

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

11961 *Decreto-ley 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas.*

Sea notorio a todos los ciudadanos y ciudadanas que el Gobierno de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación del Decreto-ley 3/2025, de 21 de abril, para la agilización de la tramitación de licencias urbanísticas y el impulso de la construcción de viviendas, ordenando a la ciudadanía y a las autoridades que lo cumplan y lo hagan cumplir.

ÍNDICE

Exposición de motivos.

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

Artículo 2. Colegios profesionales competentes.

Artículo 3. Medios propios personificados.

Artículo 4. Entidades urbanísticas de colaboración.

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

Artículo 6. Solicitud y evacuación del informe técnico recabado por la Administración urbanística actuante.

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

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

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

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

Disposición adicional única. Apoyo económico para financiación de emisión de informes en régimen de colaboración.

Disposición transitoria única. Aplicación temporal del régimen de colaboración.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

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

Disposición final segunda. Modificación del Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

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

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

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

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

Disposición final séptima. Modificación de la Ley 4/2021, de 2 de agosto, para la agilización administrativa y la planificación, gestión y control de los fondos procedentes

del instrumento europeo de recuperación denominado «Next Generation EU», en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Disposición final octava. Desarrollo normativo.

Disposición final novena. Entrada en vigor.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Identificación de la situación que pretende regularse

1. El régimen de intervención administrativa en garantía de la legalidad urbanística configurado por la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, viene presidido por dos principios esenciales, proclamados ambos en el artículo 324.1 de dicha ley: uno de carácter finalista: el control de la legalidad de las actuaciones de construcción, transformación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, y otro de carácter instrumental, adecuar el ejercicio de las potestades de intervención a los principios de proporcionalidad y menor intervención. La combinación de ambos principios persigue esencialmente compatibilizar el control de legalidad con la mayor agilización posible de los mecanismos aptos para ello, en aras a que dicho control de legalidad no se convierta en un freno desproporcionado e injustificado de las actividades económicas y políticas públicas que se desarrollen a través de las actuaciones urbanísticas.

2. Las medidas que contempla la Ley 4/2017, de 13 de julio, para dicha agilización, en cuanto a los instrumentos de intervención, se centran en la exoneración de título o requisito habilitante para determinadas actuaciones (artículo 333), en la expansión, hasta convertirlo en título habilitante residual, de la comunicación previa (artículo 332), en la eliminación de la duplicidad de títulos habilitantes concurrentes (artículo 331) y, en cuanto a las actuaciones sujetas a licencia urbanística, su circunscripción a una lista tasada de actuaciones dotadas de especial relevancia (artículo 330), la fijación de un plazo limitado para su emisión y notificación (artículo 343) y la generalización del silencio positivo en caso de demora en su otorgamiento (artículo 345).

Las indicadas medidas de flexibilización y menor intervención no excluyen, sin embargo, que subsista residualmente el régimen tradicional de licencia para determinadas actuaciones que, por su especial relevancia, deben someterse a un título habilitante autorizador y, por tanto, previo al inicio de la actuación, y cuya demora en su otorgamiento lleva anudado un régimen de silencio administrativo negativo, por venir así establecido en la legislación estatal directamente aplicable (artículo 344.1.b).

3. La vocación de agilización y flexibilidad en el ejercicio de las potestades de intervención y, en particular, en el otorgamiento de licencias o títulos habilitantes autorizatorios que preside la Ley 4/2017, en la práctica viene siendo entorpecida, sin embargo, por una excesiva demora de los Ayuntamientos y Gerencias en su tramitación, demora que viene imputándose por las propias Corporaciones a la insuficiencia de medios materiales y personales para ejercer los mecanismos de control consustanciales a la tramitación y resolución de las solicitudes de licencias urbanísticas y, en particular, para la emisión del informe técnico previsto en el artículo 342.3 de la Ley 4/2017, informe que constituye un trámite esencial, sustantivo y formal, para dicha tramitación, lo que se traduce en que los plazos reales para la resolución y notificación de las solicitudes de licencia superen con creces el plazo legal de 3 meses y que la demora se prolongue, incluso, durante años.

Tal demora resulta insostenible desde los siguientes puntos de vista:

a) Desde el punto de vista jurídico, se traduce en una inactividad administrativa formal que vulnera frontalmente el deber de la Administración de resolver expresamente y en el plazo máximo legal, las solicitudes formuladas ante la misma, máxime cuando se trata de solicitudes de títulos preceptivos para el inicio de la actuación proyectada. No se trata, además, de que se sobrepasen los límites máximos legales sino que la demora alcanza niveles injustificables que superan el concepto de un «plazo razonable»,

incurriendo así en vulneración grave y flagrante del derecho a una buena administración, proclamado por la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (artículo 41.1). Tal derecho a una buena administración no se trata, como viene señalando la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, de una mera fórmula vacía de contenido, sino que se impone a las Administraciones públicas de suerte que a los derechos de los particulares sigue un correlativo elenco de deberes a estas exigibles, entre los que se encuentran, desde luego, el derecho a la tutela administrativa efectiva y, sobre todo, a una resolución administrativa en plazo razonable.

b) Desde el punto de vista económico, al ser la promoción urbanística el instrumento necesario para la implantación de las más diversas actividades productivas, la demora de la Administración en el otorgamiento de licencias está ocasionando un estancamiento indeseable de dicha actividad, con los gravísimos efectos sobre los sectores productivos secundario y terciario, provocando, además, un desincentivo para las iniciativas empresariales en Canarias.

c) Desde el punto de vista de las políticas públicas, al implicar muchas de ellas la necesidad de promover actuaciones urbanísticas, como acontece en la política de viviendas, el estancamiento de los expedientes de concesión de licencias para la promoción de edificaciones destinadas a vivienda tiene un efecto nocivo e inexcusable en el derecho constitucionalmente reconocido a una vivienda digna y adecuada e hipoteca la eficacia de las medidas públicas, normativas y ejecutivas, adoptadas para garantizar tal derecho.

d) Finalmente, desde el punto de vista de la gestión de los fondos públicos, la demora en la tramitación de licencias constituye uno de los presupuestos legales de responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas actuantes (artículo 48.d) texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), con lo que se viene a afectar directamente a la correcta gestión de los fondos públicos, ante el riesgo de quedar estos afectos al abono de indemnizaciones por tales demoras, ante el evidente funcionamiento anormal que se viene produciendo por la Administración urbanística actuante.

