un período de cinco años, sin que sobre el importe incorporado se puedan imputar pérdidas originadas por la cooperativa. Si fuera una entidad asociativa, deberá destinarlo a las actividades previstas en el artículo 78 de esta ley.

4. Cualquier persona socia de la sociedad cooperativa en liquidación que tenga en proyecto incorporarse a otra sociedad cooperativa, podrá exigir que la parte proporcional del haber líquido sobrante de la liquidación, calculada sobre el total de personas socias, se ingrese en el fondo de reserva obligatorio de la sociedad cooperativa a la que se incorpore, siempre que así lo hubiera solicitado con anterioridad a la fecha de la celebración de la asamblea general que deba aprobar el balance final de liquidación.

Artículo 101. Extinción.

1. Finalizada la liquidación, las personas liquidadoras otorgarán escritura pública de extinción o, en su caso, la escritura de disolución y liquidación de la sociedad, según proceda, en la que deberán manifestar:

a) Que el balance final y el acuerdo de distribución del activo han sido aprobados por la asamblea general y que se han cumplido los requisitos legales sobre su publicación o notificación.

b) Que ha transcurrido el plazo para la impugnación del acuerdo a que se refiere el artículo 99.3 de esta ley, sin que se hayan formulado impugnaciones o que han alcanzado firmeza las sentencias que las hubiere resuelto.

c) Que se ha procedido a la adjudicación del haber social conforme a lo establecido en el artículo 100 de esta ley y consignadas las cantidades que correspondan a las personas acreedoras, las personas socias y entidades que hayan de recibir el remanente del fondo de educación y promoción y del haber líquido sobrante.

A la escritura pública se incorporará el balance final de liquidación, el acuerdo de distribución del activo y el certificado del acuerdo de la asamblea general.

2. Las personas que actúen como liquidadoras deberán solicitar en la escritura la cancelación de los asientos registrales de la sociedad y manifestar el deber que tienen de conservar los libros y documentos relativos al tráfico de la cooperativa durante el plazo de seis años a contar desde la fecha del asiento de cancelación de la cooperativa. La escritura se inscribirá en el Registro de Sociedades de Cooperativas de Canarias.

Artículo 102. *Situaciones concursales.*

A las sociedades cooperativas les será de aplicación la normativa vigente en materia concursal, debiendo inscribirse en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias las resoluciones judiciales que constituyan, modifiquen o extingan las situaciones concursales que afecten a la sociedad.

CAPÍTULO IX

De las clases de cooperativas

Sección 1.ª De las cooperativas de trabajo asociado

Artículo 103. *Objeto y normas generales.*

1. Son cooperativas de trabajo asociado las que tienen por objeto proporcionar a sus personas socias un puesto de trabajo, mediante su esfuerzo personal y directo, a tiempo parcial o completo, para realizar cualquier actividad económica o profesional y producir en común bienes y servicios destinados a terceros. La relación de las personas socias trabajadoras con la sociedad cooperativa tendrá naturaleza societaria.

Las cooperativas de trabajo asociado se constituirán con un mínimo de dos personas socias trabajadoras de duración indefinida y actuarán fomentando el empleo estable de calidad, con singular incidencia en la vida familiar y laboral.

2. Podrán ser personas socias trabajadoras quienes legalmente tengan capacidad para contratar la prestación de su trabajo. Las personas extranjeras podrán ser personas socias trabajadoras de acuerdo con lo previsto en la legislación específica sobre la prestación de su trabajo en España.

La pérdida de la condición de persona socia trabajadora provoca el cese definitivo de la prestación de trabajo en la sociedad cooperativa.

Las personas socias trabajadoras tienen derecho a percibir periódicamente, en plazo no superior a un mes, percepciones a expensas de los excedentes de la sociedad cooperativa denominados anticipos societarios, que no tienen la consideración de salario, según su participación en la actividad cooperativizada.

Serán de aplicación en todos los centros de trabajo de la sociedad cooperativa y a todas las personas socias de la misma las normas sobre salud laboral y prevención de riesgos laborales, así como la legislación laboral en lo referente a las limitaciones de edad para trabajos nocturnos, insalubres, penosos, nocivos o peligrosos.

3. El número de horas por año realizado por personas trabajadoras con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá ser superior al treinta por ciento del total de horas por año realizadas por las personas socias trabajadoras. No se computarán en este porcentaje:

a) Las personas trabajadoras integradas en la cooperativa por subrogación legal y los que se incorporen en actividades sometidas a esta subrogación.

b) Las personas trabajadoras que se nieguen explícitamente a ser socias trabajadoras.

c) Las personas trabajadoras que sustituyan a personas socias trabajadoras o asalariadas en situación de excedencia o incapacidad temporal o baja por maternidad, adopción o acogimiento.

d) Las personas trabajadoras que presten servicio en centros de trabajo de carácter subordinado o accesorio. Se entiende, en todo caso, como servicio prestado en centro de trabajo subordinado o accesorio, el servicio prestado directamente a la administración pública o autonómica y a entidades que coadyuven el interés general, cuando es realizado en locales o espacios de titularidad pública.

e) Las personas trabajadoras con contratos de trabajo en prácticas y para la formación.

f) Las personas trabajadoras contratadas en virtud de cualquier disposición de fomento de ocupación de personas con discapacidad.

g) Las personas trabajadoras contratadas para ser puestos a disposición de empresas usuarias cuando la cooperativa actúa como empresa de trabajo temporal.

h) Las personas trabajadoras que, por razones vinculadas al objeto y a la finalidad de una contratación pública, tengan que ser contratadas para prestar adecuadamente el

servicio, según las prescripciones establecidas en los pliegos de condiciones económico-administrativas generales o particulares o, en su caso, en el pliego de condiciones técnicas.

4. Los estatutos podrán fijar el procedimiento por el que las personas trabajadoras asalariadas pueden acceder a la condición de persona socia. La persona trabajadora con contrato de trabajo por tiempo indefinido y con más de dos años de antigüedad deberá ser admitida como persona socia trabajadora si lo solicita en los seis meses siguientes desde que pudo ejercer este derecho, sin necesidad de superar el período de prueba cooperativo, y si reúne los demás requisitos estatutarios y especialmente los relacionados con la formación cooperativa.

Artículo 104. *Período de prueba para nuevas personas socias.*

1. En las cooperativas de trabajo asociado, si los estatutos lo prevén, la admisión por el órgano de administración de una nueva persona socia trabajadora lo será en situación de prueba, pudiendo ser reducido o suprimido el período de prueba por mutuo acuerdo.

2. El período de prueba no excederá los seis meses y será fijado por el órgano de administración, salvo que el desempeño del puesto de trabajo exija condiciones profesionales especiales. En este caso, el período de prueba podrá ser de hasta un año.

3. El número de personas socias trabajadoras en período de prueba no excederá del veinte por ciento del total de personas socias trabajadoras de la sociedad cooperativa, salvo para las cooperativas con menos de 10 personas socias trabajadoras, que podrán contar hasta con dos personas trabajadoras en periodo de prueba.

4. Las personas socias aspirantes durante el período de prueba tendrán los mismos derechos y obligaciones que las personas socias trabajadoras, con las particularidades siguientes:

a) Podrán resolver la relación por libre decisión unilateral, facultad que también se reconoce al órgano de administración de la cooperativa.

b) No podrán ser elegidos para ocupar los cargos de los órganos de la cooperativa.

c) No podrán votar, en la asamblea general, ningún punto que les afecte personal y directamente.

d) No estarán obligados ni facultados para hacer aportaciones al capital social ni para desembolsar la cuota de ingreso.

e) No les alcanzará la imputación de pérdidas que se produzcan en la cooperativa durante el período de prueba ni tendrán derecho al retorno cooperativo.

Artículo 105. *Jornada, descanso semanal, fiestas, vacaciones y permisos.*

1. Los estatutos, el reglamento de régimen interno o, en su defecto, la asamblea general aprobará anualmente el calendario sociolaboral. Contendrá la duración de la jornada laboral, el descanso mínimo entre cada jornada y descanso semanal, fiestas y vacaciones anuales, respetando, en todo caso, como mínimo las siguientes normas:

a) Entre el final de una jornada y el comienzo de la siguiente, mediarán como mínimo doce horas.

b) Las personas menores de dieciocho años no podrán realizar más de cuarenta horas de trabajo efectivo a la semana.

c) Se respetará, al menos, como fiestas, las establecidas en el calendario laboral aprobado por el Gobierno de Canarias, salvo en los supuestos excepcionales que lo impida la naturaleza de la actividad empresarial que desarrolle la cooperativa.

d) Las vacaciones anuales y, al menos, las fiestas expresadas en el apartado c) de este número serán retribuidas a efectos de anticipo societario.

e) Las vacaciones anuales de los menores de dieciocho años y de los mayores de sesenta años tendrán una duración mínima de un mes.

2. La persona socia, previo aviso y justificación, tendrá derecho a ausentarse del trabajo por alguno de los motivos y por el tiempo siguiente:

a) Quince días naturales en caso de matrimonio.

b) Dos días en los casos de nacimiento de hijo o hija o enfermedad grave o fallecimiento de parientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad. Cuando con tal motivo la persona socia necesite hacer un desplazamiento, el plazo será de cuatro días.

c) Un día por traslado del domicilio habitual.

d) Por el tiempo indispensable para el cumplimiento de un deber inexcusable de carácter público y personal.

e) Para realizar funciones de representación en el movimiento cooperativo.

Los estatutos, el reglamento de régimen interno o, en su defecto, la asamblea general podrán ampliar los supuestos de permiso y el tiempo de duración de los mismos y, en todo caso, deberán fijar si los permisos, a efectos de los anticipos societarios, tienen o no el carácter de retribuidos o la proporción en que son retribuidos.

3. En todo lo no previsto en este artículo, serán de aplicación los derechos y las garantías legalmente establecidas en la legislación laboral y en la normativa que regula la conciliación de la vida familiar y laboral de las personas trabajadoras.

4. Las personas socias trabajadoras estarán obligadas a afiliarse en el régimen correspondiente de la Seguridad Social, de acuerdo con lo que dispone la normativa básica del Estado.

Artículo 106. *Suspensión y excedencias.*

1. En las cooperativas de trabajo asociado se suspenderá temporalmente la obligación y el derecho de la persona socia trabajadora a prestar su trabajo, perdiendo los derechos y obligaciones económicas de la prestación, por las causas siguientes:

a) Incapacidad temporal.

b) Paternidad o maternidad de la persona socia trabajadora, riesgo durante el embarazo, riesgo durante la lactancia natural de un menor de nueve meses y adopción y acogimiento tanto preadoptivo como permanente o simple, con los requisitos y en la forma prevista en la legislación laboral.

c) Ejercicio de cargo público representativo o en el movimiento cooperativo que imposibilite la asistencia al trabajo.

d) Privación de libertad mientras no haya sentencia condenatoria.

e) Suspensión de anticipo laboral y empleo por razones disciplinarias.

f) Causas económicas, técnicas, organizativas o de producción y las derivadas de fuerza mayor.

g) Las consignadas válidamente en los estatutos sociales.

2. Al cesar las causas legales de suspensión, la persona socia trabajadora recobrará la plenitud de sus derechos y obligaciones como persona socia, y tendrá derecho a reincorporarse en el puesto de trabajo reservado.

Para la suspensión por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor, la asamblea general, salvo previsión estatutaria, tiene que declarar la necesidad de que, por alguna de estas causas, pasen a la situación de suspensión la totalidad o parte de las personas socias trabajadoras que integran la cooperativa, designándolas concretamente, así como el tiempo que ha de durar la suspensión. Las personas socias suspendidas estarán facultados para solicitar la baja voluntaria a la entidad, que se calificará como justificada.

Las personas socias trabajadoras que están incluidos en los supuestos a), b), d) y f) del apartado 1 de este artículo, mientras estén en situación de suspensión, conservarán el resto de sus derechos y obligaciones como personas socias.

3. Excepto en el supuesto previsto en la letra f) del número 1 de este artículo, las cooperativas de trabajo asociado podrán celebrar contratos de trabajo de duración determinada para sustituir a las personas socias trabajadoras en situación de suspensión, de acuerdo con la legislación estatal aplicable, con personas trabajadoras asalariadas siempre que el contrato especifique el nombre de la persona socia trabajadora sustituida y la causa de la sustitución.

4. Las personas socias trabajadoras de una cooperativa de trabajo asociado con, al menos, dos años de antigüedad en la entidad, podrán disfrutar de situaciones de excedencia

voluntaria con la duración máxima que determine el órgano de administración, siempre que lo prevean los estatutos sociales, que también determinarán sus derechos y las obligaciones.

Artículo 107. *Baja obligatoria por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o de fuerza mayor.*

1. Cuando por causas económicas, técnicas, organizativas, de producción o derivadas de fuerza mayor, para mantener la viabilidad empresarial de la cooperativa, la asamblea general considere conveniente reducir con carácter definitivo el número de personas socias trabajadoras de la cooperativa, deberá designar a las personas socias trabajadoras que tienen que causar baja en la cooperativa. Esta tendrá la consideración de baja obligatoria justificada. La autoridad laboral constatará las causas mencionadas, de acuerdo con lo que dispone el procedimiento establecido en la legislación estatal aplicable.

2. De acuerdo con el artículo 70 de esta ley, las personas socias trabajadoras que sean baja obligatoria conforme a lo establecido en el apartado anterior del presente artículo tendrán derecho a la devolución de todas sus aportaciones al capital social en el plazo máximo de un año, dividida en mensualidades, y conservarán el derecho preferente al reingreso si en los dos años siguientes a la baja se crean nuevos puestos de trabajo de contenido similar al que ocupaban.

3. En el supuesto de que las personas socias que causen baja obligatoria sean titulares de las aportaciones previstas en el artículo 63.1, letra b), de esta ley y la sociedad cooperativa no acuerde su reembolso inmediato, las personas socias que permanezcan en la misma deberán adquirir estas aportaciones en el plazo máximo de seis meses a partir de la fecha de la baja, en los términos que acuerde la asamblea general.

Artículo 108. *Sucesión de empresas, contratos y concesiones.*

1. Cuando una sociedad cooperativa se subroge en los derechos y las obligaciones laborales del anterior titular, las personas trabajadoras afectadas por esta subrogación podrán incorporarse como personas socias trabajadoras en las condiciones establecidas en el artículo 103.4 de esta ley y, si llevan al menos dos años en la empresa anterior, no se les podrá exigir el período de prueba.

2. Cuando una sociedad cooperativa de trabajo asociado cesa por causas no imputables a esta en una contrata de servicios o en una concesión administrativa y una nueva persona empresaria se hiciese cargo de estas, las personas socias trabajadoras que vinieran desarrollando su trabajo en las mismas tendrán los derechos y deberes que les habrían correspondido de acuerdo con la normativa vigente, como si hubieran prestado su servicio en la cooperativa en la condición de personas trabajadoras por cuenta ajena.

Artículo 109. *Régimen disciplinario.*

1. Los estatutos establecerán el régimen disciplinario regulando los tipos de infracciones que puedan producirse en la prestación del trabajo, las sanciones, los órganos y las personas con facultades sancionadoras delegadas.

2. Los estatutos regularán los procedimientos sancionadores con expresión de los trámites, al menos, el de audiencia a las personas interesadas, así como los recursos y los plazos de impugnación de los acuerdos sociales.

3. La expulsión de las personas socias trabajadoras solo podrá acordarla el órgano de administración. Contra esta decisión la persona socia podrá recurrir en el plazo de veinte días desde su notificación ante el comité de recursos que resolverá en el plazo de dos meses o ante la asamblea general que resolverá en la primera reunión que se celebre. Transcurrido dicho plazo sin haber adoptado la decisión, se entenderá estimado. El acuerdo de expulsión solo será ejecutivo desde que el órgano correspondiente lo ratifique o haya transcurrido el plazo para recurrir ante el mismo, aunque el órgano de administración podrá suspender a la persona socia trabajadora de empleo, conservando esta todos sus derechos económicos.

Sección 2.^a De las cooperativas de personas consumidoras y usuarias

Artículo 110. *Objeto y finalidad social.*

1. Las cooperativas de personas consumidoras y usuarias tienen como objeto el suministro de bienes y de servicios adquiridos a terceras personas o producidos por sí mismas para facilitar el uso o consumo de las personas socias y de quienes convivan con ellos, con la finalidad social de facilitarles el consumo o el uso en las condiciones de precio, calidad e información más favorables para sus personas socias, así como la educación, la formación y la defensa de los derechos de las personas socias en particular, y de las personas consumidoras y usuarias en general.

2. Pueden ser personas socias de estas cooperativas las personas físicas y las entidades u organizaciones que tengan el carácter de destinatarias finales de los bienes y servicios suministrados por la sociedad cooperativa.

3. Las cooperativas de personas consumidoras y usuarias podrán realizar operaciones cooperativizadas con terceras personas no socias, dentro del ámbito territorial, si lo prevén los estatutos.

Artículo 111. *Condición y operatividad.*

1. Las cooperativas de personas consumidoras y usuarias tienen la condición de mayoristas y pueden vender al por menor como minoristas.

2. A todos los efectos, se entenderá que en el suministro de bienes y servicios de la sociedad cooperativa a sus personas socias no hay propiamente transmisiones patrimoniales, sino que son las mismas personas socias quienes, como consumidoras directas, los han adquirido conjuntamente a terceras personas.

