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 06 de marzo de 2003
Referencia: BOE-A-2003-4607

ÍNDICE

Preámbulo . . . 3

TÍTULO I. Disposiciones generales . . . 5

TÍTULO II. De la Organización Administrativa en Materia de Vivienda . . . 6

CAPÍTULO I. De las Administraciones Públicas competentes . . . 6

CAPÍTULO II. De las competencias de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias . . . 6

CAPÍTULO III. De las competencias de los Cabildos Insulares y Ayuntamientos . . . 7

CAPÍTULO IV. Del Instituto Canario de la Vivienda . . . 8

CAPÍTULO V. De los Consorcios Insulares de Vivienda . . . 13

TÍTULO III. Del suelo destinado a viviendas protegidas . . . 13

CAPÍTULO I. De la afectación de suelo para la construcción de viviendas protegidas . . . 13

CAPÍTULO II. Del fomento del suelo destinado a viviendas protegidas . . . 14

TÍTULO IV. De las viviendas protegidas . . . 16

CAPÍTULO I. Principios generales . . . 16

CAPÍTULO II. Clases de viviendas protegidas . . . 19

Sección 1.ª De promoción pública . . . 19

Sección 2.ª De promoción privada . . . 22

Sección 3.ª De la autoconstrucción . . . 23

Sección 4.ª De otras viviendas protegidas . . . 24

CAPÍTULO III. De los garajes, locales y edificaciones complementarias . . . 24

CAPÍTULO IV. De otras actuaciones protegibles en materia de vivienda . . . 24
Sección 1.ª De la adquisición protegida de viviendas . . . 24
Sección 2.ª De la rehabilitación de viviendas y otros edificios . . . 25
TÍTULO V. De las potestades sobre las viviendas protegidas . . . 25
CAPÍTULO I. De los derechos de la administración en la transmisión de viviendas protegidas . . . 25
CAPÍTULO II. Del desahucio administrativo . . . 27
TÍTULO VI. Del plan de vivienda . . . 28
TÍTULO VII. De las viviendas libres . . . 29
TÍTULO VIII. Medidas para evitar la existencia de viviendas deshabitadas . . . 30
CAPÍTULO I. De las viviendas deshabitadas. Procedimiento para su declaración . . . 30
Sección 1.ª Concepto de vivienda deshabitada . . . 30
Sección 2.ª Procedimiento contradictorio para la declaración de una vivienda deshabitada . . . 31
Subsección 1.ª Actuaciones previas . . . 32
Subsección 2.ª De la instrucción del procedimiento contradictorio . . . 33
Subsección 3.ª Resolución del procedimiento . . . 35
CAPÍTULO II. Del registro de viviendas deshabitadas . . . 36
CAPÍTULO III. De las actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas . . . 36
TÍTULO IX. Inspección y régimen sancionador . . . 37
CAPÍTULO I. Disposiciones generales . . . 37
CAPÍTULO II. De la inspección en materia de viviendas . . . 38
CAPÍTULO III. De las infracciones . . . 39
CAPÍTULO IV. De las sanciones, su graduación y medidas complementarias . . . 43
CAPÍTULO V. Procedimiento y competencia . . . 44
CAPÍTULO VI. Ejecución . . . 45
CAPÍTULO II. Prescripción y caducidad . . . 46
TÍTULO X. Registro de viviendas protegidas . . . 47
Disposiciones adicionales . . . 47
Disposiciones transitorias . . . 55
Disposiciones derogatorias . . . 59
Disposiciones finales . . . 59

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 22 de abril de 2025

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.
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) Promover la construcción de viviendas protegidas.

c) Conservación y administración del parque público de viviendas de ámbito insular.

d) Coordinar la intervención municipal en la gestión del parque público de vivienda.

2. 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 20 % 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) Avales 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 trascurrido 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 concurran 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 un requisito ineludible para acceder a una vivienda protegida, la inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias; que tendrá carácter gratuito.

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

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

a) Composición.

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

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

d) Situación de hacinamiento.

e) Familias en situación de riesgo.

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

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

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 se desarrollará reglamentariamente mediante decreto del Gobierno de Canarias, y se ajustará a los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad.

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

4. El Gobierno de Canarias, con relación a las viviendas protegidas de régimen especial en alquiler, que se adjudiquen por el mismo procedimiento que las anteriores, bien de promoción pública o de promoción privada, 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 20 % en función 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 de las viviendas protegidas de promoción pública tendrá carácter permanente.

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 fijen por el Gobierno, teniendo en cuenta su compatibilidad con la conservación del medio ambiente por el uso de técnicas de construcción que supongan el mínimo empleo de materiales contaminantes y el mayor ahorro de energía y recursos naturales, para ser consideradas como viviendas sostenibles.

3. 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 minore 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 hubieren 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 concurran 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 concurran 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 m^2.

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 prorroga 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 trascurridos 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 adicional vigésima segunda. *Alojamiento con espacios comunes complementarios.*

1. Con el fin de favorecer la cohabitación de sus habitantes se permite como modalidad residencial, mediante el pago de una renta o canon, aquella formada por espacios privativos para habitación que disponga de unos espacios comunes complementarios en las que se desarrollen las actividades comunitarias de aquellos.

2. Estos alojamientos se pueden implantar en parcelas destinadas a usos residenciales, pudiendo dedicarse la totalidad del inmueble o partes de este. Estos alojamientos se inscribirán como una única unidad registral.

3. Esta modalidad de alojamiento se dirige a atender las necesidades habitacionales permanentes, entre otros, de las personas mayores a los efectos de atemperar los efectos de la soledad o, transitoriamente, para jóvenes y para empleados públicos desplazados para cubrir prioritariamente necesidades sanitarias, docentes o de seguridad, así como de otras que fuera necesario atender por razones de servicio público.

4. Reglamentariamente se adoptarán las medidas de desarrollo que sean necesarias para la implantación de la modalidad alojativa prevista en esta disposición, especialmente en lo relativo a superficie mínima de los espacios, servicios comunes mínimos, máximo de ocupantes o requisitos subjetivos para el acceso a esta modalidad habitacional.

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».

Por tanto mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.
Las Palmas de Gran Canaria, 30 de enero de 2003.

El Presidente,
Román Rodríguez Rodríguez

Este documento es de carácter informativo y no tiene valor jurídico.