4. Ante tales situaciones de demora injustificada, los mecanismos de que dispone la persona interesada radican en la operatividad del silencio positivo, cuando este resulte aplicable. Sin embargo, en los supuestos en que opera el silencio negativo, cuya concreción legal viene asumiendo la legislación estatal y es, por tanto, indisponible a la competencia autonómica, al interesado solo le queda la alternativa de esperar a la resolución expresa tardía, por extemporánea, o deducir la correspondiente acción judicial para obtener bien un pronunciamiento judicial ordenando a la Administración cumplir su obligación de resolver, o bien una eventual sentencia que, aun siendo estimatoria, en ambos casos se produciría transcurrido un plazo adicional considerable, amén de la exigencia de responsabilidad patrimonial cuando proceda.

5. A dichas situaciones de demora en la tramitación de licencias procede añadir la situación de igual inactividad de las Administraciones urbanísticas en la verificación de las comunicaciones previas presentadas como títulos habilitantes de actuaciones urbanísticas y en la actividad de control sobre la ejecución de actuaciones urbanísticas, funciones ambas que la Ley 4/2017 atribuye expresamente a los Ayuntamientos, en el plano del restablecimiento de la legalidad urbanística, (artículos 350.3 y 352.1), pero cuya deficiencia en la dotación de medios materiales y personales se constituye en obstáculo relevante para su ejercicio.

6. En particular, la situación descrita tiene una manifestación especialmente gravosa en cuanto a la construcción de viviendas como respuesta a la emergencia habitacional en que se encuentran las islas. La agilización del otorgamiento de licencias resulta esencial para impulsar las actuaciones recogidas en el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda. Por otra parte, la demanda de viviendas lleva a complementar las aprobadas hace un año con otras que se recogen en esta nueva disposición, cuya efectividad requiere de un régimen ágil de intervención y control administrativo. Entre ellas se encuentran las viviendas asequibles incentivadas,

una nueva modalidad, entre la vivienda protegida y la vivienda libre, prevista en la ley por el derecho a la vivienda, necesitada de regulación para que los promotores, públicos y privados, puedan ponerlas en marcha, resultando perentoria la aprobación de su régimen jurídico. En suma, la realidad de la emergencia habitacional constituye la razón de las nuevas medidas que se adoptan para impulsar el mercado de nuevas viviendas.

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

1. Es, por tanto, ante tales situaciones de demora que se vienen produciendo de la Administración en la tramitación y resolución de solicitudes de licencias, y de ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad urbanística, donde procede establecer, con la máxima urgencia, medidas tendentes a mitigar el retraso relevante que se viene padeciendo en buena parte de los municipios de la comunidad autónoma.

Y si la causa principal de la demora es la insuficiencia de medios materiales y/o personales para ejercer, en tiempo y forma, las potestades consustanciales a la tramitación y resolución de licencias, las medidas a articular han de consistir, en pura congruencia, en la habilitación expresa a las Administraciones actuantes para poder disponer de fórmulas colaborativas de apoyo que completen o, incluso, sustituyan las fórmulas interadministrativas de colaboración y asistencia mutua ya previstas en la ley (artículos 15, 18 y 325.2 de la Ley 4/2017) o la gestión por medios propios no personificados.

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

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

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

En función a dicho efecto innovador, el Decreto-ley regula, con la provisionalidad consustancial a su naturaleza normativa, los requisitos mínimos que debe cumplir una entidad jurídica para configurarse como tal entidad colaboradora, previendo el régimen

de comunicación previa como título habilitante para su actuación y su registro de efectos meramente declarativos.

4. La articulación de cualquiera de los mecanismos expuestos para dotar a las Administraciones urbanísticas actuantes de los medios necesarios para agilizar la tramitación de los procedimientos de licencias y, en particular, del informe técnico a emitir en los mismos, requiere la concreción de su coste económico para las Administraciones actuantes, que vendrá determinado por lo que, a tal efecto, se establezca por la Administración que realice en encargo a medio propio o por lo que se estipule mutuamente en el correspondiente convenio o contrato, lo que no impide, en el caso de informes técnicos colegiales o de entidades urbanísticas de colaboración, recabados directamente por el interesado, sea este quien haya de soportar su coste, si bien este debe ser limitado con referentes objetivos, considerándose, como tal referente idóneo, el importe de la tasa que tiene que abonar el propio interesado ante el Ayuntamiento por la solicitud de la licencia urbanística correspondiente al proyecto cuyo informe técnico se solicita.

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

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

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

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

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

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

6. Por otra parte, la agilización del otorgamiento de las licencias resulta de especial trascendencia en cuanto a la construcción de viviendas. A estos efectos, complementando las medidas recogidas en el Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, se plantean las siguientes:

- Un nuevo impulso a la rehabilitación de edificaciones y urbanizaciones no terminadas, ampliando un año el plazo para solicitar la correspondiente licencia.

- La regulación detallada de las viviendas asequibles incentivadas, a la luz de las previsiones de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda (artículo 17), en concreto: su objeto (viviendas de titularidad privada en régimen de alquiler), las limitaciones de superficie, temporalidad y renta máxima que deben cumplir, los beneficios urbanísticos que se les reconocen, y el procedimiento para su calificación.

- En cuanto a la recuperación de suelos con destino a vivienda, en línea con la medida recogida en el Decreto-ley 1/2024 para suelo turístico, se prevé que los

Ayuntamientos, a solicitud de los promotores, puedan cambiar el uso de suelos terciarios a residencial, siempre y cuando se destine el 40 % de la edificabilidad a la construcción de viviendas protegidas y el 60 % a la construcción de viviendas asequibles incentivadas.

– Se facilita la ejecución de los suelos privados, urbanizables y urbanos no consolidados, destinados a la construcción de viviendas protegidas en cumplimiento de la reserva legal de suelo para esa clase de viviendas (artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017), permitiendo la ejecución anticipada de los mismos, sin necesidad de esperar a la culminación de la urbanización de la que formen parte.

– Se regula el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de acuerdo con la Ley 12/2023.

De igual modo, en aras de facilitar las iniciativas en materia de vivienda, en las disposiciones finales, el Decreto-ley, en aras de la simplificación y la coherencia normativa, modifica el órgano competente para aprobar los requisitos y el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública; asimismo, con el fin de impulsar la actuación de las cooperativas de viviendas, uno de los agentes con mayor capacidad de iniciativa en la promoción de viviendas, se modifica puntualmente el régimen de inscripción registral para evitar demoras en el inicio y desarrollo de las actividades que le son propias.

Por último, en este bloque de medidas, se incluyen los cambios normativos necesarios para dar cumplimiento al Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Comunidad Autónoma de Canarias sobre el Decreto-ley 1/2024, en concreto se introduce un nuevo artículo 4.bis, se modifica puntualmente el artículo 5 y se derogan el artículo 24 y la disposición adicional tercera.

III. Aspectos técnico-jurídicos

1. Se inserta el presente Decreto-ley en el marco de la competencia legislativa de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de régimen de intervención administrativa en la urbanización, edificación y el uso del suelo y el subsuelo (artículo 158.d) del Estatuto de Autonomía de Canarias), en cuanto que las medidas que se contemplan inciden sobre la colaboración en la tramitación de los procedimientos para el ejercicio de dicha potestad de intervención administrativa.