3. La misma sociedad cooperativa será considerada a efectos legales como consumidor directo.

Sección 3.^a De las cooperativas de viviendas

Artículo 112. *Objeto y finalidad social.*

1. Son aquellas que tienen por objeto procurar exclusivamente a las personas socias, viviendas o locales, edificaciones o servicios complementarios, construidos o rehabilitados por terceros; mejorar, conservar y administrar dichos inmuebles y los elementos comunes; crear y prestar los servicios correspondientes, pudiendo también realizar la rehabilitación de viviendas, locales y otras edificaciones e instalaciones destinadas a las mismas.

Asimismo, podrán tener como objeto promover la construcción de edificios para las personas socias en régimen de uso y disfrute, ya sea para descanso o para vacaciones, ya sea para destinar a residencias para personas socias de la tercera edad o personas con discapacidad o dependencia.

Podrán ser socias de las cooperativas de viviendas las personas físicas que necesiten alojamiento para sí y sus familiares, así como los entes públicos y las entidades sin ánimo de lucro que precisen alojamientos para aquellas personas que, dependientes de ellos, tengan que residir por razón de su trabajo o función en el entorno de una promoción cooperativa o que precisen locales para desarrollar sus actividades.

2. Las cooperativas de viviendas podrán adquirir, parcelar y urbanizar terrenos y, en general, desarrollar todas las actividades y trabajos que sean necesarias para el cumplimiento del objeto social, respetando, en su caso, la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y de los locales podrán ser adjudicados o cedidos a las personas socias mediante cualquier título admitido en derecho, ya sea para el uso habitual o permanente, ya sea para descanso o vacaciones, ya sean destinadas a residencias para personas de la tercera edad o con discapacidad o dependencia.

Las cooperativas de viviendas podrán enajenar o arrendar a terceros no socios los locales comerciales y las instalaciones y edificaciones complementarias de su propiedad, pero no las viviendas. La asamblea general acordará el destino del importe obtenido por enajenación o arrendamiento de los mismos.

3. Cuando la sociedad cooperativa retenga la propiedad de las viviendas y/o locales, los estatutos establecerán las normas a que han de ajustarse tanto su uso y disfrute por las personas socias como los demás derechos y obligaciones de estas y de la sociedad cooperativa; pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda y/o local con personas socias de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad.

4. Las cooperativas de viviendas podrán acoger sus promociones a los beneficios que otorgan las disposiciones para las denominadas viviendas protegidas de promoción privada u otras tipologías a las que por ley pudieran tener acceso. Así mismo podrán acogerse a cualquier otro régimen de financiación pública, cumpliendo las obligaciones que como promotora le correspondan según la legislación específica.

Artículo 113. *Construcción por fases o promociones.*

1. Si la cooperativa de viviendas desarrollase más de una promoción o fase separada, estará obligada a dotar a cada una de ellas de autonomía de gestión y patrimonial, para lo que deberá llevar una contabilidad diferenciada con relación a cada una, sin perjuicio de la general de la cooperativa, individualizando todos los justificantes de cobros o pagos que no sean generales.

2. Cada promoción o fase se identificará con una denominación específica que deberá figurar de forma clara y destacada en toda la documentación relativa a la misma, incluyendo permisos, inscripciones registrales o licencias administrativas y cualquier contrato celebrado con terceros. En la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos o solares a nombre de la cooperativa se hará constar la promoción o fase a que están destinados y si ese destino se acordase con posterioridad a su adquisición, se hará constar por nota marginal a solicitud de los representantes legales de la cooperativa.

3. Deberán constituirse por cada fase o promoción juntas especiales de personas socias, cuya regulación deberá contener los estatutos, siempre respetando las competencias propias de la asamblea general sobre las operaciones y compromisos de la cooperativa y sobre lo que afecta a más de un patrimonio separado o a los derechos u obligaciones de las personas socias no adscritas a la fase respectiva. La convocatoria de las juntas se hará en la misma forma que las de la asamblea general.

4. Los bienes que integran el patrimonio contabilizado de una promoción o fase no responderán de las deudas de las restantes.

Artículo 114. *Disposiciones específicas sobre las personas socias.*

1. Son causas de baja justificada de las personas socias de las cooperativas de viviendas, además de las generales previstas en esta ley y en los estatutos, las siguientes:

a) Los cambios del centro o lugar de trabajo de la persona socia a un municipio alejado más de 40 kilómetros del emplazamiento de la promoción.

b) Las situaciones sobrevenidas de desempleo, grave enfermedad u otra circunstancia familiar o personal que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción.

c) Un aumento superior al veinte por ciento de la cuantía total de las aportaciones previstas por la cooperativa para la financiación de las viviendas.

d) El retraso en la entrega de las viviendas que supere los dieciocho meses a la fecha prevista por la cooperativa.

e) La modificación sustancial del contrato de adjudicación.

2. En caso de baja no justificada, el consejo rector podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente, que no podrán ser superior al veinte por ciento de las cantidades entregadas en concepto de capital social y al diez por ciento de las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda y locales.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior de este artículo podrán ser retenidas por la cooperativa hasta que la persona socia saliente sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra persona socia. En todo caso, el plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja no justificada o de tres años si la baja fuese

justificada. En caso de fallecimiento de la persona socia, el reembolso a los causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año.

Artículo 115. *Auditoría de cuentas.*

Las cooperativas de viviendas, antes de presentar las cuentas anuales a la aprobación de la asamblea general ordinaria, tienen que someterlas a una auditoría externa de cuentas sin perjuicio de lo que establece el artículo 83 de esta ley, en los siguientes supuestos:

- a) Que la cooperativa tenga en promoción, entre viviendas y locales, un número superior a cincuenta.
- b) Cualquiera que sea el número de viviendas y locales en promoción, cuando correspondan a distintas fases, o cuando se construyan en distintos bloques que constituyan, a efectos económicos, promociones diferentes.
- c) Que la cooperativa haya otorgado poderes relativos a la gestión empresarial a personas físicas o jurídicas, distintas de los miembros del consejo rector.
- d) Cuando lo prevean los estatutos o los acuerdos de la asamblea general.

Artículo 116. *Transmisión de derechos.*

1. En las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, el derecho de uso y disfrute no podrá ser transmitido *inter vivos*. En caso de baja de la persona socia su derecho de uso se pondrá a disposición de la cooperativa, que lo cederá, por riguroso orden de antigüedad, a las socias expectantes.

Este orden será alterado en los siguientes supuestos:

- a) Cuando la transmisión del derecho de uso se produzca entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio.
- b) Si así lo fijan los estatutos, en los supuestos de baja voluntaria justificada o baja obligatoria, a favor de los componentes de la unidad de convivencia.

El derecho de uso es transmisible *mortis causa* a quienes sean causahabientes de la persona socia fallecida, previa su admisión como personas socias, de conformidad con los requisitos generales, si así lo solicitaren en el plazo de tres meses. En otro caso, tendrán derecho a la liquidación del crédito correspondiente.

En el supuesto de ser varios los causahabientes, la cooperativa podrá exigir que el derecho a solicitar la condición de persona socia sea ejercitado por una sola de ellas.

Los estatutos podrán prever la transmisión *mortis causa* a los miembros de la unidad de convivencia de la persona socia fallecida.

2. La persona socia que pretenda transmitir *inter vivos* sus derechos de propiedad sobre la vivienda antes de haber transcurrido cinco años u otro plazo superior fijado por los estatutos, que no podrá ser superior a diez años desde la fecha de concesión de la licencia de la primera ocupación de la vivienda o local, o del documento que legalmente le sustituya, y de no existir, desde la entrega de la posesión de la vivienda o local, deberá ponerlos a disposición de la cooperativa, que los ofrecerá por riguroso orden de antigüedad a las personas socias expectantes.

3. El precio de tanteo será igual a la cantidad desembolsada por la persona socia que transmite sus derechos sobre la vivienda o local, incrementada con la revalorización que haya experimentado de acuerdo con el índice de precios al consumo, durante el período comprendido entre las fechas de los diferentes desembolsos parciales y la fecha de la comunicación a la cooperativa de la intención de la persona socia de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local.

Transcurridos tres meses desde que la persona socia ha puesto en conocimiento del órgano de administración el propósito de transmitir sus derechos sobre la vivienda o local, sin que ninguna persona socia expectante solicitante de admisión como socia por orden de antigüedad haga uso del derecho de preferencia para adquirirlos, la persona socia queda autorizada para transmitirlos, *inter vivos*, a terceras personas no socias.

4. Si, en el supuesto a que se refieren los puntos anteriores de este artículo, la persona socia no cumple los requisitos que se establecen y transmite a terceras personas sus derechos sobre la vivienda o local, la cooperativa, si quisiera adquirirlos alguna persona

socia expectante, ejercerá el derecho de retracto, debiendo reembolsar al comprador el precio establecido en el punto 2 de este artículo, incrementado con los gastos a que se refiera el artículo 1518.2 del Código Civil. Los gastos previstos en el artículo 1518.1 del Código Civil serán a cargo de la persona socia que incumplió lo establecido en los puntos anteriores de este artículo.

El derecho de retracto podrá ejercerse durante un año, contado desde la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, durante tres meses, contados desde que el retrayente tuviese conocimiento de la transmisión.

5. Las limitaciones establecidas en los puntos anteriores de este artículo no serán de aplicación a las transmisiones realizadas a favor de los descendientes o de los ascendientes, así como en las transmisiones entre cónyuges decretadas o aprobadas judicialmente en los casos de separación o divorcio, o entre parejas de hecho.

6. Cuando la cooperativa promueva viviendas de promoción pública, la transmisión *inter vivos* de la vivienda o local estará sujeta a las limitaciones y derechos de adquisición preferente previstos en el correspondiente régimen administrativo y, en su defecto, por la normativa general supletoria sobre cooperativas de viviendas.

Artículo 117. *Disposiciones específicas sobre las personas socias.*

1. Son causas de baja justificada de las personas socias de las cooperativas de viviendas, además de las generales previstas en esta ley y en los estatutos, las siguientes:

a) Los cambios del centro o lugar de trabajo de la persona socia a un municipio alejado más de 40 kilómetros del emplazamiento de la promoción.

b) Las situaciones sobrevenidas de desempleo, grave enfermedad u otra circunstancia familiar o personal que impidan hacer efectivas las aportaciones comprometidas en la promoción.

c) Un aumento superior al veinte por ciento de la cuantía total de las aportaciones previstas por la cooperativa para la financiación de las viviendas.

d) El retraso en la entrega de las viviendas que supere los dieciocho meses a la fecha prevista por la cooperativa.

e) La modificación sustancial del contrato de adjudicación.

2. En caso de baja no justificada, el consejo rector podrá acordar las deducciones que se establezcan estatutariamente, que no podrán ser superior al veinte por ciento de las cantidades entregadas en concepto de capital social y al diez por ciento de las cantidades entregadas para financiar el pago de la vivienda y locales.

Las cantidades a que se refiere el párrafo anterior de este artículo podrán ser retenidas por la cooperativa hasta que la persona socia saliente sea sustituida en sus derechos y obligaciones por otra persona socia. En todo caso, el plazo de reembolso no podrá exceder de cinco años a partir de la fecha de la baja no justificada o de tres años si la baja fuese justificada. En caso de fallecimiento de la persona socia, el reembolso a los causahabientes deberá realizarse en un plazo no superior a un año, desde que el hecho causante se ponga en conocimiento de la cooperativa.

Artículo 118. *Garantías especiales.*

1. En el supuesto de que se solicite por parte de la cooperativa cantidades anticipadas para financiar la construcción de las viviendas, las referidas cantidades deberán estar garantizadas mediante el correspondiente contrato de aval o seguro que indemnice en caso de incumplimiento de contrato.

2. Con carácter previo al ingreso de cantidades de las personas socias para financiar la promoción a la que estén adscritas, esta deberá estar definida y dotada de unas reglas básicas denominadas «normas de la promoción».

3. Las cooperativas de viviendas necesariamente adoptarán la forma de consejo rector como órgano de administración.

4. Ninguna persona podrá desempeñar simultáneamente el cargo de miembro del consejo rector en más de una cooperativa de viviendas.

5. Los miembros del consejo rector, en ningún caso, podrán percibir remuneraciones o compensaciones por desempeñar las obligaciones del cargo, sin perjuicio del derecho a ser resarcidos por los gastos que les originen.

Artículo 119. *Personas socias expectantes.*

Tendrán la consideración de personas socias expectantes aquellas que, habiendo sido admitidas como personas socias y efectuado la suscripción de su aportación obligatoria al capital social, aún no están adscritas a una promoción, quedando a la espera de que eventualmente se produzca tal circunstancia, en los siguientes supuestos:

- a) Por existir más personas socias que viviendas en promoción.
- b) Por permanecer a la espera del lanzamiento de una promoción que, por localización, condiciones económicas, tipología, etc. sea de su interés.
- c) Por permanecer a la espera de la baja de una persona socia en las promociones de cooperativas en régimen de cesión de uso.

La preferencia para la adjudicación o cesión de las viviendas, edificaciones y obras complementarias vendrá determinada por la fecha de ingreso de la persona socia en la cooperativa, garantizándose en todo caso la preferencia de los descendientes y ascendientes del transmitente, así como del cónyuge separado o divorciado en aplicación de sentencia o convenio judicial.

En el supuesto de promociones acogidas al régimen de viviendas protegidas de promoción privada u otras tipologías a las que por ley pudieran tener acceso, la forma de adjudicación vendrá determinada por la normativa de aplicación.

Las personas socias expectantes figurarán inscritas con tal carácter en el libro registro de personas socias. El régimen de derechos y obligaciones será el establecido con carácter general para las personas socias, con las siguientes particularidades:

- No se les podrá exigir la entrega de cantidades para financiar el pago de viviendas o locales.
- El conjunto de los votos a ellas correspondientes, sumados entre sí, no podrán superar el veinte por ciento en los órganos sociales de la cooperativa.

Sección 4.ª De las cooperativas agroalimentarias

Artículo 120. *Objeto y finalidad social.*

1. Son cooperativas agroalimentarias las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas o de actividades conexas a las mismas que tienen como objeto la realización de todo tipo de actividades y operaciones encaminadas al mejor aprovechamiento de las explotaciones de las personas socias, de los elementos o componentes de la cooperativa y a la mejora de la población agraria y del desarrollo del mundo rural, así como atender a cualquier otro fin o servicio que sea propio de la actividad agraria, ganadera, forestal o estén directamente relacionados con ellas.

También podrán formar parte como socias de pleno derecho de estas cooperativas, las sociedades agrarias de transformación, las comunidades regantes, las comunidades de aguas, las comunidades de bienes, las sociedades civiles, las sociedades mercantiles y sociedades cooperativas, siempre que, agrupando a titulares de explotaciones agrarias, realicen actividades empresariales afines a las de la propia cooperativa.

2. Para cumplir su objetivo social, las cooperativas agroalimentarias podrán desarrollar, entre otras, las siguientes actividades:

- a) Adquirir, elaborar, producir y fabricar por cualquier procedimiento, para la cooperativa o para las explotaciones de sus personas socias, animales, piensos, abonos, plantas, semillas, insecticidas, materiales, instrumentos, maquinaria, instalaciones y cualesquiera otros elementos necesarios o convenientes para la producción y fomento agrario, alimentario y rural.
- b) Conservar, tipificar, manipular, transformar, transportar, distribuir, comercializar, incluso directamente al consumidor, los productos procedentes de las explotaciones de la

cooperativa y de sus personas socias, así como los adquiridos a terceras personas, en su estado natural o previamente transformados.

c) Adquirir, parcelar, sanear y mejorar terrenos destinados a la agricultura, la ganadería o bosques, así como la construcción y explotación de las obras e instalaciones necesarias a estos fines.

d) Cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o medioambiental de la cooperativa o de las explotaciones de las personas socias, entre otras, la prestación de servicios por la cooperativa y con su propio personal que consista en la realización de labores agrarias u otras análogas en las mencionadas explotaciones y a favor de las personas socias de la misma.

e) Realizar actividades de consumo y servicios para sus personas socias y demás miembros del entorno social y fomentar aquellas actividades encaminadas a la promoción y mejora de la población agraria y el medio rural, en particular, servicios y aprovechamientos forestales, servicios turísticos y artesanales relacionados con la actividad de la cooperativa, asesoramiento técnico de las explotaciones de la producción, comercio y transformación agroalimentaria, y la conservación, recuperación y aprovechamiento del patrimonio y de los recursos naturales y energéticos del medio rural.

En todo caso, el volumen de operaciones de la cooperativa por las actividades recogidas en el párrafo anterior no podrá exceder del cincuenta por ciento del volumen total de sus operaciones.

3. Las explotaciones agrarias de las personas socias, para cuyo mejoramiento la cooperativa agraria presta sus servicios y suministros, deberán ubicarse en el ámbito territorial de la cooperativa establecido estatutariamente.

4. Las cooperativas agroalimentarias podrán desarrollar operaciones con terceras personas no socias hasta un límite máximo del cincuenta por ciento del volumen total de operaciones de cooperativa. Dicha limitación no será aplicable respecto de las operaciones de distribución al por menor de productos petrolíferos a terceras personas no socias.

Sección 5.^a De las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra

Artículo 121. Objeto y ámbito.

1. Son cooperativas de explotación comunitaria de la tierra las que asocian a titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierras u otros bienes inmuebles susceptibles de explotación agraria, que ceden estos derechos a la sociedad cooperativa y que prestan o no su trabajo en la misma para la explotación en común de los bienes cedidos por las personas socias y de los demás que posea la sociedad cooperativa por cualquier título, así como desarrollar las actividades recogidas en el artículo 120.2 de esta ley.

2. Las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán realizar operaciones con terceras personas en los mismos términos y con las mismas condiciones establecidas en esta ley para las cooperativas agroalimentarias.