2. La aprobación del presente Decreto-ley se justifica en la extraordinaria y urgente necesidad de afrontar la habilitación de fórmulas colaborativas a utilizar por las Administraciones urbanísticas actuantes para poner fin o, en su caso, mitigar, de forma inmediata, la demora alarmante que se viene padeciendo por dichas Administraciones en la tramitación de licencias urbanísticas, especialmente en los supuestos en que el régimen de silencio administrativo aplicable es el negativo, impidiendo así al particular poder articular el mecanismo del silencio positivo para obtener la licencia pese a la inactividad formal de la Administración en resolver la solicitud formulada.

a) La necesidad de tales medidas radica en los graves perjuicios que la demora viene produciendo al interés público y privado, perjuicios que, como antes se apuntó se concretan en los siguientes:

I. La obstaculización para la implantación, en el menor plazo posible, de promociones edificatorias destinadas a vivienda.

II. La vulneración frontal del deber de la Administración de resolver expresamente y en el plazo máximo legal las solicitudes formuladas ante la misma, excediendo, además, del «plazo razonable», con lo que concurre en vulneración grave y flagrante del derecho a una buena administración, proclamado por la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (artículo 41.1).

III. El estancamiento indeseable de la actividad económica que se instrumente con la promoción urbanística, con los gravísimos efectos sobre dicha actividad, provocando un desincentivo para las iniciativas empresariales.

IV. El riesgo de que las Administraciones urbanísticas actuantes incurran en relevantes responsabilidades patrimoniales por el evidente funcionamiento anormal que se viene produciendo a consecuencia de las demoras en la tramitación de licencias.

b) El carácter extraordinario y urgente que justifican la regulación por Decreto-ley radica en la procedencia de articular las medidas de habilitación colaborativa de forma inmediata y por norma con rango legal:

I. El carácter inmediato excluye la operatividad de su tramitación como iniciativa legislativa ante el Parlamento de Canarias, por el tiempo necesario para dicha tramitación.

II. El rango legal de la norma viene justificado, en especial.

– Por regularse un trámite procedimental esencial afectante al procedimiento administrativo para el otorgamiento de licencias, materia sujeta a reserva de ley por el artículo 105.c) de la Constitución.

– Por habilitarse un mecanismo exoneratorio de la preceptividad del informe técnico en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas, regulado en la Ley del Suelo, por lo que, en aplicación del principio *contrarius actus* y de jerarquía normativa, exige su regulación por ley.

– Por establecerse medidas específicas del régimen de responsabilidad patrimonial de la Administración que, en cuanto obligación legal, está sujeta al principio de reserva de ley (artículo 106.2 Constitución Española y artículo 1090 Código Civil).

3. Respecto al contenido del Decreto-ley, es plenamente respetuoso con las competencias municipales en materia de intervención urbanística y el régimen de autonomía en su ejercicio, ya que:

a) No se afecta a la competencia municipal de otorgamiento de licencias prevista en el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, en el artículo 75.5.h) del Estatuto de Autonomía de Canarias y en los artículos 4 y 340 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, pues la potestad para la resolución de la solicitud de licencia corresponde en todo caso a las Administraciones urbanísticas actuantes.

b) Respecto a la emisión de informes preceptivos en dicho procedimiento de otorgamiento de licencias, no se afecta al informe jurídico –que simplemente se acota en su objeto y cometido de control jurídico y en su orden sucesivo al informe técnico– y, en cuanto al informe técnico se exonera de su preceptividad en aquellos extremos en que exista un informe técnico de conformidad emitido en régimen de colaboración, informe este que no afecta a la función de control técnico, que sigue correspondiendo a la Administración urbanística actuante, no solo en cuanto a su potestad resolutoria –ya que dicho informe de conformidad no es vinculante– sino, igualmente, en cuanto a las potestades a ejercer una vez emitido, en su caso, dicho informe técnico de conformidad, pues los órganos municipales retienen la competencia para:

– La emisión, con carácter preceptivo, de los informes técnicos adicionales en aquellos extremos sobre los que el informe técnico emitido en régimen de colaboración no se haya pronunciado o lo haya hecho en sentido de no conformidad del proyecto examinado.

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

– La calificación como subsanables o insubsanables de los reparos formulados por los propios servicios técnicos municipales en los informes técnicos que se emitan al amparo de los dos subapartados anteriores, a los efectos de la tramitación de las posteriores fases del procedimiento de otorgamiento de licencia, y la emisión de nuevos informes sobre las subsanaciones presentadas, en su caso.

4. Analizada la situación de extraordinaria y urgente necesidad que justifica, en cuanto presupuesto habilitante, la adopción del Decreto-ley, procede destacar que el mismo se dicta dentro de los límites materiales señalados en el artículo 46 del Estatuto de Autonomía de Canarias.

El TC ha considerado aplicable a las Comunidades Autónomas el límite de los Decretos-leyes contenido en el artículo 86.1 de la Constitución de que no puedan afectar a las instituciones básicas del Estado, entendiendo que la referencia a instituciones básicas del Estado ha de entenderse referida a instituciones básicas de la respectiva Comunidad Autónoma. Y, en este punto, aun si se consideraran los municipios como institución básica estatutaria, ello no impide la afección, por Decreto-ley, a sus funciones, siempre y cuando tal afección no se refiera a «los elementos estructurales esenciales o generales de la organización y funcionamiento» sino a «cualesquiera otros aspectos accidentales o singulares» (SSTC 60/1986, 103/2017).

En este caso, cabe considerar que la regulación del Decreto-ley no afectará a la institución municipal ni a sus competencias, en los términos ya expuestos.

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

El presente Decreto-ley nace con vocación de garantizar la seguridad jurídica en un doble plano: desde un punto de vista material o finalista, el propósito de la ordenación que se acomete es viabilizar que la intervención administrativa en el otorgamiento de licencias se produzca en tiempos razonables, viabilizando así que los interesados obtengan una respuesta tempestiva a sus solicitudes a la hora de planificar inversiones y promociones, lo que coadyuva plenamente a la seguridad jurídica en el ámbito urbanístico; y, desde un punto de vista formal o instrumental, la regulación que se acomete pretende explicitar, de la forma más clara y directa posible, los mecanismos alternativos, de carácter colaborativo, que se ponen a disposición de la Administración y los efectos jurídicos de dicha colaboración, coadyuvando con ello al principio de seguridad jurídica previsto en el artículo 9.3 de la Constitución y que el Tribunal Constitucional viene identificando con «la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados», procurando «la claridad y no la confusión normativa» (STC 46/1990, de 15 de marzo, FJ 4); así como «la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho» (STC 36/1991, de 14 de febrero, FJ 5) [STC 25/2024, 13 febrero, FJ 5].

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

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

En su virtud, en uso de la autorización contenida en el artículo 46 del Estatuto de Autonomía de Canarias y conforme al artículo 74 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, a propuesta conjunta de los Consejeros de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad y de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, previa deliberación del Gobierno en su reunión celebrada el día 21 de abril de 2025,

DISPONGO:

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

1. A los efectos previstos en el artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se entiende por informe técnico de conformidad emitido en régimen de colaboración aquel informe técnico que se aporte al expediente administrativo, en el que se constate la adecuación del proyecto examinado en relación a todos, algunos o alguno de los extremos señalados en dicho precepto legal y haya sido emitido:

a) por colegio profesional competente, por medio propio personificado o por entidad urbanística de colaboración, a petición de la Administración urbanística actuante que haya convenido, encargado o contratado, respectivamente, su emisión o,

b) por colegio profesional competente o por entidad colaboradora, a quien la persona interesada haya solicitado directamente su emisión.

Los colegios profesionales, los medios propios personificados y las entidades urbanísticas de colaboración tienen, todos ellos, la consideración de entidades colaboradoras a los efectos del presente Decreto-ley.

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

No operará como causa de abstención para la emisión del informe técnico por colegios profesionales la circunstancia de que el profesional autor o autora del proyecto o interviniente en la actuación urbanística objeto de verificación o control se encuentre colegiado o colegiada en los mismos.

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

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

Artículo 2. *Colegios profesionales competentes.*

Tienen la consideración de colegios profesionales competentes para la emisión de informes técnicos en régimen de colaboración los colegios profesionales legalmente constituidos representativos del sector profesional habilitado para la elaboración del proyecto técnico que haya de ser objeto de informe técnico.

Artículo 3. *Medios propios personificados.*

Tienen la consideración de medios propios personificados para la emisión de informes técnicos en régimen de colaboración, los medios propios de la Administración urbanística actuante que cumplan con los requisitos para ostentar tal condición conforme a la legislación de contratos del sector público y cuenten con medios personales y materiales apropiados para la realización de tales encargos de conformidad con su objeto social.

Artículo 4. *Entidades urbanísticas de colaboración.*

1. Pueden actuar como entidades urbanísticas de colaboración para la emisión de informes técnicos en régimen de colaboración las personas jurídicas que reúnan los siguientes requisitos:

a) Comprender, en su objeto social, el ejercicio de funciones de intervención o control, mediante la emisión de informes técnicos, en el procedimiento de tramitación de licencias, de verificación de comunicaciones previas y otros títulos habilitantes y de control de ejecución de todo tipo de actuaciones urbanísticas.

b) No estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar previstas en la legislación sobre contratos del sector público.

c) Estar acreditadas por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) mediante el sistema previsto en la norma UNE-EN-ISO/IEC 17020 (entidades de tipo A).

d) Contar, como medios personales para la prestación de sus funciones, con uno o más profesionales con experiencia acreditada por un período mínimo de diez años en las funciones de redacción y dirección del proyectos de obras de edificación, redacción y aplicación de instrumentos de planeamiento, redacción y aplicación de instrumentos de gestión urbanística.

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

f) Haber presentado la correspondiente comunicación previa, como entidad urbanística de colaboración, ante la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, en los términos previstos en el apartado 2.

2. Las entidades jurídicas que reúnan los requisitos previstos en el apartado anterior y pretendan actuar como entidades urbanísticas de colaboración deberán presentar comunicación previa ante la Consejería competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias, acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previstos en dicho apartado. La presentación de dicha comunicación previa constituye título habilitante para actuar como entidad colaboradora, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección de dicha comunicación previa por la Consejería receptora, sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos para ello y de la potestad de verificación del cumplimiento de los requisitos por la Administración urbanística actuante, que podrá instar de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias la adopción de las medidas cautelares que procedan.

3. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en la comunicación previa determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad, lo que

será declarado por la Consejería competente para su inscripción, tras la tramitación del correspondiente procedimiento en que será oída la entidad afectada, y sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan adoptarse y de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar, siendo de aplicación supletoria, en todo caso, para el ejercicio de dicha potestad de comprobación, por dicha Consejería, el régimen previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, respecto a las comunicaciones previas.

4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias procederá a la recepción de las comunicaciones previas presentadas y a la inscripción, de oficio, de las entidades urbanísticas de colaboración que hayan presentado la correspondiente comunicación previa en el registro administrativo creado a tal efecto, cuya inscripción tendrá efectos meramente declarativos.

5. La certificación de vigencia de la inscripción en el registro autonómico será medio documental probatorio suficiente para acreditar el cumplimiento de los requisitos como entidad urbanística de colaboración en cualquier Administración urbanística actuante, dentro del ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias, sin perjuicio del potestativo ejercicio de las potestades de comprobación, control, inspección y verificación previstos en el apartado 2 de presente artículo.

6. Las entidades colaboradoras que hayan presentado la comunicación previa que se encuentre vigente pero que no se encuentren inscritas en el registro administrativo previsto en el presente artículo podrán actuar como tales, siempre que acrediten cumplir los requisitos establecidos en el apartado 2 ante la Administración urbanística actuante.

7. Por orden departamental de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias se regulará el registro administrativo de entidades colaboradoras y el régimen de comprobación, control e inspección de las comunicaciones previas que se presenten.

Artículo 5. *Aportación de informe técnico por la persona interesada.*

1. Al amparo del artículo 1.1.b), todo solicitante de licencia urbanística podrá voluntariamente acompañar, a su solicitud de licencia, informe técnico sobre el proyecto presentado, emitido directamente, y a instancias del interesado, por colegio profesional competente o por entidad urbanística de colaboración. Dicho informe tendrá los efectos previstos en el artículo 7.

En el caso de acompañarse informe técnico emitido por entidad urbanística de colaboración, deberá aportarse igualmente, para su eficacia, junto a la solicitud de licencia, la documentación acreditativa del cumplimiento, por la entidad emisora, de los requisitos exigidos para actuar como tal entidad colaboradora o, alternativamente, la certificación de su inscripción en el correspondiente registro, en los términos previstos en el artículo 4.5 del presente Decreto-ley.

2. El informe técnico se pronunciará sobre todos, algunos o alguno de los extremos previstos en el artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017, contendrá los datos y metadatos identificativos del proyecto que permitan a la Administración urbanística actuante conocer inequívocamente el proyecto o documento técnico informado y contrastarlo con el que sea objeto del procedimiento de otorgamiento de licencia.