3. Los estatutos de estas cooperativas determinarán el ámbito geográfico en el cual las personas socias trabajadoras de la sociedad cooperativa puedan desarrollar habitualmente su actividad cooperativizada de prestación de trabajo, dentro del cual han de estar situados los bienes integrantes de la explotación.

Artículo 122. Régimen de las personas socias.

1. Pueden ser personas socias de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra:

a) Las personas físicas y jurídicas, titulares de derechos de uso y aprovechamiento de tierra u otros bienes inmuebles susceptibles de explotación agraria que cedan estos derechos a la sociedad cooperativa, prestando o no su trabajo en la misma y que, en consecuencia, tendrán simultáneamente la condición de socias cedentes del disfrute de bienes a la sociedad cooperativa y de personas socias trabajadoras, o únicamente la primera.

b) Las personas físicas que, sin ceder a la sociedad cooperativa derechos de disfrute sobre bienes, presten trabajos en la misma y que tendrán únicamente la condición de socias trabajadoras.

2. Será de aplicación a las personas socias trabajadoras de las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra, que cedan o no simultáneamente el disfrute de bienes a la sociedad cooperativa, las normas establecidas en esta ley para las personas socias trabajadoras de las cooperativas de trabajo asociado, con las excepciones contenidas en esta sección.

3. El número de horas por año realizadas por personas trabajadoras con contrato de trabajo por cuenta ajena no podrá superar los límites establecidos en el artículo 103.3 de esta ley.

Artículo 123. *Cesión del uso y aprovechamiento de bienes.*

1. Los estatutos deberán establecer el tiempo mínimo de permanencia en la sociedad cooperativa de las personas socias en su condición de cedentes del uso y aprovechamiento de bienes, que no podrá ser superior a quince años.

Cumplido el plazo de permanencia a que se refiere el punto 1 de este artículo, si los estatutos lo prevén, podrán establecerse nuevos períodos sucesivos de permanencia obligatoria, por plazos no superiores a cinco años. Estos plazos se aplicarán automáticamente, salvo que la persona socia comunique su decisión de causar baja, con una anticipación mínima de seis meses a la finalización del respectivo plazo de permanencia obligatoria.

En todo caso, el plazo para reembolsar las aportaciones al capital social a las que se refiere el artículo 63.1, letra a), de esta ley empezará a computarse desde la fecha en que termine el último plazo de permanencia obligatoria.

Aunque, por cualquiera causa, la persona socia cese en la sociedad cooperativa en su condición de cedente del disfrute de bienes, la sociedad cooperativa podrá conservar los derechos de uso y aprovechamiento que fueron cedidos por aquella por el tiempo que le falte para terminar el período de permanencia obligatoria en la sociedad cooperativa, la cual, si hace uso de esta facultad, abonará en compensación a la persona socia cesante la renta media de la zona de los bienes mencionados.

El arrendatario y el resto de titulares de un derecho de disfrute pueden ceder el uso y el aprovechamiento de los bienes por el plazo y condiciones establecidas en la legislación estatal en materia de cooperativas.

En este supuesto, la sociedad cooperativa puede dispensar el cumplimiento del plazo estatutario de permanencia obligatoria siempre que el titular de los derechos de uso y aprovechamiento se comprometa a cederlos por el tiempo que alcance su título jurídico.

2. Los estatutos señalarán el procedimiento para obtener la valoración de los bienes susceptibles de explotación en común.

Ninguna persona socia podrá ceder a la sociedad cooperativa el usufructo de tierras o de otros bienes inmuebles que excedan del tercio del valor total de los integrados en la explotación, salvo que se trate de entes públicos o sociedades en cuyo capital social los entes públicos participen mayoritariamente.

3. Los estatutos podrán regular el régimen de obras, mejoras y servidumbres que puedan afectar a los bienes cuyo disfrute ha sido cedido y sean consecuencia del plan de explotación comunitaria de los mismos. La regulación estatutaria comprenderá el régimen de indemnizaciones que procedan a consecuencia de estas obras, mejoras y servidumbres. Si los estatutos lo prevén y la persona socia cedente del disfrute tiene titularidad suficiente para autorizar la modificación, no podrá oponerse a la realización de la obra o mejora o a la constitución de la servidumbre. Cuando sea necesario para el normal aprovechamiento del bien afectado, la servidumbre se mantendrá aunque la persona socia cese en la cooperativa o el inmueble cambie de titularidad, siempre y cuando esta circunstancia se haya hecho constar en el documento de constitución de la servidumbre. En todo caso, será de aplicación la facultad de variación recogida en el párrafo segundo del artículo 545 del Código Civil.

Para adoptar acuerdos relativos a lo que establece este punto, será necesario que la mayoría prevista en el artículo 41 de esta ley comprenda el voto favorable de las personas

socias que representen, al menos, el cincuenta por ciento de la totalidad de los bienes, cuyo uso y disfrute haya sido cedido a la cooperativa.

4. Los estatutos podrán establecer que las personas socias que hayan cedido a la sociedad cooperativa el uso y aprovechamiento de bienes queden obligadas a no transmitir a terceros derechos sobre estos bienes que impidan el uso y aprovechamiento de estos por la cooperativa durante el tiempo de permanencia obligatoria de la socia de la misma.

5. La persona socia cuya baja, obligatoria o voluntaria, en la sociedad cooperativa sea calificada de justificada, podrá transmitir sus aportaciones al capital social de la sociedad cooperativa a su cónyuge, ascendientes o descendientes, si estas son personas socias o adquieren tal condición en el plazo de tres meses desde la baja de aquella.

Artículo 124. Régimen económico.

1. Los estatutos fijarán la aportación obligatoria mínima al capital social para ser persona socia, distinguiendo la que ha de realizar en su condición de cedente del disfrute de bienes y en la de persona socia trabajadora.

2. La persona socia que, teniendo la doble condición de cedente del disfrute de bienes y de trabajadora, cause baja en una de ellas, tendrá derecho al reembolso de las aportaciones, cuando estas sean exigibles, realizadas en función de la condición en que cesa en la cooperativa, sea esta la de cedente de bienes o la de persona socia trabajadora.

Las personas socias en su condición de trabajadoras percibirán anticipos societarios, de acuerdo con lo que se establece para las cooperativas de trabajo asociado. En su condición de cedente del uso y aprovechamiento de bienes en la cooperativa, percibirán por esta cesión la renta usual en la zona para fincas análogas. Las cantidades percibidas por los anticipos societarios y rentas lo serán a cuenta de los resultados finales del ejercicio de la actividad económica de la sociedad cooperativa.

A efectos de lo que establece el artículo 74.3, letra a), de esta ley, tanto los anticipos societarios como las rentas mencionadas, tendrán la consideración de gastos deducibles.

3. Los retornos cooperativos a las personas socias se acreditarán de acuerdo con las normas siguientes:

a) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes incluidos en la explotación por títulos diferentes a la cesión a la cooperativa de su disfrute por las personas socias, se imputarán a quienes tengan la condición de personas socias trabajadoras, de acuerdo con las normas establecidas para las cooperativas de trabajo asociado.

b) Los excedentes disponibles que tengan su origen en los bienes cuyo disfrute haya sido cedido por las personas socias a la sociedad cooperativa, se imputarán a las personas socias en proporción a su respectiva actividad cooperativa, en los términos que se señalan a continuación:

1) La actividad consistente en la cesión a favor de la cooperativa del disfrute de las fincas se valorará tomando como módulo la renta usual en la zona para fincas análogas.

2) La actividad consistente en la prestación de trabajo por la persona socia será valorada conforme al salario del convenio sectorial vigente para su puesto de trabajo, aunque haya percibido anticipos societarios de cuantía diferente.

4. La imputación de las pérdidas se realizará de acuerdo con las normas establecidas en el punto 3 de este artículo.

No obstante, si la explotación de los bienes cuyo disfrute ha sido cedido por las personas socias da lugar a pérdidas, las que correspondan a la actividad cooperativizada de prestación de trabajo sobre los bienes mencionados se imputarán en su totalidad a los fondos de reserva y, en su defecto, a las personas socias en su condición de cedentes del disfrute de bienes, en la cuantía necesaria para garantizar a personas socias trabajadoras una compensación mínima igual al setenta por ciento de las retribuciones satisfechas en el convenio del sector y, en todo caso, no inferior al importe del salario mínimo interprofesional.

Sección 6.^a De las cooperativas de servicios

Artículo 125. *Objeto.*

1. Son cooperativas de servicios las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de explotaciones industriales o de servicios y a profesionales o artistas que ejercen su actividad por cuenta propia, y que tienen por objeto prestar suministros y servicios, producir bienes y realizar operaciones encaminadas a la mejora económica y técnica de las actividades profesionales o de las explotaciones de las personas socias.

2. No podrá ser clasificada como cooperativa de servicios aquella en cuyas personas socias y objeto concurren circunstancias o peculiaridades que permitan clasificarla de acuerdo con lo establecido en otra de las secciones de este capítulo.

3. Las cooperativas de servicios podrán realizar actividades y servicios cooperativizados con terceras personas no socias, hasta un cincuenta por ciento del volumen total de la actividad cooperativizada realizada con las personas socias.

Sección 7.^a De las cooperativas del mar

Artículo 126. *Objeto y finalidad social.*

1. Son cooperativas del mar las que asocian a pescadores, armadores de embarcaciones, cofradías, organizaciones de productores pesqueros, titulares de viveros de algas, de cetáceas, mariscadores y familias marisqueras, concesionarios de explotaciones de pesca y de acuicultura y, en general, a personas físicas o jurídicas titulares de explotaciones dedicadas a actividades pesqueras o de industrias marítimo-pesqueras y derivadas, y a profesionales por cuenta propia de las actividades mencionadas, y que tienen por objeto prestar suministros y servicios así como realizar operaciones encaminadas a la mejora económica, técnica o social de las actividades profesionales de las explotaciones de las personas socias, de la propia sociedad cooperativa y del medio marino.

2. Para el cumplimiento de su objeto social, las cooperativas del mar podrán desarrollar, entre otras, las actividades siguientes:

a) Adquirir, elaborar, producir, fabricar, reparar, mantener y desguazar instrumentos, útiles de pesca, maquinaria, instalaciones, sean o no frigoríficas, embarcaciones de pesca, animales, embriones y ejemplares para la reproducción, pasto y cualesquiera otros productos, materiales y elementos necesarios o convenientes para la cooperativa y para las actividades profesionales o de las explotaciones de las personas socias.

b) Conservar, tipificar, transformar, distribuir y comercializar, incluso hasta el consumidor, los productos procedentes de la cooperativa y de la actividad profesional o de las explotaciones de las personas socias.

c) En general, cualesquiera otras actividades que sean necesarias o convenientes o que faciliten el mejoramiento económico, técnico, laboral o ecológico de la actividad profesional o de las explotaciones de las personas socias, de los elementos de estas o del medio marino.

3. Es de aplicación a las cooperativas del mar lo previsto sobre operaciones con terceros en el artículo 120.4 de esta ley, si bien referidas a productos de la pesca.

Sección 8.^a De las cooperativas de transportistas

Artículo 127. *Objeto.*

1. Son cooperativas de transportistas las que asocian a personas físicas o jurídicas, titulares de empresas de transporte o profesionales que ejercen en cualquier ámbito, incluso local, la actividad de transportista de personas, cosas o mixto, y tienen por objeto prestar servicios y suministros y realizar operaciones encaminadas a la mejora económica y técnica de las explotaciones de las personas socias.

Las cooperativas de transportistas también podrán realizar aquellas actividades para las que se encuentran expresamente facultadas por la legislación vigente en materia de transporte terrestre en los términos que se establecen en la misma.

2. Si los estatutos lo prevén, las cooperativas de transportistas podrán desarrollar actividades y servicios cooperativos que no estén sujetos a limitaciones legales con terceras personas no socias hasta un cincuenta por ciento de las realizadas con sus personas socias, sin perjuicio de aquellas otras que puedan ser autorizadas por sus normas específicas.

Sección 9.^a De las cooperativas de seguros

Artículo 128. *Concepto y normativa aplicable.*

Son cooperativas de seguros las que tienen por objeto el ejercicio de la actividad aseguradora y de producción de seguros en los ramos y con los requisitos establecidos en la normativa reguladora del seguro y, con carácter supletorio, por la presente ley.

Sección 10.^a De las cooperativas sanitarias

Artículo 129. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas sanitarias las que desarrollan su actividad en el área de la salud y pueden estar constituidas por los prestadores de la asistencia sanitaria, por las personas destinatarias o por unos y por otros. Podrán realizar también actividades complementarias y conexas, incluso de tipo preventivo, general o para grupos o colectivos determinados.

2. A las cooperativas sanitarias les serán de aplicación las normas establecidas en esta ley para las de trabajo asociado o para las de servicios, según sea procedente, cuando las personas socias sean profesionales de la medicina. Cuando las personas socias sean las destinatarias de la asistencia sanitaria se aplicarán a la sociedad las normas sobre cooperativas de personas consumidoras y usuarias. Cuando se den las condiciones previstas en el artículo 135 de esta ley, se aplicará la normativa sobre cooperativas integrales. Si fueran organizadas como empresas aseguradoras, se ajustarán, además, a la normativa mencionada en el artículo 128 de esta ley.

Cuando por imperativo legal no puedan desarrollar la actividad aseguradora, esta deberá realizarse por sociedades mercantiles que sean propiedad, al menos mayoritaria, de las cooperativas sanitarias. A los resultados derivados de la participación de las cooperativas sanitarias en estas sociedades mercantiles les será de aplicación lo que dispone el artículo 74.3, letra a), de esta ley.

3. Cuando una cooperativa de segundo grado integre al menos una cooperativa sanitaria, aquella podrá incluir en su denominación el término sanitaria.

Sección 11.^a De las cooperativas de enseñanza

Artículo 130. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas de enseñanza las que desarrollan actividades docentes, en sus distintos niveles y modalidades, en cualquier rama del saber o de la formación técnica, artística, deportiva u otras. Podrán realizar también actividades conexas o que faciliten las actividades docentes, como complementarias de la principal.

2. A las cooperativas de enseñanza les serán de aplicación las normas establecidas en esta ley para las cooperativas de personas consumidoras y usuarias, cuando se asocien a los padres y las madres del alumnado, a sus representantes legales o a personas del propio alumnado.

3. Cuando la cooperativa de enseñanza asocie a docentes y a personal no docente y de servicios, les serán de aplicación las normas de esta ley que regulan las cooperativas de trabajo asociado.

4. Cuando la cooperativa de enseñanza esté integrada por quienes imparten la enseñanza, personal no docente y por quienes reciben las prestaciones docentes o los representantes del alumnado, podrá tener el carácter de cooperativa integral, si así lo prevén los estatutos.

Sección 12.^a De las cooperativas de crédito

Artículo 131. *Cooperativas de crédito.*

1. Son cooperativas de crédito aquellas cuya actividad cooperativizada viene determinada por las necesidades financieras de sus personas socias, primordialmente, y de terceras personas en la medida que la normativa específica aplicable lo autorice, mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito.

2. Las cooperativas de crédito se regirán por su legislación específica y por sus normas de desarrollo, así como por las que, con carácter general, regulan la actividad de las entidades de crédito y, supletoriamente, por lo previsto en la presente ley.

3. La consejería competente en materia de cooperativas de crédito ejercerá las competencias que le correspondan sobre esta clase de cooperativas en función de su ámbito territorial, de conformidad con la legislación vigente.

Sección 13.^a De las cooperativas junior

Artículo 132. *Cooperativas junior.*

1. Son cooperativas junior las que, promovidas por los estudiantes, tienen por objeto la aplicación práctica de habilidades y conocimientos adquiridos en los centros de enseñanza en los que se encuentran matriculados o matriculadas, mediante el desarrollo de actividades económicas destinadas a la producción de bienes o prestaciones de servicios.

2. La duración de la cooperativa tendrá carácter indefinido. No obstante, cuando de todas sus personas socias únicamente dos cumplan el requisito de ser estudiantes, la cooperativa perderá su consideración de sociedad cooperativa junior. Una vez producida esta circunstancia, se comunicará en un plazo máximo de treinta días, a contar desde el siguiente en que se produzca, al Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias a los efectos de su clasificación.

CAPÍTULO X

De las cooperativas de integración social, iniciativa social, integrales y mixtas

Sección 1.^a De las cooperativas de integración social

Artículo 133. *Objeto y normas aplicables.*

1. Se denominan cooperativas de integración social aquellas que, sin ánimo de lucro, tengan por finalidad la integración de colectivos con problemas de inserción social o laboral, constituidas mayoritariamente por personas con discapacidad física, intelectual, sensorial o cualquier otro colectivo con dificultades de integración social y, en su caso, por quienes posean la representación legal y el personal de atención.

El objeto de estas sociedades cooperativas será promover la integración a través del empleo de las personas pertenecientes a los colectivos con dificultades de inserción, pudiendo adoptar la forma de cooperativa de consumo cuando tengan por objeto proporcionar a sus personas socias bienes y servicios de consumo general o específico, para su subsistencia, desarrollo, asistencia o integración social, y de trabajo asociado cuando tengan por objeto organizar, canalizar, promover y comercializar la producción de los productos o servicios del trabajo de las personas socias.

2. Podrán ser personas socias de estas sociedades cooperativas tanto las personas indicadas en el apartado 1 de este artículo como quienes posean la representación legal, personal técnico, profesional y de atención, así como entidades públicas y privadas.

Las personas socias con diversidad funcional, si tuvieran su capacidad modificada judicialmente, estarán representadas en los órganos sociales por quienes posean su representación legal.

3. Los estatutos regularán necesariamente el funcionamiento de estas sociedades cooperativas, incorporando de una forma especial las potencialidades de los valores cooperativos para la consecución de su finalidad social.