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

4. No obstante lo dispuesto en el presente artículo, podrán los Ayuntamientos rechazar, por acuerdo plenario, la eficacia, en el ámbito de la respectiva Administración actuante, de informes técnicos emitidos en régimen de colaboración y aportados a instancia directa del interesado, en cuyo supuesto se mantendrá el carácter preceptivo de los informes técnicos a emitir por los órganos municipales respecto a los procedimientos que se inicien con posterioridad a la fecha de adopción de dicho acuerdo plenario, y sin perjuicio de que el Ayuntamiento ejercite la potestad de recabar por sí

mismo tales informes técnicos en régimen de colaboración, conforme al artículo 6.1.c) del presente Decreto-ley y con los efectos previstos en el artículo 7.

Artículo 6. Solicitud y evacuación del informe técnico recabado por la Administración urbanística actuante.

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

- a) Si el interesado no hubiera aportado informe técnico de conformidad conforme a lo previsto en el artículo 5 del presente Decreto-ley.
 - b) Si el interesado hubiere aportado informe técnico de conformidad parcial, respecto a aquellos extremos sobre los que no se pronuncie tal informe o lo haya hecho en sentido de no conformidad.
 - c) Si el Ayuntamiento hubiere adoptado, por acuerdo plenario, rechazar la aportación, por los interesados, de informes técnicos en régimen de colaboración, en los términos y efectos previstos en el artículo 5.4 del presente Decreto-ley.
- Estos informes tendrán los efectos previstos en el artículo 7.

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

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

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

1. Los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración al amparo del artículo 1.1 y aportados al expediente para el otorgamiento de licencias podrán pronunciarse sobre todos, algunos o alguno de los extremos del proyecto o actuación señalados en el artículo 342.3.a) de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

2. Los informes técnicos emitidos en régimen de colaboración que sean de conformidad producirán los siguientes efectos:

- a) Excluirán la preceptividad del informe técnico municipal respecto de aquellos extremos del artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017 sobre los que declaren la conformidad del proyecto examinado.
- b) No requerirán, para su eficacia jurídica dentro del procedimiento de otorgamiento de licencias, la verificación o ratificación posterior por el personal dependiente de la propia Administración competente para resolver, respecto al extremo o extremos informados de conformidad.
- c) Serán tenidos en cuenta en la resolución de los procedimientos, en cuanto informes no vinculantes.
- d) Carecerán de eficacia jurídica en aquellos extremos del artículo 342.3.a) de la Ley 4/2017 sobre los que no se pronuncien o, en su caso, manifiesten la no conformidad del proyecto presentado.

3. En los procedimientos en los que se aporte informe técnico emitido en régimen de colaboración, corresponderán a los órganos o unidades administrativas de la Administración urbanística actuante competentes para la emisión de informe técnico previsto en el artículo 342.3 y 4 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, las siguientes funciones:

a) La emisión, con carácter preceptivo, de los informes técnicos adicionales en aquellos extremos sobre los que el informe técnico emitido en régimen de colaboración no se haya pronunciado o lo haya hecho en sentido de no conformidad del proyecto examinado.

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

c) La calificación como subsanables o insubsanables de los reparos formulados por los propios servicios técnicos municipales en los informes técnicos que se emitan al amparo de los dos subapartados anteriores, a los efectos de la tramitación de las ulteriores fases del procedimiento de otorgamiento de licencia, y la emisión de nuevos informes sobre las subsanaciones presentadas, en su caso.

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

1. El coste económico, para la Administración actuante, de los encargos, convenios y contratos previstos en el artículo 1.1.a) del presente Decreto-ley será el que se establezca en los respectivos instrumentos que se formalicen al efecto.

2. El coste económico de la emisión de los informes técnicos en régimen de colaboración solicitados por los interesados al amparo del artículo 1.1.b), será asumido por el interesado, nunca por la Administración urbanística actuante, y según las tarifas o precios que se aprueben por el colegio profesional o entidad colaboradora a la que se haya recabado el informe. Dichas tarifas (IGIC excluido) no podrán exceder de un importe equivalente al de la tasa que correspondiera aplicar por la tramitación de la licencia urbanística, correspondiente al proyecto informado, ante la Administración urbanística que fuere competente para el otorgamiento de la licencia.

3. La utilización de informes técnicos en régimen de colaboración no afecta al régimen general de exigibilidad de tasas por el otorgamiento de licencias.

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

1. En los supuestos de anulación de licencias por defectos no advertidos o provocados por los informes técnicos previstos en el artículo 342.3 y/o 4 de la Ley 4/2017 o en los informes técnicos de conformidad emitidos por entidades colaboradoras al amparo del artículo 6 del presente Decreto-ley, y en los supuestos de demora en la emisión de tales informes que dé lugar al vencimiento del plazo establecido para resolver y notificar el procedimiento de otorgamiento de licencias, los interesados podrán requerir a la Administración actuante para que informe sobre la persona o entidad responsable, en su caso, de la inadvertencia o comisión de tal defecto en el informe técnico emitido o de la demora en su emisión. Tal petición, si fuere formulada dentro del plazo de prescripción de la acción por responsabilidad, tendrá efectos interruptivos y la respuesta que se emita por la Administración carecerá de efectos vinculantes para el solicitante.

2. Sin perjuicio de cualesquiera otros mecanismos de exigencia directa de responsabilidad a la entidad colaboradora que resulten procedentes, las Administraciones que, en su caso, satisfagan la responsabilidad patrimonial establecida por acto administrativo o sentencia dotados de ejecutoriedad, por alguno de los supuestos previstos en apartado anterior, podrán repetir frente a las personas o

entidades que consideren responsables de los mismos, siempre que concurren los requisitos legales para dicha acción de repetición.

3. A los efectos de cubrir la responsabilidad en que puedan incurrir, frente a la Administración, a las entidades colaboradoras con las que se celebren los convenios, encargos o contratos previstos en el artículo 1.1.a), podrá serles exigida la constitución de garantía para el aseguramiento de tales riesgos en la cuantía que se estime procedente en cada caso por la Administración actuante y por cualquiera de los medios admitidos por la legislación de contratos del sector público. Respecto a las entidades urbanísticas de colaboración podrá entenderse cubierta dicha garantía con el seguro de responsabilidad civil previsto en el artículo 4.1.e) del presente Decreto-ley.

4. Los defectos u omisiones contenidos en informes técnicos emitidos en régimen de colaboración aportados por la persona promotora al amparo del artículo 5 del presente Decreto-ley se considerarán imputables a la persona o entidad promotora que los haya aportado, sin perjuicio del régimen de responsabilidad que pudiera exigirse a la entidad colaboradora que los hubiera emitido o a los autores de los mismos.

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

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

1. La Administración urbanística actuante podrá recabar los mecanismos de colaboración previstos en el presente Decreto-ley para que por parte de las entidades colaboradoras reguladas en el mismo se emitan informes técnicos de verificación de las comunicaciones previas sobre actuaciones urbanísticas presentadas ante las mismas o para el control de la ejecución material de actuaciones urbanísticas.