Para ser calificada e inscrita como cooperativa de integración social deberá hacer constar expresamente en sus estatutos la ausencia de ánimo de lucro, cumpliendo a tal fin los requisitos que se establecen en la disposición adicional segunda de la presente ley.

A todos los efectos, estas sociedades cooperativas serán consideradas por la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias como entidades sin ánimo de lucro.

Serán de aplicación a estas sociedades cooperativas las normas de la presente ley relativas a la clase de sociedades cooperativas a que pertenezcan.

4. No se aplicará a este tipo de sociedad cooperativa el límite de las personas socias temporales cuando estas pertenezcan a cualquiera de los colectivos con problemas de integración.

Sección 2.^a De las cooperativas de iniciativa social

Artículo 134. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas de iniciativa social aquellas que, sin ánimo de lucro y con independencia de su clase, tienen por objeto social bien la prestación de servicios asistenciales mediante la realización de actividades sanitarias, educativas, culturales u otras de naturaleza social, o bien el desarrollo de cualquier actividad económica que tenga por finalidad la integración laboral de personas que sufran cualquier clase de exclusión social y, en general, la satisfacción de necesidades sociales no atendidas por el mercado.

2. Las entidades y organismos públicos podrán participar en calidad de personas socias en la forma que estatutariamente se establezca.

3. Para ser calificadas e inscritas como cooperativas de iniciativa social sus estatutos deberán hacer constar expresamente la ausencia de ánimo de lucro, cumpliendo a tal fin los requisitos que se establecen en la disposición adicional segunda de la presente ley.

4. A las cooperativas de iniciativa social se les aplicarán las normas relativas a la clase de cooperativa que corresponda en razón de la actividad económica que desarrolla.

5. Las cooperativas de cualquier clase que cumplan con los requisitos expuestos en el apartado 3 del presente artículo expresarán además en su denominación la indicación «Iniciativa Social», previa su calificación como tal por el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.

Sección 3.^a De las cooperativas integrales

Artículo 135. *Objeto y normas aplicables.*

1. Se denominan cooperativas integrales aquellas que, con independencia de la clase, tengan su actividad cooperativizada doble o plural, cumpliendo las finalidades sociales propias de diversas clases de sociedades cooperativas en una misma sociedad, de acuerdo con sus estatutos y cumpliendo lo regulado para cada una de sus actividades. En los casos mencionados, la cooperativa se beneficiará del tratamiento legal que le corresponde por el cumplimiento de estas finalidades.

2. En los órganos sociales de las cooperativas integrales deberá haber siempre representación de las actividades integradas en la sociedad cooperativa. Los estatutos podrán reservar el cargo de presidente o vicepresidente a una determinada modalidad de socios.

3. Si la cooperativa integral tiene como objeto la promoción viviendas en régimen de cesión de uso y el resto de actividades económicas, servicios o actividades empresariales están dirigidas a procurar la calidad de vida y la autonomía de las personas usuarias de cualquier edad, podrá incluir en su denominación social la mención de «cooperativa de vivienda colaborativa».

Las cooperativas de viviendas colaborativas actuarán sujetas a los siguientes principios:

a) Integración en el entorno y compromiso social.

b) Fomento de las relaciones humanas como fuente de bienestar, combinando la relación social con la independencia personal, incrementando la dimensión de la superficie de interrelación y servicios frente a la superficie privativa de alojamiento o vivienda.

- c) Tolerancia y apoyo mutuo.
- d) Solidaridad ante situaciones de vulnerabilidad y necesidad. En especial, situación de soledad en la vejez y pérdida de salud.
- e) Sin ánimo de lucro.

Las promociones de las cooperativas de viviendas colaborativas, por su carácter marcadamente social y solidario, podrán ser consideradas equipamiento de servicio e interés social así como ser destinatarias de ayudas públicas para su implantación y fomento y desarrollo de sus objetivos.

4. Si la cooperativa integral tiene producción agraria, forestal o ganadera y el resto de actividades económicas, servicios o actividades empresariales están dirigidas a la promoción y mejora del medio rural de su ámbito de actuación, podrá incluir en su denominación social la mención de «cooperativa rural».

Sección 4.ª Cooperativas mixtas

Artículo 136. *Objeto y normas aplicables.*

1. Son cooperativas mixtas aquellas en las que existen personas socias cuyo derecho de voto en la asamblea general se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas en los estatutos, que estará representado por medio de títulos o anotaciones en cuenta y que se denominarán partes sociales con voto, sometidos a la legislación reguladora del mercado de valores.

2. En estas sociedades cooperativas el derecho de voto en la asamblea general respetará la siguiente distribución:

a) Al menos el cincuenta y uno por ciento de los votos se atribuirá, en la proporción que definan los estatutos, a personas socias cuyo derecho de voto viene determinado en el artículo 39 de la presente ley.

b) Una cuota máxima, a determinar estatutariamente, del cuarenta y nueve por ciento de los votos se distribuirá en partes sociales con voto, que, si los estatutos lo prevén, podrán ser libremente negociables en el mercado.

En el caso de las partes sociales con voto, tanto los derechos y obligaciones de sus titulares como el régimen de las aportaciones se regularán por los estatutos y, supletoriamente, por lo dispuesto en la legislación para las acciones de las sociedades anónimas.

La participación de cada uno de los dos grupos de personas socias en los excedentes anuales a distribuir, sean positivos o negativos, se determinará en proporción al porcentaje de votos que cada uno de los dos colectivos ostente según lo previsto en este apartado 2.

Los excedentes imputables a los poseedores de partes sociales con voto se distribuirán entre ellos en proporción al capital desembolsado. Los excedentes imputables a las restantes personas socias se distribuirán entre estas según los criterios generales definidos en esta ley para las cooperativas en régimen ordinario.

3. La validez de cualquier modificación autorreguladora que afecte a los derechos y obligaciones de alguno de los dos colectivos de personas socias requerirá el consentimiento mayoritario del grupo correspondiente, que podrá obtenerse mediante votación separada en la asamblea general.

4. En cuanto a la dotación de fondos obligatorios y su disponibilidad, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente ley.

CAPÍTULO XI

**De las cooperativas de segundo y ulterior grado y otras formas de
colaboración económica**

Artículo 137. *Cooperativas de segundo y ulterior grado.*

1. Para el cumplimiento y desarrollo de finalidades comunes de orden económico, dos o más sociedades cooperativas de la misma o diferente clase podrán constituir sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado.

Los estatutos deberán incluir la enumeración de las facultades esenciales que, por ser precisas para el desarrollo del objetivo social, queden transferidas a los órganos de la sociedad cooperativa mencionada. Cuando la sociedad cooperativa se constituya con fines de integración empresarial, los estatutos determinarán las áreas de actividad empresarial integradas, las bases para el ejercicio de la dirección unitaria del grupo y las características de este.

2. Podrán ser socias de estas sociedades, además de las sociedades cooperativas de grado inferior y de las personas socias de trabajo, cualquier persona jurídica pública o privada, así como personas empresarias individuales, siempre que exista la necesaria convergencia de intereses o necesidades y que los estatutos no lo prohíban. En ningún caso el conjunto de estas personas socias que no revistan la forma jurídica de sociedad cooperativa podrá ostentar más del cuarenta y cinco por ciento del total de los existentes en la sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado.

La admisión de cualquier persona socia que no sea sociedad cooperativa requerirá acuerdo favorable del consejo rector por mayoría de dos tercios de los votos presentes y representados, salvo previsión de otra mayoría en los estatutos.

Cualquier persona socia que pretenda darse de baja habrá de cursar un preaviso de al menos de un año, y antes de su efectiva separación estará obligado a cumplir las obligaciones contraídas con la sociedad cooperativa de segundo grado o a resarcirla económicamente, si así lo decide el consejo rector.

3. En la asamblea general, cada persona jurídica socia será representada por quien ostente la representación legal de la misma o por un número de representantes proporcional al derecho de voto que le corresponda. Las personas físicas que representen a personas jurídicas en el consejo rector, intervención, comité de recursos o liquidación, no podrán representarlas en la asamblea general de la sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado, pero deben asistir a la misma con voz y sin voto, excepto cuando en su composición las entidades socias están representadas por varios miembros.

Los miembros del consejo rector, de la intervención, del comité de recursos y las personas liquidadoras de las sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado serán elegidos por la asamblea de entre las personas socias o miembros de entidades socias componentes de la misma. No obstante, los estatutos podrán prever que formen parte del consejo rector y de la intervención personas cualificadas y expertas que no sean socias, ni miembros de entidades socias, hasta un tercio del total.

El derecho de voto en el seno del consejo rector podrá ser proporcional a la actividad cooperativizada o al número de personas socias activas de la entidad o entidades a las que representan las personas que actúen como consejeras, con el límite señalado para la asamblea general.

Las aportaciones obligatorias al capital social de una sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado se realizarán en función a la actividad cooperativa comprometida con aquella por cada persona socia, siendo los estatutos sociales los que fijen los criterios para definir las mismas.

La distribución de las pérdidas se acordará en función a la actividad cooperativizada comprometida estatutariamente, después de haber realizado la imputación que proceda a los fondos obligatorios.

Los estatutos fijarán los criterios o módulos que definen la actividad cooperativa.

4. Las sociedades cooperativas de segundo grado o ulterior grado podrán transformarse en sociedades cooperativas de primer grado, quedando absorbidas las sociedades cooperativas socias mediante el procedimiento establecido en la presente ley.

Las sociedades cooperativas socias así como las personas socias de estas, disconformes con los acuerdos de transformación y absorción, podrán separarse mediante escrito dirigido al consejo rector de las sociedades cooperativas de segundo grado o primer grado, según proceda, en el plazo de un mes contado a partir de la fecha de publicación del anuncio de transformación y absorción.

En caso de liquidación de una sociedad cooperativa de segundo o ulterior grado, el activo sobrante será distribuido entre las personas socias en proporción al importe del retorno percibido en los últimos cinco años o, en su defecto, a su participación en la actividad cooperativizada en dicho período o desde su constitución si no se alcanzase dicho período.

Las sociedades cooperativas de segundo y ulterior grado se regirán por lo dispuesto en este artículo, y en su defecto, por las normas de carácter general de esta ley.

Artículo 138. *Grupo cooperativo.*

1. Se entiende por grupo cooperativo a los efectos de esta ley el conjunto formado por diversas sociedades cooperativas de cualquier clase que tiene por objeto la definición de políticas empresariales y su control, la planificación estratégica de la actividad de las personas socias y la gestión de los recursos y actividades comunes.

Los estatutos del grupo cooperativo determinarán las facultades de administración y gestión que deberá tener su entidad cabeza de grupo, pudiendo dictar instrucciones que serán de cumplimiento obligado para las cooperativas agrupadas, con la finalidad de obtener la unidad de decisión en el ámbito de las facultades mencionadas.

La aprobación de la incorporación al grupo cooperativo precisará el acuerdo de cada una de las entidades de base, conforme a sus propias reglas de competencia y funcionamiento.

2. La emisión de instrucciones podrá afectar a diferentes ámbitos de gestión, administración o gobierno, entre los cuales pueden incluirse:

- a) El establecimiento en las sociedades cooperativas de base de normas estatutarias o reglamentarias comunes.
- b) El establecimiento de relaciones asociativas entre las sociedades cooperativas de base.
- c) El compromiso de aportación periódica de recursos calculados en función de su respectiva evolución empresarial o cuenta de resultados.

3. Los compromisos generales asumidos ante el grupo deberán formalizarse por escrito, sea en los estatutos de la entidad cabeza de grupo, si es sociedad cooperativa, o mediante otro documento contractual. En ambos casos, necesariamente se deberá incluir la duración de los compromisos, el procedimiento para su modificación, el procedimiento para la separación de una sociedad cooperativa y el ejercicio de las facultades que se decida atribuir a la entidad cabeza de grupo. La modificación, ampliación o resolución de los compromisos indicados podrá efectuarse, si así se ha establecido, mediante acuerdo del órgano máximo de la entidad cabeza de grupo. El documento contractual deberá elevarse a escritura pública.

El acuerdo de integración en un grupo cooperativo se anotará en la hoja correspondiente de cada sociedad cooperativa en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.

4. La responsabilidad derivada de las operaciones que realicen directamente con terceras personas las sociedades cooperativas integradas en el grupo no afecta al grupo ni a las demás sociedades cooperativas que lo integren.

Artículo 139. *Otras formas de colaboración económica y social.*

1. Las sociedades cooperativas de cualquier tipo y clase pueden constituir sociedades, agrupaciones, consorcios y uniones entre sí o con otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y formalizar convenios o acuerdos para cumplir mejor su objetivo social y para defender sus intereses.

2. Las sociedades cooperativas podrán suscribir con otras acuerdos intercooperativos para cumplir sus objetivos sociales. En virtud de tales acuerdos, la cooperativa y sus personas socias podrán realizar operaciones de suministro y entregas de productos o servicios a la otra cooperativa firmante del acuerdo. Estos hechos tienen la misma consideración que las operaciones cooperativizadas con las propias personas socias. Los

resultados de estas operaciones se imputarán en su totalidad al fondo de reserva obligatorio de la cooperativa.

TÍTULO II

De la Administración pública y de las sociedades cooperativas

CAPÍTULO I

Del fomento del cooperativismo

Artículo 140. *Principio general.*

1. El Gobierno de Canarias, en aplicación del artículo 129.2 de la Constitución española, asumirá el compromiso de realizar una política de fomento del cooperativismo y de las cooperativas con absoluto respeto a su libertad y autonomía.

A tales efectos, se programarán actuaciones de promoción, desarrollo y estímulo de las sociedades cooperativas canarias y de sus estructuras de integración económica y representativa que se llevarán a cabo a través de medidas que favorezcan la consolidación de la actividad empresarial, el fomento del emprendimiento, la formación, la creación de empleo, la vertebración territorial y el asociacionismo cooperativo.

La política de fomento del cooperativismo tendrá en cuenta los mercados potenciales en los que las cooperativas puedan desarrollar su actividad con mayores posibilidades de éxito, generar empleo y atender a las particularidades de la estructura económica y social de cada isla. Estas políticas incluirán medidas para garantizar la igualdad entre hombres y mujeres en el cooperativismo en Canarias, así como para facilitar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2. La correspondiente actuación se llevará a cabo a través de la consejería competente en materia de economía social u organismo autónomo dependiente, dotándola de los recursos y servicios necesarios para el cumplimiento de sus finalidades de promoción, difusión, formación, inspección y registro, sin perjuicio de la coordinación que corresponda con el resto de consejerías o administraciones vinculadas con la actividad económica que desarrollen las sociedades cooperativas.

Artículo 141. *Otras medidas de promoción.*

1. Las federaciones o asociaciones de cooperativas que mediante el desarrollo de su actividad contribuyan a la promoción del interés general de Canarias podrán ser reconocidas de utilidad pública por el Gobierno autonómico, de acuerdo y con los efectos que se establezca en la normativa de aplicación.

2. El Gobierno de Canarias fomentará la formación con carácter general y la enseñanza del cooperativismo en los diferentes niveles educativos, favoreciendo la creación de cooperativas de enseñanza en los centros docentes. Asimismo, promoverá la difusión del cooperativismo y garantizará el asesoramiento e información especializada a las personas que pretendan emprender a través del cooperativismo.

Especialmente promoverá y apoyará la constitución de sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado y cualquier otra forma de integración que tienda a reforzar los vínculos cooperativos. Las sociedades cooperativas que concentren sus empresas, por fusión o por constitución de otras sociedades cooperativas de segundo o ulterior grado, o por uniones de personas empresarias o agrupaciones de interés económico, disfrutarán en su grado máximo de todos los beneficios otorgados por la normativa autonómica relativa a la mencionada agrupación o concentración de empresas.

3. Para cumplir sus finalidades específicas, las cooperativas de viviendas de promoción social tendrán derecho a adquirir terrenos de titularidad pública por los procedimientos de adjudicación directa, siempre que la respectiva normativa pública patrimonial lo permita.

Las sociedades cooperativas tendrán la condición de mayoristas en la distribución o en la venta. No obstante, pueden vender al por menor y distribuir como detallistas, independientemente de la calificación que les corresponde a efectos fiscales.

Igualmente, no tendrán la consideración de ventas las entregas de bienes y prestaciones de servicios proporcionadas por las cooperativas a sus personas socias, ya sean producidas tanto por las cooperativas como por sus personas socias, ya sean adquiridas a terceras personas para cumplir sus fines sociales.

Se consideran a todos los efectos actividades cooperativas internas y tendrán carácter de operaciones de transformación primaria, las que realicen las cooperativas agroalimentarias y las de explotación comunitaria de la tierra, así como las cooperativas de segundo o ulterior grado que las agrupen, con productos o materias, incluso suministrados por terceras personas, que estén destinados exclusivamente a las explotaciones de las socias.

4. En la promoción de las sociedades cooperativas se valorará de manera especial y singular su capacidad de generar empleo y/o el impacto a favor de las personas con riesgo de exclusión social.

Asimismo, se promoverá la creación de sociedades cooperativas cuyas actividades consistan en la prestación de servicios encaminados a la satisfacción de un interés público o social.

5. El Gobierno de Canarias realizará programas de subvenciones para la creación y desarrollo de cooperativas, en el marco de su política sobre economía social.

CAPÍTULO II

De la inspección, las infracciones, las sanciones y la descalificación

Artículo 142. *Potestad inspectora y sancionadora de las sociedades cooperativas.*

1. La consejería competente en materia de sociedades cooperativas ejercerá las potestades inspectora y sancionadora respecto al cumplimiento de esta ley y de sus normas de desarrollo y aplicación.

2. La función inspectora relativa al cumplimiento de la legislación sobre sociedades cooperativas, así como su desarrollo estatutario, según lo previsto en esta ley, ha de ejercerse por la consejería competente a través de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, sin perjuicio de las funciones inspectoras que correspondan a otras consejerías en función de la legislación específica aplicable.

3. En los procedimientos sancionadores, las infracciones leves y graves serán sancionadas a propuesta de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, previa audiencia de la sociedad afectada, por el órgano directivo del que dependa el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias y por el titular de la consejería competente en materia de cooperativas para las infracciones muy graves y para la descalificación de la sociedad cooperativa.

Artículo 143. *Infracciones.*

1. Las sociedades cooperativas así como las asociaciones, federaciones y confederaciones de cooperativas, son sujetos responsables de las acciones y omisiones contrarias a esta ley, sus normas de desarrollo y a los estatutos, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurran los integrantes de sus órganos sociales que les sea imputable con carácter solidario o personal, bien de forma directa o porque pueda ser exigida por derivación de responsabilidad.

2. Las infracciones en materias cooperativas se clasificarán en leves, graves y muy graves.

2.1 Son infracciones leves:

a) El incumplimiento de las obligaciones de entregar puntualmente a las personas socias el documento acreditativo de sus aportaciones al capital social en la forma prevista por esta ley.

b) No llevar en orden y al día los libros sociales y de contabilidad, por tiempo inferior a tres meses, contados desde el último asiento practicado.

c) El incumplimiento de los plazos no superior a tres meses en la legalización de los libros de la cooperativa.

d) El incumplimiento de los plazos establecidos en los estatutos para las convocatorias de los órganos sociales, siempre que no se retrase más de dos meses, salvo para lo previsto en el apartado 2.2, letra a) de este artículo.

e) Cualesquiera otros incumplimientos que afecten a obligaciones de carácter formal o documental y que no puedan ser calificadas de graves o muy graves.

2.2 Son infracciones graves:

a) No convocar la asamblea general ordinaria en tiempo y forma.

b) Incumplir la obligación de inscribir en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias los actos sujetos al principio de obligatoriedad.

c) No efectuar las dotaciones obligatorias a los fondos sociales o destinarlos a finalidades distintas a las previstas para los mismos en esta ley.

d) La falta de auditoría externa, cuando esta resulte obligatoria, legal o estatutariamente.

e) Incumplir la obligación de depositar las cuentas anuales en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, en el plazo establecido en esta ley.

f) Las acciones u omisiones que impidan el ejercicio efectivo del derecho de información o el retraso deliberado de los derechos económicos de las personas socias.

2.3 Son infracciones muy graves:

a) La paralización de la actividad cooperativizada o la inactividad de los órganos sociales durante dos años.

b) La transgresión de las disposiciones imperativas o prohibitivas de esta ley, cuando se compruebe connivencia para lucrarse u obtener ficticiamente subvenciones o bonificaciones fiscales.

c) La obstaculización de la labor inspectora, así como la destrucción y ocultamiento de los documentos o datos solicitados por la inspección.

d) El incumplimiento de la normativa sobre igualdad del régimen de trabajo.

3. Las infracciones leves, graves y muy graves se calificarán atendiendo al número de personas socias afectadas, repercusión social, malicia o falsedad y capacidad económica de la sociedad cooperativa.

En la aplicación de esos criterios se deberá observar lo siguiente:

a) Cuando no se considere relevante a estos efectos ninguna de las circunstancias anteriormente señaladas, la sanción se impondrá en el grado mínimo.

b) Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida en su grado máximo.

4. Las infracciones leves prescribirán a los tres meses, las graves a los seis meses y las muy graves al año a contar desde la fecha en que se cometió la infracción, interrumpiéndose el citado plazo cuando se inicie, con conocimiento de la interesada, el procedimiento sancionador. El cómputo del plazo de prescripción se reanudará si el procedimiento sancionador estuviera paralizado durante un plazo superior a un mes por causa no imputable a la persona presuntamente responsable de la infracción. En todo caso, el plazo máximo de duración de los procedimientos administrativos para la imposición de sanciones establecidos por esta ley será de seis meses.

Artículo 144. Sanciones.

1. Las infracciones tipificadas por la presente ley son sancionadas mediante la aplicación de las siguientes sanciones:

a) Las infracciones leves se sancionan con multa de 375 a 755 euros. Las infracciones leves de grado mínimo se sancionan con multa de 375 a 475 euros; las leves de grado medio se sancionan con multa de 476 a 600 euros, y las leves de grado máximo se sancionan con multa de 601 a 755 euros.

b) Las infracciones graves se sancionan con una multa de 756 a 3.790 euros. Las infracciones graves de grado mínimo se sancionan con multa de 756 a 1.500 euros; las

graves de grado medio se sancionan con multa de 1.501 a 2.500, y las graves de grado máximo se sancionan con multa de 2.501 a 3.790 euros.

c) Las infracciones muy graves se sancionan con multa de 3.791 a 37.920 euros o con la descalificación de la sociedad cooperativa.

Las infracciones muy graves de grado mínimo se sancionan con multa de 3.791 a 12.500 euros; las muy graves de grado medio se sancionan con multa de 12.501 a 24.000 euros, y las muy graves de grado máximo se sancionan con multa de 24.001 a 37.920 euros.

2. Las sanciones se graduarán en función de:

a) El grado de intencionalidad de la persona responsable de la infracción.

b) La reincidencia, por comisión en el término de un año, de más de una infracción de la misma naturaleza, cuando así se haya declarado por resolución firme.

c) El número de personas socias afectadas por la infracción, así como el perjuicio económico causado a estas o a la sociedad.

3. Las sanciones prescribirán a los tres años, a contar desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla. Dicho plazo se interrumpirá por la iniciación, con conocimiento de la interesada, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si estuviere paralizado durante más de un mes por causa no imputable a la persona infractora.

4. En la tramitación de los procedimientos sancionadores será de aplicación la normativa específica en materia de infracciones y sanciones del orden social, salvo lo dispuesto en el apartado tres del artículo siguiente para el caso de descalificación.

Artículo 145. *Descalificación.*

1. Serán causas de descalificación de las sociedades cooperativas las siguientes:

a) La pérdida o incumplimiento de los requisitos necesarios para la calificación de la sociedad como sociedad cooperativa.

b) Las señaladas en el artículo 143 de esta ley sobre infracciones muy graves, cuando provoquen o puedan provocar importantes perjuicios económicos o sociales que supongan vulneración reiterada y esencial de los principios cooperativos.

2. Cuando el órgano de la administración competente para calificar las cooperativas advierta una causa de descalificación, requerirá a la cooperativa para que la subsane en un plazo no superior a seis meses desde la notificación o la publicación del requerimiento. El incumplimiento del requerimiento originará la incoación del expediente de descalificación.

3. El procedimiento para la descalificación se ajustará a lo que se establece para el ejercicio de la potestad sancionadora en la normativa estatal sobre procedimiento administrativo común de las administraciones públicas y régimen jurídico del sector público, siendo competente para acordar la descalificación el titular de la consejería competente en materia de sociedades cooperativas, mediante resolución motivada, previa audiencia de la cooperativa afectada e informe preceptivo del órgano directivo del que dependa el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, que deberá emitirlo en el plazo de un mes desde que se le solicite, teniéndose por evacuado si no lo hubiese emitido en tal plazo.

4. La descalificación, una vez firme, surtirá efectos registrales de oficio e implicará la disolución forzosa de la sociedad cooperativa y el inicio del procedimiento de liquidación. Desde ese momento, los miembros del órgano de administración y, en su caso, los liquidadores o liquidadoras responderán personal y solidariamente entre sí con las deudas sociales que se hubieran generado tras la incoación del procedimiento de liquidación o desde la firmeza de la descalificación. No obstante, los miembros del órgano de administración podrán convocar la asamblea general para acordar la transformación de la sociedad cooperativa.

TÍTULO III

Del asociacionismo cooperativo

Artículo 146. *Principios generales.*

1. Para la defensa y promoción de sus intereses, las cooperativas podrán asociarse libre y voluntariamente, en uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas, sin perjuicio de acogerse a cualquier otra fórmula asociativa conforme a las normas que regulen el derecho de asociación.

2. La Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias adoptará las medidas necesarias para fomentar el asociacionismo de las entidades cooperativas y las relaciones de intercooperación.

Artículo 147. *Competencias.*

Corresponde a las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas las siguientes funciones:

a) Representar a los miembros que asocian de acuerdo con lo que establezcan sus estatutos.

b) Ejercer la conciliación en los conflictos surgidos entre las entidades asociadas o entre estas y sus personas socias, sociedades cooperativas que asocien, o entre estas y sus personas socias, cuando así lo soliciten ambas partes voluntariamente.

c) Organizar y facilitar servicios de asesoramiento, auditoría, asistencia jurídica o técnica y todas las que sean convenientes para los intereses de las personas socias.

d) Participar en las instituciones y en los organismos de la Administración pública que afecten al perfeccionamiento del régimen legal relacionado con las cooperativas, así como en los organismos que tengan competencia o funciones respecto de la ordenación socioeconómica.

e) Fomentar la promoción y formación cooperativa.

f) Realizar cualquier otra actividad de análoga naturaleza que recojan los estatutos sociales.

Artículo 148. *Uniones, federaciones y confederaciones.*

1. Dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las sociedades cooperativas podrán constituir uniones de cooperativas del mismo sector económico o clase. Para constituir una unión han de participar, al menos, tres cooperativas.

En las uniones de cooperativas agrarias podrán también asociarse las sociedades agrarias de transformación y las entidades que asocien a agrupaciones de productores agrarios. Asimismo, las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra podrán integrarse en las uniones de cooperativas constituidas por cooperativas agrarias o por cooperativas de trabajo asociado.

Los órganos sociales de las uniones de cooperativas serán la asamblea general, el consejo rector y la intervención, estableciendo los estatutos su composición y atribuciones sin que, en ningún caso, pueda atribuirse la mayoría absoluta de votos a uno de sus miembros. La asamblea general estará formada por los representantes de las sociedades cooperativas directamente asociadas y, en su caso, de las uniones que la integran.

2. Las uniones de cooperativas una vez inscritas pueden constituir federaciones. En la constitución será necesaria la participación de un mínimo de tres uniones que sumen al menos un total de 20 cooperativas afiliadas a las mismas.

El ámbito territorial de actuación establecido en los estatutos de las federaciones será el de la Comunidad Autónoma de Canarias y asociarán a uniones de distinta clase. Podrán también afiliarse directamente a ellas aquellas cooperativas en cuyo ámbito no existe unión constituida o integrada en la federación en la que se pretenda la afiliación directa.

3. Las federaciones, una vez inscritas, pueden asociarse entre sí constituyendo confederaciones de cooperativas. Para su constitución será necesaria la presencia de un mínimo de tres federaciones. Si así lo admiten sus estatutos podrán asociarse directamente

a las confederaciones, las uniones y cooperativas por las mismas causas previstas en el segundo párrafo del punto anterior.

Las confederaciones de cooperativas podrán igualmente asociarse entre sí. Las asociaciones reguladas en este precepto pueden prever en sus estatutos diversas clases de entidades asociadas, agrupando incluso a las que no tienen carácter cooperativo, ni pertenecer a la economía social, siempre que el conjunto de las entidades cooperativas ostente la mayoría.

4. En la denominación de las entidades asociativas de cooperativas deberá incluirse, respectivamente, la expresión «Unión de cooperativas», Federación de cooperativas», o «Confederación de cooperativas», o sus abreviaturas «U. de Coop.», «F. de Coop.» o «C. de Coop.», según proceda, en función de la naturaleza asociativa de la entidad. Dichas expresiones no pueden incluirse en la denominación de entidades que no tengan la naturaleza que corresponda a tales expresiones.

Las expresiones indicativas de sus ámbitos territoriales y sectoriales deberán acreditar que asocian, directamente o a través de las entidades asociadas, el veinte por ciento al menos de las sociedades cooperativas inscritas y no disueltas, con domicilio social en dicho ámbito geográfico.

Artículo 149. Constitución e inscripción.

1. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas constituidas al amparo de esta ley, para adquirir personalidad jurídica deberán depositar por medio de sus promotores, en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, una escritura pública que habrá de contener, al menos:

a) Relación de entidades promotoras y de las personas que las hayan representado en la asamblea constitutiva y las representen en el otorgamiento de la escritura.

b) Certificado del acuerdo de constitución o manifestación de voluntad de todas las promotoras de constituir la entidad, o certificación de las entidades promotoras en ese sentido.

c) Las personas que han de componer el órgano de representación y administración de la entidad.

d) Certificado del Registro de Sociedades Cooperativas que acredite la inexistencia de otra entidad con denominación coincidente.

e) Los estatutos sociales.

2. Los estatutos sociales contendrán, al menos:

a) Denominación de la entidad.

b) Domicilio y ámbito territorial de la entidad.

c) Órganos sociales, funcionamiento y régimen de provisión electiva de sus cargos.

d) Regulación del derecho de voto, debiendo establecer limitación al voto plural si existe.

e) Requisitos y procedimientos para la adquisición y pérdida de la condición de entidad asociada.

f) Régimen de modificación de estatutos, fusión, disolución y liquidación de la entidad.

g) Régimen económico de la entidad que establezca el carácter, la procedencia y el destino de sus recursos, así como los medios que permitan a los asociados conocer la situación económica de la entidad.

h) Contabilidad adecuada a su actividad, régimen de aprobación del presupuesto de ingresos y gastos y de aprobación de las cuentas anuales, balance y liquidación del presupuesto.

3. El Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias será competente para realizar los actos de inscripción y depósito de las escrituras de las entidades reguladas en esta sección. A estos fines el registro llevará un libro de inscripción de asociaciones de cooperativas, además de un expediente en el que se depositará una copia de la escritura de constitución y de las modificaciones sucesivas de los estatutos. Igualmente se incluirán los certificados de elección de nuevos cargos, así como de las altas y bajas de socias que se vayan produciendo.

El Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias dispondrá, en el plazo de un mes, la publicidad del depósito o el requerimiento a sus socias promotoras, por una sola vez, para que, en el plazo de otro mes subsanen los defectos observados.

Transcurrido este plazo, el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias dispondrá la publicidad o rechazará el depósito mediante resolución fundamentada exclusivamente en la falta de alguno de los requisitos mínimos o defectos en la documentación presentada a que se refiere este título.

La publicidad del depósito se efectuará en el «Boletín Oficial de Canarias». La entidad adquirirá personalidad jurídica y plena capacidad de actuar transcurrido un mes desde que solicitó el depósito, sin que el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias hubiese formulado reparos o en su caso, rechazara el depósito.

4. Las uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas deberán comunicar al Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, en el plazo de un mes desde la conclusión de cada semestre, las altas y bajas de sus asociadas, acompañando en los casos de altas el certificado del acuerdo de asociarse.

En todo no lo previsto, se estará a lo dispuesto, con carácter general, en la presente ley.

Disposición adicional primera. *Cómputo de plazos.*

En las relaciones de las sociedades cooperativas con sus personas socias, el cómputo de los plazos establecidos en esta ley se realizará en la forma prevista en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, excepto en los supuestos en que la ley disponga expresamente otra cosa.

Disposición adicional segunda. *Calificación como entidades sin ánimo de lucro.*

1. El régimen tributario aplicable a las sociedades cooperativas calificadas como entidades sin ánimo de lucro en el ámbito territorial de esta ley será el establecido en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre régimen fiscal de las cooperativas, o en la normativa que la sustituya, sin perjuicio de las especificidades que resulten de aplicación en el ámbito del Régimen Económico y Fiscal de Canarias.

2. Podrán ser calificadas como sociedades cooperativas sin ánimo de lucro las que gestionen servicios de interés colectivo o de titularidad pública, así como las que realicen actividades económicas que conduzcan a la integración laboral de las personas que sufran cualquier exclusión social y sus estatutos recojan expresamente:

a) Que los excedentes o beneficios que puedan producirse en el ejercicio económico no podrán ser distribuidos entre sus personas socias, y se destinarán a la consolidación de la cooperativa y la creación de empleo.

b) Que las aportaciones de las personas socias al capital social, tanto obligatorias como voluntarias, no podrán devengar un interés superior al interés legal del dinero, sin perjuicio de su posible actualización.

c) Que el desempeño de los cargos del órgano de administración será de carácter gratuito, sin perjuicio de las compensaciones económicas que procedan por los gastos en que puedan incurrir las personas que actúen como consejeras en el desempeño de sus funciones.

d) Que las retribuciones de las personas socias trabajadoras o, en su caso, de las personas socias de trabajo, así como de las personas trabajadoras por cuenta ajena, no podrán superar el ciento cincuenta por ciento de las retribuciones que, en función de la actividad y de la categoría profesional, establezca el convenio colectivo aplicable a la actividad que desarrolle al personal asalariado del sector.

3. El incumplimiento de cualquiera de los anteriores requisitos determinará la pérdida de la condición de sociedad cooperativa sin ánimo de lucro, y se regirá por lo dispuesto con carácter general para la clase de cooperativa de que se trate.

Disposición adicional tercera. *Derechos de los acreedores personales de las personas socias.*

Sobre los eventuales derechos de los acreedores personales de las personas socias de una cooperativa, en relación con los bienes de la sociedad y las aportaciones de estas personas al capital social, se estará a lo que disponga la legislación civil y mercantil.