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

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

b) Se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución que se adopte para incoar o resolver los procedimientos correspondientes, en cuanto informes no vinculantes.

Disposición adicional única. Apoyo económico para financiación de emisión de informes en régimen de colaboración.

El Gobierno de Canarias podrá establecer líneas de financiación en favor de los municipios para cubrir la totalidad o parte de los costes consustanciales a los convenios, encargos o contratos que se suscriban con entidades colaboradoras para la emisión de informes técnicos en régimen de colaboración, teniendo especialmente en consideración a los municipios de hasta 5.000 habitantes o de hasta 10.000 habitantes en los que todas sus entidades singulares de población sean de hasta 5.000 habitantes.

Disposición transitoria única. Aplicación temporal del régimen de colaboración.

1. Las fórmulas de colaboración previstas en el artículo 1 del presente Decreto-ley podrán ser aplicadas tanto a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas que se inicien tras su entrada en vigor como a los ya iniciados en dicha fecha.

2. A los efectos previstos en el apartado 1 anterior, y respecto a los procedimientos ya iniciados a su entrada en vigor, los interesados podrán aportar, en una fase posterior a la solicitud de licencia, los informes técnicos referenciados en el artículo 1.1.b) del

presente Decreto-ley, salvo que, al tiempo de su aportación, ya hubiere sido emitido el informe técnico por la oficina municipal o por alguna de las entidades previstas en el artículo 1.1.a) del presente Decreto-ley. A tal fin, las personas interesadas podrán recabar información sobre el estado de tramitación del procedimiento.

3. Los informes jurídicos de los procedimientos de otorgamiento de licencias que se emitan con posterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto-ley se ajustarán a lo establecido en el mismo, cualquiera que fuere la fecha de iniciación del procedimiento en que hubieren de emitirse.

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La disposición final decimocuarta de la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial del Canarias.

b) El artículo 24 y la disposición adicional tercera del Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

2. Igualmente quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en el presente Decreto-ley.

3. En especial, quedan derogadas aquellas disposiciones del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Órgano Colegiado de Evaluación Ambiental e Informe Único de Canarias, aprobado por Decreto 13/2019, de 25 de febrero, que se refieran a la competencia de la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental como órgano ambiental competente en materia de evaluación de impacto ambiental. No obstante, no resulta afectada por esta derogación la integración en la Comisión como vocal de persona funcionaria de carrera de la Consejería y unidad administrativa competente en materia de evaluación de impacto ambiental de proyectos, o bien empleado o empleada pública de perfil jurídico o técnico que la sustituya, también de dicho Departamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dos. Se modifica el artículo 346 que queda con la siguiente redacción:

«Artículo 346. *Replanteo y comienzo de las obras.*

1. El comienzo de las actuaciones objeto de licencia, una vez obtenida esta de forma expresa o por silencio, y verificado, en su caso, el cumplimiento de sus condiciones, requerirá, en todo caso, de notificación al ayuntamiento con al menos diez días de antelación a la fecha proyectada para dicho inicio. Esta notificación irá acompañada del proyecto de ejecución cuando la licencia hubiera recaído sobre un proyecto básico, no siendo exigible ningún otro título habilitante para iniciar las obras.

2. Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales deberán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras.»

Tres. Se modifican los subapartados h) e i) del apartado 3 del artículo 372 que quedan redactados con el siguiente tenor:

«h) La expedición o emisión de certificaciones, visados, proyectos, documentos técnicos, informes justificativos e informes técnicos, en régimen de colaboración, con objeto de acompañarlos a una comunicación previa o solicitud de licencias urbanísticas, cuando en ellos se omitan, falseen o alteren aspectos esenciales de su contenido.

i) La formulación de comunicaciones previas y declaraciones responsables para la obtención de títulos habilitantes de actuaciones urbanísticas o para la habilitación como entidades urbanísticas de colaboración, incurriendo en omisión, falsedad o alteración de datos esenciales que afecten a la legalidad urbanística de la actuación, cuando la conducta no sea subsumible en la letra h) anterior.»

Cuatro. Se introduce un nuevo subapartado j) en el apartado 3 del artículo 372 con el siguiente tenor:

«j) La participación en la elaboración, suscripción y emisión de informes técnicos en régimen de colaboración por personas o entidades colaboradoras incurso en causa de abstención para ello.»

Cinco. Se modifican los apartados 4 y 5 de la disposición adicional primera, con el siguiente tenor:

«4. A los efectos de la presente ley, el órgano ambiental será el que designe la Administración competente para autorizar o aprobar el proyecto, o en su caso para controlar la actividad de los proyectos sujetos a declaración responsable o comunicación previa, debiendo garantizarse la debida separación funcional y orgánica respecto del órgano sustantivo en los términos previstos en la legislación estatal básica.

En el ámbito de la Administración autonómica, el órgano ambiental residirá en el Departamento con competencia en materia de medio ambiente y será la Dirección General de Transición Ecológica y Lucha Contra el Cambio Climático. No obstante, esta designación específica podrá ser objeto de modificación en el reglamento Orgánico de dicho departamento.

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

5. El Consejo de Gobierno podrá, a propuesta del órgano sustantivo, en supuestos excepcionales y mediante acuerdo motivado, excluir un proyecto determinado de la evaluación de impacto ambiental, cuando su aplicación pueda tener efectos perjudiciales para la finalidad del proyecto o aquellos proyectos que consistan en obras de reparación o mejora de infraestructuras críticas, definidas en la Ley 8/2011, de 28 de abril, por la que se establecen medidas para la protección de las infraestructuras críticas, que hayan sido dañadas como consecuencia de acontecimientos catastróficos o cuyo refuerzo sea necesario para garantizar la seguridad nacional.»

Disposición final segunda. *Modificación del Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.*

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

Uno. Se añade un nuevo artículo 4.bis con el siguiente texto:

«Artículo 4.bis. *Trámites extraordinarios de emergencia habitacional.*

La aplicación de las medidas establecidas en los artículos 4 y 5 requerirá que el Ayuntamiento identifique de manera motivada conforme a la norma básica estatal el suelo susceptible de acoger vivienda protegida.

El Pleno, previa información pública por plazo de siete días, sin más trámite ni informes, acordará sobre la medida.

Dicho acuerdo será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y se incorporará al planeamiento afectado en la primera modificación sustancial que se tramite.»

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

«Artículo 5. *Viviendas protegidas en equipamientos.*

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

2. De conformidad con el apartado anterior, las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, en el ejercicio de la libertad de empresa, podrán presentar ante el municipio proyectos de ordenación y de construcción de viviendas protegidas de promoción privada, si bien cuando se trate de equipamientos públicos, las viviendas mantendrán de manera indefinida su calificación como vivienda social, de conformidad con lo establecido por la legislación básica estatal.