Disposición adicional cuarta. *Arbitraje.*

Las discrepancias o controversias que puedan plantearse en las sociedades cooperativas, entre el órgano de administración o las personas apoderadas, el comité de recursos y las personas socias, incluso en el período de liquidación, podrán ser sometidas a arbitraje de derecho regulado por la legislación estatal de arbitraje. No obstante, si la discrepancia afecta substancialmente a los principios cooperativos, las partes discrepantes podrán acudir al arbitraje de equidad regulado en la legislación civil.

Disposición adicional quinta. *Impulso de las nuevas tecnologías al Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.*

La Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias impulsará y potenciará progresivamente el uso de las nuevas tecnologías al Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, incorporando a través de las mismas los medios y procedimientos informáticos y telemáticos en la gestión de las actividades del registro y en las relaciones con las sociedades cooperativas, personas interesadas, administraciones y otras instituciones.

Disposición transitoria primera. *Procedimientos en tramitación y aplicación temporal de la ley.*

Los procedimientos en materia de cooperativas, iniciados antes de la vigencia de esta ley, se tramitarán y resolverán de acuerdo con las disposiciones previstas en la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas.

El contenido de las escrituras y de los estatutos de las sociedades cooperativas calificados o inscritos al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigor de la presente ley, no podrá ser aplicado ni tenido en cuenta si se opone a la misma, entendiéndose dicho contenido por inexistente o no puesto.

Disposición transitoria segunda. *Adaptación de los estatutos de las sociedades cooperativas a las previsiones de esta ley.*

1. En el plazo de tres años, a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, las sociedades cooperativas constituidas con anterioridad a la vigencia de la misma deberán adaptar a ella las disposiciones de las escrituras o de los estatutos sociales.

2. El acuerdo de adaptación de los estatutos sociales deberá adoptarse en asamblea general, siendo suficiente el voto a favor de más de la mitad de las personas socias presentes y representadas. Cualquier persona consejera o socia estará legitimada para solicitar del consejo rector la convocatoria de la asamblea general con esta finalidad y, si transcurridos dos meses desde la solicitud no se hubiese hecho la convocatoria, podrán solicitarla al órgano administrativo competente en materia de cooperativas de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, previa audiencia al órgano de administración, que acordará lo que proceda designando, en su caso, a la persona que habrá de presidir la asamblea general.

En todo caso, las sociedades cooperativas podrán solicitar la calificación previa del proyecto de adaptación de los estatutos a la presente ley con los mismos requisitos y condiciones establecidos para la calificación previa en esta ley y sus disposiciones reglamentarias.

3. Una vez superado el plazo establecido en el apartado 1, si las cooperativas no cumplen su obligación de presentar los estatutos adaptados en el Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, quedarán disueltas de pleno derecho y entrarán en período de liquidación, sin perjuicio de la posibilidad de reactivación prevista en el artículo 95, que requerirá, en todo caso, la adaptación de los estatutos a la presente ley.

Disposición transitoria tercera. *Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.*

Mientras no entre en vigor el Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias, seguirá resultando de aplicación el vigente Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas del Estado, en lo que no se oponga a lo establecido en la presente ley.

Disposición derogatoria Única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango contradigan o se opongan a lo establecido en la presente ley.

Disposición final primera. *Facultades de desarrollo.*

El Gobierno de Canarias, a propuesta de la persona titular de la consejería competente en materia de sociedades cooperativas, podrá dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley.

En todo caso, el Gobierno de Canarias deberá aprobar, en el plazo de un año desde la entrada en vigor de esta ley, el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Sociedades Cooperativas de Canarias.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

La presente ley entrará en vigor a los dos meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Canarias».

§ 20

Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 143, de 17 de julio de 2008
Última modificación: 7 de septiembre de 2012
Referencia: BOC-j-2008-90256

El Estatuto de Autonomía de Canarias reconoció a favor de esta Comunidad competencia exclusiva en materia de vivienda.

Por su parte, la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias vino a distribuir, en el marco fijado por la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias, estas competencias entre las diferentes Administraciones Públicas canarias.

La citada Ley 2/2003 quiso, además, que las competencias asignadas a la Comunidad Autónoma de Canarias fueran gestionadas por un organismo autónomo de carácter administrativo, creando, así, el Instituto Canario de la Vivienda, al que dota, para el cumplimiento de sus fines, de personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar, patrimonio propio y autonomía funcional.

La configuración del régimen jurídico, así como el establecimiento de las normas de organización y funcionamiento del Instituto es diferida por la Ley a la aprobación de sus estatutos, si bien previó, también, un período transitorio que permitiera el inicio de sus actividades mediante la aprobación de unas normas provisionales.

Así, el Decreto 2/2004, de 27 de enero, por el que se aprueban las Normas Provisionales de Organización y Funcionamiento del Instituto Canario de la Vivienda, posibilitó la constitución del Organismo y el comienzo de su actividad, pero reiteró en su Disposición Final Primera la necesidad de adoptar los estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.

El presente Decreto aborda por tanto la configuración definitiva del Instituto Canario de la Vivienda, dentro del marco perfilado por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, estableciendo las competencias del mismo y su distribución entre los diferentes órganos que lo integran; las normas que rigen en materia de personal, patrimonio, régimen económico y financiero.

En consecuencia, dando cumplimiento a las previsiones de la Ley de Vivienda de Canarias y de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, a propuesta conjunta del Consejero de Presidencia, Justicia y Seguridad y de la Consejera de Bienestar Social, Juventud y Vivienda, y previa deliberación del Gobierno en su reunión del día 7 de julio de 2008,

DISPONGO:

Artículo único. *Objeto.*

Se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda, en los términos del anexo de este Decreto.

Disposición adicional única. *Categoría de los órganos colegiados.*

1. El Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, actuando tanto en Pleno como en Comisión Ejecutiva, queda encuadrado en la categoría segunda de las previstas en el Reglamento de Indemnizaciones por razón del Servicio, aprobado por Decreto 251/1997, de 30 de septiembre.

2. La Comisión de Vivienda queda clasificada en la categoría tercera del citado Reglamento.

Disposición transitoria única. *Patrimonio del Instituto.*

1. El Instituto Canario de la Vivienda es titular de la totalidad de bienes, derechos y obligaciones de la suprimida Dirección General de Vivienda, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

2. La Consejería competente en materia de vivienda, elevará al Gobierno, durante el ejercicio 2011, una propuesta para el traspaso efectivo, al Instituto Canario de la Vivienda, de los bienes que, de acuerdo con el artículo 18.2 de la Ley de Vivienda de Canarias, forman parte de su patrimonio propio y sobre los que ejerce plenas competencias. En esta propuesta, se fijará el plazo para iniciar la elaboración del inventario, en cumplimiento del artículo 18.6 de la Ley de Vivienda de Canarias. Hasta tanto no se produzca ese traspaso efectivo, el Instituto Canario de la Vivienda seguirá ostentando la titularidad sobre los bienes que le otorga el artículo 18.2 de la Ley 2/2003, de 30 de enero.

3. (Derogado)

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Decreto 2/2004, de 27 de enero, por el que se aprueban las Normas Provisionales de Organización y Funcionamiento del Instituto Canario de la Vivienda, así como cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Disposición final primera. *Facultad de desarrollo.*

Se autoriza a la Consejería competente en materia de vivienda para dictar las disposiciones que sean precisas para el desarrollo y ejecución de lo previsto en este Decreto.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

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

ANEXO

Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

1. Los presentes Estatutos tienen por objeto establecer, dentro del marco fijado por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, el régimen jurídico, de organización y de funcionamiento del Instituto Canario de la Vivienda.

2. El Instituto Canario de la Vivienda se registrará por lo dispuesto en la Ley de Vivienda de Canarias y en los presentes Estatutos.

Artículo 2. *Naturaleza, adscripción y finalidad.*

El Instituto Canario de la Vivienda es un organismo autónomo, creado por la Ley 2/2003, de 30 de enero, que adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, tiene por objeto la gestión de las competencias que en esta materia tiene atribuida la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y, en su caso, los Cabildos Insulares en los términos previstos en la citada Ley.

El Instituto Canario de la Vivienda ostenta personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar, patrimonio propio y autonomía funcional, contando para el ejercicio de sus competencias, con los instrumentos de derecho público y privado que le reconoce la Ley de Vivienda de Canarias y, en su caso, los inherentes a su naturaleza.

Artículo 3. *Principios de actuación.*

El Instituto Canario de la Vivienda ejercerá sus funciones con estricta sujeción al ordenamiento vigente y acomodará su actuación, además de a los principios rectores establecidos en el artículo 2 de la Ley de Vivienda de Canarias, a los siguientes:

- Uso eficiente y racional del suelo, evitando implantaciones residenciales de baja densidad.
- Utilización de modelos de tipología edificatoria residencial que se adapten a las características del medio en que se inserten las actuaciones, evitando impactos y rupturas del mismo.
- Sostenibilidad de la vivienda como parámetro de calidad.

Artículo 4. *Sede.*

El Instituto Canario de la Vivienda tendrá su sede en la misma localidad donde la tenga la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

Artículo 5. *Competencias y funciones.*

Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda el ejercicio de las siguientes competencias:

- a) Promover y fomentar la construcción y la adquisición de viviendas sujetas a protección pública.
- b) Formar, gestionar y administrar el parque público de viviendas propio, así como en su caso, el insular.
- c) Convocar, tramitar y resolver, dentro de las disponibilidades presupuestarias, las ayudas públicas a los promotores, constructores, adjudicatarios y adquirentes de vivienda y suelo, sujetos a protección pública, así como tramitar y resolver acerca de su modificación y revocación.
- d) Calificar provisional y definitivamente, dentro de los objetivos del Plan de Vivienda, las actuaciones en materia de vivienda y suelo, sometidas a protección pública.
- e) Ejercer el control y seguimiento de la construcción, del uso y de la disposición de las viviendas con protección pública.
- f) Adjudicar las viviendas protegidas de su titularidad y, en su caso, las promovidas por otros entes públicos.
- g) Proponer o, en su caso, instar la aprobación y modificación de disposiciones en materia de vivienda, edificación y suelo.
- h) Elaborar y proponer la aprobación del proyecto del Plan de Vivienda y los específicos programas de desarrollo del mismo.
- i) Ejercer la policía de vivienda cuando así se convenga con los Cabildos Insulares, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de estos Estatutos.
- j) Constituir su propio patrimonio de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

k) Analizar las necesidades de la vivienda y suelo en las islas y proponer a las Administraciones Públicas canarias la adopción de las medidas que resultaran necesarias.

l) Ejercer la intervención administrativa sobre los negocios jurídicos que versen sobre viviendas sujetas a protección pública, incluyendo el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, de tanteo y de retracto.

m) Prestar, cuando así se convenga, apoyo a los Cabildos Insulares en el ejercicio de su función de coordinar la participación municipal en la gestión del parque público de vivienda.

n) Llevar a cabo, por sí o mediante los oportunos convenios con los Ayuntamientos o con sus entes instrumentales, la conservación, rehabilitación y mejora del patrimonio inmobiliario residencial.

o) Ejercer, en su caso, cuantas funciones sean necesarias para el correcto funcionamiento de las Oficinas de Vivienda.

p) Ejercer cualquier otra función ejecutiva que, en materia de vivienda, le encomiende el Gobierno de Canarias o cualquiera de las Administraciones Públicas canarias.

CAPÍTULO II

Organización

Artículo 6. Órganos.

Para el ejercicio de las citadas competencias el Instituto Canario de la Vivienda se estructurará en los siguientes órganos:

1. De gobierno y administración:

- a) El Presidente.
- b) El Consejo de Dirección.
- c) El Director.
- d) El Secretario.

2. De participación y consulta, la Comisión de Vivienda.

Artículo 7. El Presidente.

1. Ostentará la presidencia del Instituto Canario de la Vivienda, el titular del Departamento de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias con competencias en materia de vivienda.

2. Corresponde al Presidente del Instituto Canario de la Vivienda la representación oficial del mismo y el ejercicio de las siguientes funciones:

a) Convocar y presidir las sesiones del Pleno y de la Comisión ejecutiva del Consejo de Dirección, fijar el orden del día y dirimir los empates con su voto de calidad.

b) Declarar la urgencia de las sesiones.

c) Visar las certificaciones de los acuerdos del Consejo de Dirección, así como las actas de sus sesiones.

d) Proponer al Consejo de Dirección la designación del Secretario del Instituto Canario de la Vivienda.

e) Resolver los procedimientos disciplinarios por faltas muy graves que afecten al personal laboral de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias o al personal propio del Instituto cuando la sanción a imponer sea la del despido del trabajador.

f) Formalizar los acuerdos del Consejo de Dirección.

g) Suscribir los convenios de colaboración, dando cuenta al Consejo de Dirección.

1. Dicha dación de cuenta no será necesaria, sin embargo, cuando se trate de convenios que instrumentalicen el otorgamiento de subvenciones.

h) Aceptar, en su caso, el ofrecimiento de acciones judiciales, así como encomendar al Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias el ejercicio de las mismas.

i) Resolver acerca de la concesión de las ayudas y subvenciones.

j) Acordar la alteración de la calificación jurídica de los bienes que integren el patrimonio del Instituto Canario de la Vivienda, así como emitir la declaración de alienabilidad previa a la venta o cesión gratuita de los mismos.

k) Aprobar, a propuesta del Director, la liquidación del presupuesto, la memoria anual de gestión, el balance y las cuentas del Instituto Canario de la Vivienda, dando cuenta posteriormente al Consejo de Dirección.

l) Acordar los actos de adquisición, enajenación, cesión, gravamen y demás actos de disposición de los bienes inmuebles del patrimonio del Instituto de cuantía comprendida entre 300.001 y 2.000.000 de euros.

m) Aceptar las cesiones gratuitas de viviendas y de suelo.

n) Actuar como órgano de contratación.

o) Incoar y resolver los procedimientos de responsabilidad patrimonial.

p) Incoar y resolver los procedimientos de revisión de oficio de los actos nulos y la declaración de lesividad de los actos anulables.

q) Acordar la revocación de sus propios actos.

r) Dar cuenta al Parlamento de Canarias, a través del Gobierno, de las enajenaciones gratuitas, excepto en el caso de cesiones gratuitas de suelo a empresas vinculadas o dependientes del Instituto Canario de la Vivienda.

3. Corresponde al Presidente, en su condición de titular del Departamento, elevar las propuestas del Instituto Canario de la Vivienda relativas a los asuntos cuyo conocimiento corresponda al Gobierno de Canarias.

4. En caso de vacante, el Presidente será sustituido por el Consejero de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias que, por designación del Presidente del Gobierno, asuma las funciones en materia de vivienda.

En caso de ausencia, enfermedad u otra causa legal, lo suplirá el Vicepresidente del Consejo de Dirección.

Artículo 8. *Composición del Consejo de Dirección.*

1. Integran el Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda los siguientes miembros:

a) El Presidente del Instituto, que ejercerá la presidencia del Consejo de Dirección.

b) El Vicepresidente, nombrado por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, de entre altos cargos de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

c) Serán vocales del Consejo, el Director del Instituto Canario de la Vivienda y diecinueve miembros más, designados de la siguiente forma:

– Ocho, nombrados por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, entre altos cargos o personal técnico superior de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, de los que cinco deberán pertenecer a las Consejerías competentes en materia de vivienda o de suelo, uno a la Consejería competente en materia de economía, uno a la competente en materia de hacienda y otro a la Consejería competente en materia de asuntos sociales.

– Siete, designados por cada uno de los Cabildos Insulares.

– Cuatro, en representación de los Ayuntamientos, nombrados por el Gobierno de Canarias, a propuesta de la asociación más representativa de los municipios canarios. De estos representantes, dos corresponderán a municipios con población superior a cien mil habitantes.

d) El Secretario del Instituto, que asumirá las funciones de Secretario del Consejo de Dirección.

2. Se designará un número igual de vocales suplentes que de titulares, de idéntica extracción y condición, así como del Vicepresidente.

Cuando hubiera de tratarse asuntos que afecten directamente a los intereses de los promotores, consumidores y usuarios de viviendas protegidas, el Presidente podrá convocar a las sesiones del Consejo de Dirección a las asociaciones u organizaciones más

representativas del sector, a fin de ser oídos con anterioridad al inicio de la deliberación, debiendo constar en actas dichas intervenciones.

Artículo 9. *Funciones del Consejo de Dirección.*

1. El Consejo de Dirección es un órgano colegiado con las más amplias facultades al que le corresponde el gobierno, la dirección y gestión del Instituto Canario de la Vivienda, en los términos previstos en el presente artículo.

2. El Consejo ostenta las siguientes funciones:

A) En materia de organización y régimen jurídico:

a) Aprobar provisionalmente los Estatutos y sus modificaciones.

b) Designar, a propuesta del Presidente, al Secretario del Instituto Canario de la Vivienda.

c) Aprobar el proyecto de presupuestos del Instituto Canario de la Vivienda.

d) Aprobar, a propuesta del Director, el inventario de bienes del Instituto Canario de la Vivienda.

e) Acordar la imposición de sanciones en materia de vivienda por infracciones de carácter muy grave.

f) Acordar la revocación de sus propios actos.

B) En materia de vivienda y suelo:

a) Informar el anteproyecto del Plan de Vivienda.

b) Proponer criterios generales sobre afectación y desafectación de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

c) Facilitar el apoyo a los Cabildos Insulares en su función de coordinación de la intervención municipal en la gestión del parque público de viviendas.

C) En materia de gestión patrimonial:

a) Formular propuestas sobre la política de suelo destinado a vivienda protegida.

b) Acordar los actos de adquisición, disposición, enajenación, cesión y gravamen de bienes inmuebles que integrados en su patrimonio sean de cuantía superior a 2.000.000 de euros.

3. El Consejo de Dirección podrá delegar el ejercicio de sus funciones en el Director del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 10. *El Director.*

1. El Director del Instituto Canario de la Vivienda, con rango de Director General, nombrado y cesado por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, ejercerá las siguientes funciones:

A) En materia de organización y régimen jurídico:

a) Ejecutar los acuerdos del Consejo de Dirección.

b) Desempeñar la jefatura superior del personal, sin perjuicio de las facultades que corresponden al Secretario.

c) Resolver los procedimientos disciplinarios por faltas graves y muy graves, cuando las sanciones no impliquen separación del servicio de funcionarios o despido de trabajadores.

d) Elevar, previa aprobación del Consejo de Dirección, al Consejero competente en materia de vivienda, para su tramitación el anteproyecto de presupuestos del Instituto.

e) Ejecutar el presupuesto del Instituto Canario de la Vivienda.

f) Elaborar el balance, la liquidación del presupuesto, la cuenta y la memoria anual de actividades del Instituto y elevarlos al Presidente para su aprobación.

g) Tramitar y proponer la aprobación de las modificaciones que afecten al presupuesto del Instituto.

h) Autorizar los gastos propios del Instituto Canario de la Vivienda y la ordenación de pagos, salvo los que resulten competencia del Gobierno.

- i) Elevar al Presidente el anteproyecto de relación de puestos de trabajo del Instituto Canario de la Vivienda.
- j) Dictar las instrucciones y órdenes de servicio que sean necesarias para la organización y el funcionamiento de los servicios administrativos del Instituto Canario de la Vivienda.
- k) Proponer al Presidente la celebración de convenios.
- l) Presidir la Comisión de Vivienda.
- m) Proponer al Consejo de Dirección la aprobación del inventario de bienes así como su posterior remisión a la Consejería competente en materia de patrimonio.
- n) Proponer al Presidente la concesión de ayudas y subvenciones, así como aprobar las bases y efectuar las convocatorias de subvenciones genéricas.
- o) Dirigir e inspeccionar los centros, establecimientos, servicios y dependencias del Instituto Canario de la Vivienda.
- p) Coordinar la ejecución de los planes, programas y actividades de los órganos de gestión del Instituto Canario de la Vivienda.
- q) Proponer al Presidente asuntos para la inclusión en los órdenes del día del Pleno y la Comisión Ejecutiva del Consejo de Dirección y preparar, asistido por el Secretario, la correspondiente documentación.
- r) La elaboración del Plan de disposición de fondos de la Tesorería del Instituto Canario de la Vivienda.
- s) La dirección y gestión de los servicios de depósito para la constitución de todos los fondos y valores que se presten a favor del Instituto Canario de la Vivienda.
- t) Acordar la revocación de sus propios actos.
- u) Adoptar las resoluciones específicas de encomienda para la ejecución de obras, trabajos, asistencias técnicas, prestación de servicios, y otras complementarias y accesorias, por empresas públicas reconocidas como medio instrumental y servicio técnico propio de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

B) En materia de vivienda y suelo:

- a) Otorgar la calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas, dentro de los objetivos anuales establecidos en el Plan de Vivienda.
- b) Tramitar y resolver los expedientes de solicitud de financiación cualificada y no cualificada, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.2.i) de los presentes Estatutos.
- c) Incoar los expedientes sancionadores cuya resolución venga atribuida al Consejo de Dirección.
- d) Incoar y resolver los expedientes sancionadores por infracciones graves y leves.
- e) Acordar la iniciación del procedimiento de apremio.
- f) Suscribir las escrituras públicas de vivienda y suelo titularidad del Instituto.
- g) Autorizar la enajenación y subrogaciones en la titularidad de viviendas protegidas, así como acordar su descalificación.
- h) Autorizar, previo informe de la Consejería competente en materia de industria y sin perjuicio de la necesaria obtención por parte del interesado de las autorizaciones y licencias que de acuerdo con la legislación aplicable resulten exigibles, el ejercicio, en las viviendas protegidas, de una profesión, oficio o pequeña industria por sus titulares.
- i) Acordar la prórroga del plazo para iniciar o ejecutar la construcción de viviendas protegidas de promoción privada.

C) En materia de gestión patrimonial:

- a) Acordar los actos de adquisición, disposición, enajenación, cesión y gravamen de los bienes inmuebles de su patrimonio cuya cuantía no exceda de 300.000 euros.
- b) Adjudicar las viviendas protegidas, titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, y realizar las actuaciones previas que no vengan atribuidas a otros órganos.
- c) Acordar los actos de disposición de bienes muebles.
- d) Ejercer las potestades de desahucio y ejecución forzosa en relación con las viviendas protegidas.
- e) Tramitar y resolver los expedientes de expropiación forzosa, en los que el Instituto Canario de la Vivienda, ostente la condición de beneficiario.

f) Acordar, en nombre del Instituto Canario de la Vivienda, el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto.

g) Autorizar la desocupación temporal de las viviendas protegidas.

2. El Director ejercerá, además, cuantas funciones le delegue el Presidente o el Consejo de Dirección, así como aquellas que siendo competencia del Instituto Canario de la Vivienda, no vengan atribuidas expresamente a otros órganos.

3. El Director ejercerá sus funciones bajo la dirección y de acuerdo con las instrucciones del Presidente del Instituto Canario de la Vivienda.

4. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Director será sustituido por quien determine el Presidente, de entre los vocales que representan al Gobierno de Canarias en el Consejo de Dirección del Instituto o, en su caso, de entre los Jefes Técnicos o Jefes de las Unidades Administrativas del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 11. El Secretario.

1. El Secretario será designado por el Consejo de Dirección, a propuesta del Presidente del Instituto, de entre el personal técnico superior de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

El Secretario actuará de acuerdo con las instrucciones del Director del Instituto, del que dependerá jerárquicamente, y ejercerá las siguientes funciones:

A) En materia de gestión administrativa:

a) La elaboración de los proyectos, planes y programas del Instituto Canario de la Vivienda, integrando las iniciativas de los distintos órganos.

b) La formación, mantenimiento y actualización del inventario patrimonial.

c) La formación y mantenimiento del archivo central.

d) La tramitación de los recursos que se interpongan contra los actos de los órganos del Instituto Canario de la Vivienda, así como la elaboración de la correspondiente propuesta de resolución.

e) Tramitar los expedientes de contratación y los convenios.

f) La llevanza del Registro de Entidades colaboradoras en materia de viviendas protegidas, su coordinación con la Administración General del Estado y el ejercicio de las funciones de control que de las inscripciones se derivan.

g) Tramitar los expedientes de responsabilidad patrimonial y los de revisión de oficio.

h) Acordar la revocación de sus propios actos.

B) En materia de asistencia a los órganos básicos del Instituto Canario de la Vivienda:

a) Asesoramiento jurídico.

b) Elaborar las compilaciones y refundiciones de normativa en materia de vivienda.

c) Tramitar las iniciativas parlamentarias y las quejas formuladas ante el Diputado del Común.

d) Realizar informes y estudios, así como elaborar y tramitar proyectos normativos, en materia de vivienda.

e) Dar soporte estadístico y documental a las actuaciones del Instituto Canario de la Vivienda.

f) Publicaciones.

g) Apoyo informático.

h) Ordenar, cuando proceda, la publicación de los actos y acuerdos de los órganos del Instituto Canario de la Vivienda.

C) En materia presupuestaria:

a) Preparar la documentación del anteproyecto de presupuesto, la liquidación del mismo, la gestión económica y presupuestaria del Instituto Canario de la Vivienda.

b) Preparar las propuestas de modificaciones presupuestarias.

c) Realizar el seguimiento y evaluación de los programas de gastos.

d) Colaborar con el Director en la elaboración de la documentación relativa a la memoria y cuenta anual del Instituto Canario de la Vivienda.

e) Gestionar la tesorería y tramitar la ordenación de pagos.

- f) Habilitación de pagos.
- g) Supervisión de los expedientes administrativos de contenido económico.
- h) Informar las modificaciones presupuestarias que afecten a créditos del Instituto.

D) En materia de personal, siguiendo las directrices del Director del Instituto Canario de la Vivienda:

- a) Elaborar la relación de puestos de trabajo, integrando las propuestas de los demás órganos.
- b) Formalizar la toma de posesión y cese de los funcionarios del Instituto Canario de la Vivienda.
- c) Resolver sobre las comisiones de servicio y adscripciones provisionales.
- d) Incoar los procedimientos disciplinarios por faltas graves y muy graves.
- e) Reconocimiento de trienios.
- f) Declarar la consolidación de grados personales de los funcionarios.
- g) Ejercer la inspección del personal.
- h) Concesión de vacaciones, permisos y licencias.
- i) Reconocimiento de indemnizaciones por razón del servicio.
- j) Resolver cuantas incidencias se refieran al personal laboral.
- k) Elaboración y gestión de nóminas.
- l) Cualquier otra función en materia de personal no atribuida a otro órgano del Instituto Canario de la Vivienda.

2. Como miembro de órganos colegiados del Instituto, el Secretario ostenta las funciones que la legislación de procedimiento administrativo común asigna al secretario de aquéllos.

3. Asimismo, el Secretario ejercerá cuantas funciones le deleguen los demás órganos del Instituto Canario de la Vivienda.

4. En caso de vacante, ausencia o enfermedad, el Secretario, en su condición de miembro de los Órganos Colegiados del Instituto, será sustituido por quien determine el Presidente de entre los vocales del Departamento al que esté adscrito el Instituto y que representan al Gobierno de Canarias en el citado órgano colegiado.

Cuando se trate del ejercicio de las funciones generales que tiene atribuidas el Secretario, el suplente será designado por el Presidente, de entre los jefes de las unidades administrativas dependientes de la Secretaría.

Artículo 12. *La Comisión de Vivienda.*

1. La Comisión de Vivienda es el órgano de participación y consulta del Instituto Canario de la Vivienda.

2. Componen la Comisión de Vivienda los siguientes miembros:

- a) El Presidente, que será el Director del Instituto Canario de la Vivienda.
- b) El Secretario, que será el Secretario del Consejo de Dirección.
- c) Un total de dieciséis vocales designados de la siguiente forma:

– Cuatro, en representación de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, designados por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, de entre altos cargos o personal técnico superior, de los cuales dos corresponderán a las Consejerías competentes en materia de vivienda y suelo, uno a las Consejerías competentes en materia de economía y de hacienda y uno a la Consejería competente en materia de asuntos sociales.

– Dos, en representación de los Cabildos Insulares, designados por el Presidente del Instituto, a propuesta de la Federación Canaria de Islas, de entre miembros de las respectivas corporaciones insulares o personal técnico superior de los Cabildos.

– Dos alcaldes o concejales, designados por el Presidente del Instituto, a propuesta de la asociación de municipios más representativa.

– Un representante del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.

– Un representante de los Colegios de Aparejadores y de Arquitectos Técnicos de Canarias.

– Un representante de los promotores y otro de los constructores, designados por el Presidente del Instituto, a propuesta, respectivamente, de las asociaciones empresariales más representativas de cada sector en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

– Un representante de los consumidores y usuarios, designado por el Presidente del Instituto, de entre integrantes de las asociaciones de consumidores y usuarios de Canarias.

– Dos representantes de los sindicatos, designados por el Presidente del Instituto, a propuesta de las organizaciones sindicales más representativas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

– Un representante designado por el Presidente del Instituto, de entre agentes sociales que desarrollen actividades vinculadas con la vivienda.

Se designará un número igual de vocales suplentes que de titulares, de idéntica extracción y condición.

3. Cuando se ejerciten las competencias previstas en el apartado 4.d) del presente artículo, el Presidente de la Comisión podrá convocar a sus sesiones, con voz pero sin voto, al Alcalde del municipio donde se encuentre la promoción de viviendas a adjudicar.

Asimismo, el Presidente podrá, en razón de los temas a tratar en la Comisión de Vivienda, solicitar el apoyo de cuantos asesores técnicos considere oportuno.

4. Son funciones de la Comisión:

a) Promover y canalizar iniciativas y estudios de la situación de la vivienda en Canarias, en particular el chabolismo, la infravivienda y los problemas de la autoconstrucción.

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

c) Informar sobre las prioridades de actuación, 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 órganos del Instituto Canario de la Vivienda sometan a su consideración.

CAPÍTULO III

Régimen de funcionamiento del Consejo de Dirección y de la Comisión de Vivienda

Artículo 13. *Pleno y Comisión Ejecutiva.*

1. El Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda funcionará en Pleno y en Comisión Ejecutiva.

2. Integra el Pleno la totalidad de los miembros del Consejo de Dirección.

3. La Comisión Ejecutiva estará formada por los siguientes miembros:

a) El Presidente.

b) El Vicepresidente

c) Los siguientes vocales:

– El Director del Instituto Canario de la Vivienda.

– Dos representantes del Gobierno de Canarias, elegidos por y entre los vocales del Consejo de Dirección pertenecientes a las Consejerías competentes en materia de vivienda y de hacienda.

– Tres de los representantes de los Cabildos Insulares, elegidos por y entre los vocales que ostentan esta condición en el Consejo de Dirección.

– Dos de los representantes de los ayuntamientos, elegidos por y entre los vocales que ostentan esta condición en el Consejo de Dirección, uno de los cuales, al menos, será de los que representan a municipios de más de cien mil habitantes.

d) El Secretario, que será el del Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 14. *Competencias del Pleno y de la Comisión Ejecutiva.*

1. Corresponde al Pleno el conocimiento de los asuntos a los que se refieren los apartados 2.A).a), c) y d); 2.B).a) y c); 2.C).b) del artículo 9 de estos Estatutos.

2. El Pleno podrá delegar en la Comisión Ejecutiva el conocimiento de los asuntos a los que se refiere el apartado anterior.

3. La Comisión Ejecutiva ejercerá las funciones no atribuidas expresamente al Pleno del Consejo de Dirección.

Artículo 15. *Quórum para la constitución y adopción de acuerdos.*

1. Para la válida constitución del Pleno y de la Comisión Ejecutiva del Consejo de Dirección, será preciso en primera convocatoria, la asistencia de su Presidente, Director y Secretario, o de quienes los sustituyan, y de, al menos, la mitad de sus miembros siempre que estos últimos comprendan a su vez la mitad de los representantes del Gobierno de Canarias.

2. De no alcanzarse el quórum señalado en el apartado anterior, se entenderá constituida la sesión en segunda convocatoria media hora después de la primera con la tercera parte de sus miembros, siendo necesaria, en todo caso, la presencia del Presidente y del Secretario, así como la del Director del Instituto, o de quienes les sustituyan.

3. Los acuerdos, para ser válidos, deberán ser aprobados por la mayoría de los miembros presentes. En caso de empate dirimirá el mismo el voto del Presidente.

4. Estas mismas reglas serán aplicables para la constitución y adopción de acuerdos por la Comisión de Vivienda.

Artículo 16. *Convocatoria y orden del día.*

1. Las sesiones del Pleno y de la Comisión Ejecutiva del Consejo de Dirección serán convocadas, con una antelación mínima de tres días hábiles a su celebración, por el Presidente, salvo en los supuestos de urgencia en los que dicho plazo mínimo quedará reducido a veinticuatro horas.

2. La notificación de la convocatoria irá acompañada del correspondiente orden del día, que será fijado por el Presidente a propuesta del Director y con el auxilio del Secretario y que podrá incorporar propuestas de los miembros del Pleno y de la Comisión Ejecutiva.

3. Para ser tenidas en cuenta tales propuestas deberán haber sido presentadas en el Registro del Instituto Canario de la Vivienda con una antelación mínima de ocho días a aquel que se señale para la celebración de la sesión, acompañadas de una memoria explicativa.

4. Estas mismas reglas serán aplicables en relación con la convocatoria y establecimiento del orden del día de la Comisión de Vivienda.

Artículo 17. *Actas y certificaciones.*

1. El Secretario extenderá acta de cada una de las sesiones de los órganos colegiados del Instituto Canario de la Vivienda, que deberán ser aprobadas en la misma o en la sesión siguiente y visadas por el Presidente.

2. Asimismo, de los acuerdos que consten en acta, el Secretario expedirá las certificaciones que sean solicitadas, que también serán visadas por el Presidente.

Artículo 18. *Órganos colegiados.*

Para lo no previsto en estos Estatutos los órganos colegiados del Instituto ajustarán su funcionamiento a las normas que sobre aquéllos establece la legislación vigente de procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO IV
Régimen jurídico

Artículo 19. *Disposiciones generales.*

1. En el ejercicio de las funciones que tiene asignadas, el Instituto Canario de la Vivienda tiene plena capacidad para adquirir, poseer, reivindicar y enajenar toda clase de bienes, obligarse, celebrar contratos, ejercer acciones y excepciones e interponer recursos.

2. Asimismo, el Instituto Canario de la Vivienda ostenta todas las potestades que el ordenamiento jurídico reconoce a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. El Instituto Canario de la Vivienda goza de los beneficios, exenciones y franquicias de cualquier naturaleza que la legislación atribuya a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

4. El Instituto Canario de la Vivienda tiene la condición de beneficiario en los procedimientos de expropiación forzosa llevados a cabo por las Administraciones Públicas de Canarias para la ejecución de los planes y programas de vivienda.

Asimismo, el Instituto Canario de la Vivienda tramitará y resolverá los citados procedimientos.

Artículo 20. *Sujeción a derecho público.*

1. Quedarán sujetas al derecho administrativo las relaciones entre el Instituto Canario de la Vivienda y los promotores, constructores, adquirentes, arrendatarios y usuarios de viviendas protegidas, siempre que las mismas traigan causa en el ejercicio de sus competencias.