3. Cuando fuera necesario ordenar un espacio destinado a equipamientos para la implantación de viviendas protegidas de promoción privada, se podrá utilizar con sus mismos efectos el instrumento previsto en el artículo 307 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

4. A los efectos de este Decreto-ley se entenderá por equipamiento el así definido por el artículo 2.3.e) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, con independencia de la terminología particular utilizada por el planeamiento.»

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

«Artículo 18. *Rehabilitación de edificaciones no terminadas.*

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

a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento vigente en el momento de su otorgamiento.

b) La edificación cuente con la estructura parcialmente ejecutada.

c) La ejecución de las obras autorizadas se hubiera interrumpido más allá del plazo legal y de sus prórrogas, se haya declarado o no la caducidad de la licencia.

d) El planeamiento actualmente vigente establezca un destino urbanístico distinto para el ámbito, la manzana o la parcela, siempre que no sea público.

2. En las edificaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación, con destino a viviendas, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue otorgada la licencia original, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad, salvo que esta adaptación resulte técnica o económicamente inviable.

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben serlo como viviendas protegidas de promoción privada, debiendo obtener la correspondiente calificación provisional, sin la cual no podrá otorgarse la licencia de rehabilitación.

4. La licencia de rehabilitación se deberá solicitar en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley.

5. El otorgamiento de la licencia de rehabilitación de la edificación se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.

6. Transcurrido el plazo señalado en el apartado 4 sin haber solicitado licencia de rehabilitación, previa audiencia, la Administración urbanística podrá acordar la ejecución subsidiaria de la rehabilitación de la edificación, destinando la totalidad de la edificabilidad a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública. El acuerdo de ejecución subsidiaria llevará implícita la necesidad de ocupación y la declaración de urgencia de la ocupación a efectos de expropiación por incumplimiento del deber de rehabilitar.»

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

«Artículo 19. *Rehabilitación de urbanizaciones no terminadas.*

1. Se consideran urbanizaciones no terminadas aquellas en las que concurren las siguientes características:

a) La urbanización cuente con obras de urbanización y, en su caso de edificación, parcialmente ejecutadas.

b) La ejecución de las obras de urbanización se hubiera interrumpido más allá del plazo fijado para su terminación sin que se haya declarado el incumplimiento de los deberes urbanísticos por el promotor ni tampoco la Administración urbanística haya acordado la subrogación.

c) El planeamiento actualmente vigente establezca un destino urbanístico distinto, en todo o en parte, para el sector o el ámbito, incluyendo cambios en los suelos dotacionales y las cesiones obligatorias más gravosos que los originales.

2. En las urbanizaciones no terminadas serán autorizables las obras necesarias para la total finalización y, en su caso, las precisas para su adaptación, con destino a la construcción de viviendas, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento conforme al que fue otorgada la licencia original.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del obligado cumplimiento de las normas técnicas vigentes sobre seguridad, habitabilidad y accesibilidad salvo que esta adaptación resulte económicamente inviable.

3. La mitad de las viviendas que se construyan, en términos equivalentes a la mitad de la edificabilidad autorizada, deben serlo como viviendas protegidas de promoción privada, siendo exigible la correspondiente calificación provisional, sin la cual no podrá otorgarse la licencia de rehabilitación.

4. La licencia de rehabilitación de la urbanización se deberá solicitar en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley. Transcurrido ese plazo sin haberlo solicitado, la Administración pondrá en marcha el sistema de ejecución forzosa previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

5. El otorgamiento de la licencia de rehabilitación de la urbanización se considera compatible con el planeamiento territorial y urbanístico que, en caso de contradicción, queda desplazado, sin perjuicio de su adaptación cuando se lleve a cabo su modificación sustancial.»

Cinco. Se añade un nuevo título IV con la siguiente denominación:

«TÍTULO IV

Otras medidas de impulso de la vivienda»

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

«Artículo 31. *Viviendas asequibles incentivadas.*

1. Es vivienda asequible incentivada aquella de titularidad privada destinada a residencia habitual en régimen de alquiler que cumple las limitaciones de uso, superficie, temporalidad y renta máxima que se establecen en este precepto.

2. La vivienda asequible incentivada se destinará a residencia habitual de la persona arrendataria y, en su caso, de su unidad familiar, debiendo acreditar la condición de residente en alguno de los municipios de Canarias, al menos, durante cuatro años.

3. La persona arrendataria o en su caso la unidad familiar, no podrá tener ingresos que excedan de seis veces el IPREM. Tampoco podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de disfrute sobre alguna vivienda protegida o libre.

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

5. El régimen de calificación de las viviendas asequibles incentivadas se extenderá durante diez años, transcurridos los cuales pasarán a ser viviendas libres.

6. La renta máxima del alquiler será la que se establezca para las viviendas protegidas de promoción privada de superficie equivalente incrementada en un 20 % de ese importe.

7. Las viviendas asequibles incentivadas no podrán ser destinadas a vivienda vacacional o equivalente.

8. Tanto el umbral de capacidad económica como el diferencial determinante de la renta máxima del alquiler a que se refieren los anteriores apartados 3 y 6 podrán ser actualizados mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda en función de la evolución de las circunstancias socioeconómicas.»

Siete. Se añade un nuevo artículo 32 con el siguiente texto:

«Artículo 32. *Beneficios de las viviendas asequibles incentivadas.*

1. Las viviendas asequibles incentivadas podrán ser de nueva promoción o bien instalarse en viviendas y edificaciones ya existentes.

2. En las parcelas de suelo urbano con destino residencial, la calificación de vivienda asequible incentivada determina la adaptación de los parámetros urbanísticos, en particular los relativos al número máximo de viviendas y/o a su superficie, que se entenderán desplazados, pudiéndose construir o adaptar tantas viviendas como sea admisible, sin que pueda incrementarse la edificabilidad. En el caso de que se trate de parcelas en suelo urbano no consolidado, la calificación permitirá llevar a cabo las obras de urbanización que sean precisas para que adquieran la condición de solar.

3. Asimismo, en las parcelas a que se refieren los apartados anteriores, si la ordenación urbanística prevé oficinas y/o locales en las edificaciones existentes o a construir, tal determinación se tendrá por no puesta, pudiendo destinarse la edificabilidad correspondiente a viviendas asequibles incentivadas.

4. En el caso de que el incremento del número de viviendas afectara a las dotaciones del ámbito en que se vayan a localizar, la Administración municipal

procederá a reajustar las superficies correspondientes, sin que esta adaptación impida la construcción o la adaptación de las viviendas asequibles incentivadas. En el supuesto de parcelas en suelo urbano no consolidado, en el momento de solicitar la licencia, el promotor habrá de monetizar el valor correspondiente a las dotaciones y cesiones obligatorias que correspondan.