2. En materia de contratación, el Instituto Canario de la Vivienda queda sujeto a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

3. La responsabilidad patrimonial del Instituto Canario de la Vivienda se regirá por lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común y demás normas de desarrollo.

Artículo 21. *Recursos administrativos.*

1. Ponen fin a la vía administrativa los actos dictados por el Presidente y por el Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda, así como los del Secretario en materia de personal.

2. Contra los actos dictados por el Director y por el Secretario, cuando no versen sobre personal, cabrá interponer recurso de alzada ante el Presidente y ante el Director del Instituto, respectivamente.

Artículo 22. *Modos de gestión.*

1. Para la gestión de sus funciones el Instituto Canario de la Vivienda podrá utilizar cualquiera de los medios previstos por el ordenamiento jurídico, incluyendo conciertos, contratos y convenios con otras entidades públicas o privadas, siempre que ello no implique la atribución de facultades que supongan ejercicio de autoridad. En este último caso el ejercicio de las funciones se llevará a cabo mediante gestión directa.

2. Asimismo y en los términos previstos legalmente, para el ejercicio de sus competencias y funciones, el Instituto Canario de la Vivienda podrá encomendar a las empresas públicas que tengan la consideración de medio instrumental y servicio técnico propio de la Administración Pública canaria, la ejecución de obras, trabajos, asistencias técnicas, prestación de servicios, y cualesquiera otras complementarias o accesorias.

Artículo 23. *Asistencia jurídica.*

Corresponde al Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias la asistencia jurídica del Instituto Canario de la Vivienda y su representación y defensa en juicio, en los términos previstos en el Reglamento de organización y funcionamiento de aquél.

CAPÍTULO V

Patrimonio y recursos económicos

Artículo 24. *Patrimonio.*

1. El Instituto Canario de la Vivienda cuenta para el ejercicio de sus funciones con patrimonio propio.

2. Integran el patrimonio del Instituto Canario de la Vivienda:

- Los bienes y derechos que adquiera por cualquier título.
- Las viviendas protegidas, sus elementos anexos tales como locales y garajes y los inmuebles dedicados a morada humana que habiendo sido de titularidad de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias le fueron atribuidos por la Ley de Vivienda de Canarias.

Asimismo, el Instituto Canario de la Vivienda contará, en régimen de adscripción o cesión, con los bienes que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones, de acuerdo con lo previsto por la legislación de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, o de conformidad con lo establecido, en su caso, por la legislación de régimen local.

Artículo 25. *Actos de adquisición, administración y disposición.*

1. El Instituto Canario de la Vivienda adquirirá y dispondrá libremente de los bienes inmuebles que formen su patrimonio propio, en orden a su enajenación, cesión y gravamen, y los administrará a través de su Director, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Vivienda de Canarias, la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias y los presentes Estatutos.

2. La disposición y administración de los bienes adscritos o cedidos por las Administraciones Públicas canarias, en particular por aquellas representadas en sus órganos de dirección, se hará en los términos que, en cada caso, se convenga con ellas.

3. La adquisición, administración, disposición, gravamen y enajenación de los bienes muebles se regirá por los presentes Estatutos y por la legislación de patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, correspondiendo al Director del Instituto Canario de la Vivienda el ejercicio de todas las facultades que, previstas en la citada legislación, no vengan atribuidas expresamente a otro órgano del Instituto.

Artículo 26. *Inventario.*

1. Corresponde al Secretario elaborar el inventario del Instituto en el que se inscribirán todos los bienes y derechos que por cualquier título integren su patrimonio, ya sean propios, adscritos o cedidos, con excepción de los de carácter fungible.

2. El inventario deberá mantenerse actualizado, a cuyos efectos será revisado anualmente con referencia al 31 de diciembre, sometiéndose posteriormente a la aprobación del Consejo de Dirección.

3. Tras su aprobación el inventario se remitirá a la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de patrimonio, para su incorporación formal al Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Canarias.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior y de acuerdo con la legislación autonómica de patrimonio, no se incorporarán al Inventario General, los bienes que formando parte del patrimonio del Instituto Canario de la Vivienda hayan sido adquiridos en el cumplimiento de sus fines, tales como las viviendas protegidas, con sus anexos, y el suelo afectado a ese uso, así como los adquiridos para garantizar la rentabilidad de las reservas que deban ser constituidas en cumplimiento de la legislación aplicable.

Artículo 27. *Cesiones gratuitas de suelo.*

Los acuerdos del Presidente que versen sobre la aceptación de cesiones gratuitas de suelo para uso residencial, adoptados por el Instituto Canario de la Vivienda, deberán consignar expresamente su destino para la construcción de viviendas protegidas.

Esta afectación se hará constar, asimismo, en la correspondiente inscripción en el Inventario.

Las cesiones efectuadas por los entes municipales se ajustarán al procedimiento y garantías previstas por la legislación de régimen local.

Artículo 28. *Recursos económicos.*

Para el ejercicio de los fines que le son propios, el Instituto Canario de la Vivienda estará dotado de los siguientes recursos económicos:

- a) Las consignaciones específicas que tuviera asignadas en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias, especialmente la dotación del Fondo Canario de Vivienda.
- b) Las transferencias corrientes o de capital que procedan de las Administraciones o entidades públicas.
- c) El importe de las ayudas y subvenciones autonómicas en materia de vivienda, con los intereses correspondientes, que deban reintegrarse en cualquier caso.
- d) 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.
- e) Los bienes y valores que integren su patrimonio, junto con los productos y rentas que obtenga del mismo, en particular el importe de las rentas correspondiente a las viviendas protegidas y otros inmuebles de su titularidad en régimen de alquiler.
- f) Los bienes adscritos o cedidos por cualquier Administración Pública.
- g) Las donaciones, legados y otras aportaciones de entidades privadas y de particulares.
- h) El importe de la ejecución de avales y fianzas correspondientes a los contratos que suscriba.
- i) El producto de las multas impuestas en ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda.
- j) 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, así como los intereses que devenguen los fondos de los que sea titular.

CAPÍTULO VI

Régimen presupuestario, financiero y de control

Artículo 29. *Régimen económico-financiero y de contabilidad.*

1. El régimen económico-financiero del Instituto Canario de la Vivienda será el que corresponda a los organismos autónomos administrativos de la Comunidad Autónoma de Canarias, de acuerdo con la Ley 11/2006, de 11 de diciembre, de la Hacienda Pública Canaria, con las singularidades recogidas en la Ley de Vivienda de Canarias.
2. El Instituto Canario de la Vivienda está sujeto al régimen de contabilidad pública de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Artículo 30. *Presupuesto.*

1. Elaborado el anteproyecto de Presupuesto por el Consejo de Dirección, será elevado por el Director al titular del Departamento al que se halla adscrito el Instituto, que lo remitirá al Consejero competente en materia de hacienda, para su integración dentro del proyecto de Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. El Fondo Canario de la Vivienda forma parte del presupuesto del Instituto Canario de la Vivienda, y está integrado por los recursos asignados por el Estado y la Comunidad Autónoma de Canarias en los convenios plurianuales sobre vivienda y por los recursos propios de la Comunidad Autónoma necesarios para materializar los objetivos del Plan de Vivienda, de acuerdo con las previsiones de la Ley de Vivienda de Canarias.
3. Junto al Fondo Canario de la Vivienda, el presupuesto del Instituto Canario de la Vivienda incorporará los recursos necesarios para el funcionamiento de sus órganos básicos, de gestión y de participación en orden al desempeño adecuado de las competencias que les corresponden.

Artículo 31. *Ejecución y liquidación del presupuesto.*

1. El Instituto Canario de la Vivienda ostenta en relación con la ejecución y liquidación de su presupuesto, además de las funciones que le reconoce la Ley de Vivienda de Canarias y los presentes Estatutos, las inherentes a los organismos autónomos de acuerdo con la Ley de la Hacienda Pública Canaria.

2. El reconocimiento, ejecución y cumplimiento de las obligaciones que graven su patrimonio y la autorización y disposición de los gastos propios, como el reconocimiento de obligaciones y la propuesta de pago, según su presupuesto, corresponden al Director del Instituto.

Artículo 32. *Tesorería.*

1. Integran la Tesorería del Instituto Canario de la Vivienda todos los recursos financieros, sean dinero, valores o créditos, tanto por operaciones presupuestarias como extrapresupuestarias, cuyas disponibilidades están sujetas a intervención y a las normas de contabilidad pública.

2. La Tesorería centralizará los recursos correspondientes al Instituto Canario de la Vivienda, tanto los procedentes de la Comunidad Autónoma de Canarias y, en su caso, de otras Administraciones Públicas canarias, como los propios.

Artículo 33. *Cuenta anual.*

1. Dentro del primer trimestre de cada ejercicio el Director formulará la cuenta y la liquidación del ejercicio anterior, cerrados al 31 de diciembre, y elevará propuesta de aprobación al Presidente.

2. Una vez aprobados, el Presidente dará cuenta al Consejero competente en materia de hacienda del Gobierno de Canarias.

CAPÍTULO VII

Régimen de personal

Artículo 34. *Medios personales.*

1. Para el ejercicio de sus funciones, el Instituto Canario de la Vivienda se estructurará en unidades administrativas cuyas funciones y tareas quedarán configuradas en la relación de puestos de trabajo.

2. Las Oficinas Insulares de Vivienda se dotarán con personal que les adscriba el Cabildo Insular correspondiente y, en su caso, el Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 35. *Adscripciones y contrataciones.*

1. El Director del Instituto Canario de la Vivienda es el órgano competente en materia de contratación del personal laboral, sin perjuicio de las competencias que con respecto a la contratación del personal laboral fijo corresponden a la Dirección General de la Función Pública.

2. La adscripción del personal de las Oficinas Insulares de Vivienda se hará por acuerdo del Cabildo Insular correspondiente y, en su caso, por resolución del Presidente del Instituto.

Artículo 36. *Relación de puestos de trabajo.*

El Instituto Canario de la Vivienda tendrá su propia relación de puestos de trabajo, que será aprobada por el Gobierno de Canarias a propuesta conjunta de los Consejeros competentes en materia de función pública y de hacienda, a iniciativa del propio Instituto Canario de la Vivienda.

Artículo 37. *Régimen jurídico del personal.*

1. El personal de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias que preste servicio en el Instituto Canario de la Vivienda mantendrá el régimen jurídico al que estuviera sujeto.

2. El personal de las Oficinas Insulares de Vivienda mantendrá el régimen jurídico propio de la Administración de procedencia.

Disposición adicional única. *Ejecución del Plan de Vivienda.*

La ejecución del Plan de Vivienda corresponderá al Instituto Canario de la Vivienda, sin perjuicio de que, previo convenio, en los términos del artículo 5.3 de la Ley de Vivienda de Canarias, pueda ser asumida por los Cabildos Insulares.

Disposición transitoria única. *Ejercicio de competencias de los Cabildos Insulares.*

En tanto las mismas no sean asumidas por los Cabildos Insulares, el Instituto Canario de la Vivienda ejercerá las competencias relacionadas en el artículo 5.1.a) y b) de la Ley de Vivienda de Canarias.

§ 21

Decreto 743/1984, de 23 de noviembre, por el que se regulan los convenios de encargo de construcción de viviendas de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y las Sociedades Públicas

Comunidad Autónoma de Canarias
«BOC» núm. 126, de 3 de diciembre de 1984
Última modificación: 1 de julio de 1989
Referencia: BOC-j-1984-90251

En ejecución de lo previsto en el artículo 29.11 del Estatuto de Autonomía de Canarias, el Real Decreto 1626/1984, de 1 de agosto, transfirió a la Comunidad Autónoma las funciones y servicios que, en materia de vivienda, ejercía la Administración del Estado a través del Instituto de Promoción Pública de la Vivienda. El hecho de que la Comunidad Autónoma de Canarias haya adquirido asimismo, en virtud de las transferencias efectuadas por el citado Real Decreto la titularidad de las acciones que implican la participación mayoritaria en el capital de Sociedades cuyo objeto es la promoción de viviendas de protección oficial, y las previsiones de que en el futuro puedan constituirse nuevas sociedades con éste o similar objeto, exige habilitar la posibilidad de actuar en este sector materialmente empresarial a través de instrumentos más flexibles que los propios de una Administración General. En su virtud, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y previa deliberación del Gobierno en su reunión del día 23 de noviembre de 1984,

DISPONGO:

Artículo 1.

1. El Gobierno de Canarias, a través de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá encomendar mediante Convenio, a las Sociedades en cuyo capital tenga participación mayoritaria cualquier Administración Pública, la construcción de viviendas de protección oficial de promoción pública.

2. Como parte de este Convenio se podrá incluir asimismo, la redacción de proyectos con tal finalidad en cuyo caso regirán las mismas tarifas de honorarios aplicables cuando el encargo es llevado a cabo por una Administración Pública.

Artículo 2.

1. El Convenio de encargo de gestión para ejecución de viviendas de protección oficial de promoción pública, determinará si las obras deben ajustarse a un proyecto previamente aprobado por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda o si el Proyecto debe asimismo realizarse como objeto del Convenio. En el primer caso, la ejecución de las

obras se llevará a cabo con absoluta sujeción al proyecto previamente aprobado; en el segundo, la redacción del proyecto deberá ajustarse al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que a tal fin haya sido confeccionado por la propia Dirección General.

2. En cualquiera de los casos la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá integrar en el presupuesto general tanto el incremento de los gastos generales de estructuras a que se refieren los apartados a) y b), del artículo 68 del vigente Reglamento de Contratos del Estado, como el valor del solar si el mismo ha de ser también aportado por el contratista. El conjunto de costes incluidos servirá de base a las propuestas de gasto máximo, la cual habrá de ser aprobada en un solo acto.

Artículo 3.

1. La contratación de las obras objeto de cada convenio se llevará a cabo por la sociedad con empresas constructoras, ajustándose a la legislación civil o mercantil, que le sea de aplicación.

2. En ningún caso, en el momento de la contratación de las obras, el importe del presupuesto general de las mismas junto con el del suelo y su urbanización interior, honorarios de proyectos y dirección de obra, tasas y demás gastos, podrá exceder de las disponibilidades y previsiones presupuestarias ni del 1,05 del módulo ponderado aplicable en el momento de la celebración de los convenios de encargo.

Artículo 4.

1. El Convenio que se formalice establecerá cuantas condiciones sean exigibles en la realización del encargo y en todo caso las siguientes:

- Que el promotor de las viviendas es el Gobierno de Canarias.
- Que el importe aprobado de la financiación del Convenio se corresponderá con el presupuesto general en los términos descritos en el artículo 3.2 del presente Decreto.
- Que el importe se irá abonando a la Sociedad contra las certificaciones de obras y según las fases y porcentajes establecidas en el propio Convenio.

2. Caso de que no se hayan especificado las fases y porcentajes en el Convenio el abono de la financiación se realizará con arreglo a lo siguiente:

I. Obras de edificación:

- a) Un quince por ciento a la salida de cimientos.
- b) Un veinticinco por ciento a la terminación de la estructura.
- c) Un veinticinco por ciento a la terminación de tabiques y cerramientos.
- d) Un veinte por ciento a la terminación de instalaciones y servicios,
- y e) Un quince por ciento en el momento de la recepción provisional de la obras. I

I. Obras de urbanización:

- a) Un veinticinco por ciento a la terminación del movimiento de tierras.
- b) Un cuarenta por ciento a la terminación de los servicios de alcantarillado, agua, riego, red de energía eléctrica en alta y baja tensión, alumbrado y canalización telefónica.
- c) Un quince por ciento a la terminación de las cajas sub-base en calzadas y calles.
- d) Un diez por ciento a la terminación de calzadas, aceras, y obras y remate.
- e) Un diez por ciento en el momento de la recepción provisional de la obra.

Artículo 5.

1. La financiación establecida en el artículo anterior se ampliará a las modificaciones del proyecto que pudieran ser necesarias por cambio de unidades de obra, obras nuevas, obras complementarias, o por prórrogas del tiempo inicialmente fijado para la ultimación de las obras, siempre que dichas modificaciones hayan sido previamente aprobadas por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda.

2. Excepcionalmente, a causa de urgencia, la Consejería podrá asumir la ampliación de la financiación con posterioridad al hecho de la modificación, siempre que la Sociedad lo comunique formalmente a aquélla acompañando descripción de la modificación y memoria

explicativa, sin perjuicio de preparar posteriormente y someter a la Consejería para su aprobación la documentación técnica de la reforma.

3. La financiación del Convenio acabará el importe de las revisiones de precios que se efectúen de conformidad con la vigente legislación de contratos del Estado. A estos efectos regirá como fecha de arranque la de aprobación por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda del proyecto de ejecución de la obra.

Artículo 6.

En el momento de la recepción provisional de las obras, se practicará la liquidación final del coste de las mismas con la Sociedad.

Artículo 7.

1. En compensación a sus servicios las sociedades percibirán un cinco por ciento del presupuesto general aprobado para el Convenio integrado en su caso por los conceptos que se describen en el artículo 2.2.

2. La precitada retribución se librará directamente a la Sociedad a medida que se expidan las correspondientes certificaciones de obra realizada según la proporción que ésta represente del total, y en las que figurará como partida independiente.

3. Si durante la ejecución de la obra se produjesen variantes al alza de los costes por causa de modificaciones o de revisiones de precios, la retribución a la Sociedad solamente incidirá sobre dichas variaciones cuando éstas rebasen del presupuesto general del que se parta, y en dicho caso únicamente se ampliará el exceso. Cuando proceda esta ampliación se abonará en el momento de la recepción provisional de las obras.

Disposición final primera.

Se autoriza al Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para que dicte las disposiciones que sean precisas para el desarrollo y aplicación del presente Decreto.

Disposición final segunda.

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