5. A solicitud de quienes las promuevan, previo informe preceptivo y vinculante del Ayuntamiento con base en las circunstancias socioeconómicas concurrentes y la inexistencia material de suelos disponibles en su entorno, las viviendas asequibles incentivadas podrán ser dispensadas de los deberes de entrega de suelo que correspondan, en cuyo caso, el régimen de calificación se extenderá hasta 20 años.

6. Las viviendas asequibles incentivadas podrán acogerse, además, a los beneficios fiscales que se establezcan para fomentarlas.

7. Las viviendas asequibles incentivadas podrán construirse e implantarse en los asentamientos rurales.»

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

«Artículo 33. *Calificación y régimen jurídico de las viviendas asequibles incentivadas.*

1. La condición de vivienda asequible incentivada está sujeta a la calificación provisional y, una vez ejecutada, a la calificación definitiva, por el Instituto Canario de la Vivienda.

2. El procedimiento de tramitación y resolución de las calificaciones y los plazos de resolución serán los que se aplican para la calificación de vivienda protegida, sin perjuicio de que, reglamentariamente, puedan establecerse modulaciones o un régimen especial.

3. Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda verificar, con carácter previo al arrendamiento, que el arrendatario cumple los requisitos legales para acceder a esta modalidad de vivienda. Una vez suscrito, el contrato será comunicado a esa entidad pública en los quince días siguientes a la firma. El contrato que sea suscrito con incumplimiento de los requisitos legales supondrá la descalificación automática de la vivienda y de la actuación de la que forme parte, con pérdida y reintegro de todos los beneficios otorgados.

4. Las viviendas asequibles incentivadas no son viviendas protegidas ni se someten al régimen jurídico de estas.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las viviendas asequibles incentivadas computan a efectos del artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en tanto sujetas a un régimen de protección pública.

6. Se crea el Registro de Viviendas Asequibles Incentivadas como instrumento para la gestión y el control de esta modalidad de viviendas y de quienes accedan a las mismas. Tendrán acceso a este registro las resoluciones de calificación de viviendas asequibles incentivadas, así como los contratos de arrendamiento que se suscriban. La inscripción en este Registro, así como su régimen de funcionamiento se regulará mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda.»

Nueve. Se adiciona un nuevo artículo 34 con el siguiente contenido:

«Artículo 34. *Cambio de uso de terciario a residencial.*

1. En las parcelas no edificadas de uso terciario, industrial o comercial, tanto situadas en suelos urbanos como en suelos urbanizables que cuenten con la urbanización terminada, en que, por concurrir condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad económica del uso industrial o comercial, quien

ostente derechos sobre las mismas podrá instar el cambio de uso a residencial ante la administración urbanística competente, la cual tramitará y resolverá el expediente administrativo, previo informe de la administración sectorial competente que deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual se entenderá favorable.

2. La densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificable destinada a usos residenciales, debiendo destinar un mínimo del 10 % de la edificación a usos diferentes del residencial tales como establecimiento público, administrativo, comercial, deportivo, docente o sociocultural. Como mínimo, cada una de las viviendas resultantes del cambio de uso tiene que estar dotada de una plaza de aparcamiento en la parcela afectada.

3. En los casos en los que el Ayuntamiento acuerde el cambio de uso, si el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria calculado teniendo en cuenta el uso industrial o comercial fuera inferior al que hubiera correspondido en caso de uso residencial, la persona propietaria o promotora deberá abonar a la administración municipal competente, en concepto de monetización de la cesión de aprovechamiento, la diferencia que corresponda, calculada de forma proporcional sobre la parcela o parcelas individualmente consideradas. De no ser inferior, la cesión de aprovechamiento se mantendrá en los términos en que se hubiera calculado y materializado.

4. Del total de viviendas que puedan construirse, el 40 % serán viviendas protegidas de promoción privada y el 60 % viviendas asequibles incentivadas. No obstante, cuando la promoción y la construcción de las viviendas se promueva por sociedades cooperativas de viviendas, al menos un tercio de las que se puedan construir deberán serlo como viviendas protegidas de promoción privada.»

Diez. Se añade un nuevo artículo 35 con el siguiente contenido:

«Artículo 35. *Ejecución anticipada de suelos privados destinados a viviendas protegidas.*

Las parcelas de suelo urbanizable ordenado destinadas a la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección público de acuerdo con lo establecido en el artículo 137.1.B.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, una vez identificadas, podrán ser desarrolladas de forma anticipada y autónoma, incluyendo las obras de urbanización que sean necesarias, previa obtención de la calificación provisional correspondiente. El desarrollo podrá ser realizado por la persona o entidad promotora de ese suelo, bien directamente, bien mediante convenio de cooperación con la Administración municipal.»

Once. Se adiciona un nuevo título V con la siguiente denominación:

«TÍTULO V

Procedimiento de declaración de zonas de mercado residencial tensionadas»

Doce. Se adiciona un nuevo artículo 36 con el contenido siguiente:

«Artículo 36. *Competencia.*

Corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda del Gobierno de Canarias la declaración como zona de mercado residencial tensionado de aquellos ámbitos territoriales en los que concurran los supuestos establecidos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.»

Trece. Se añade un nuevo artículo 37 con el siguiente texto:

«Artículo 37. *Procedimiento.*

1. El procedimiento se inicia por el Ayuntamiento interesado, que deberá presentar solicitud para declarar un ámbito territorial concreto como zona de mercado residencial tensionado, acompañada de la siguiente documentación:

a) Análisis del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.

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

c) Propuesta de memoria justificativa con el contenido previsto en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

d) Propuesta de plan específico con las medidas que considera necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados, así como su calendario de desarrollo, incluyendo su cronograma durante el periodo de vigencia de tres años. En este plan se deberán indicar las necesidades de financiación, ayudas o actuaciones convenidas que se plantean y que requieran de colaboración del Gobierno de Canarias o de otras administraciones.

e) Cualquier otro estudio que permita evidenciar los desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.

2. Una vez recibida la solicitud acompañada de la documentación referida en el apartado anterior, el órgano competente de la Administración autonómica podrá recabar la información adicional que considere necesaria en relación con la situación del mercado residencial en la zona a fin de comprobar la adecuación con los requisitos establecidos por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, proponer las modificaciones o subsanaciones que considere procedentes, pudiendo recabar además cuantos informes considere necesarios para resolver la solicitud.

3. Concluidos los trámites anteriores, el órgano autonómico competente someterá el expediente a información pública por plazo de, al menos, veinte días tras su publicación. Durante dicho plazo se podrá presentar por los interesados alegaciones.

En el trámite de información pública deberá ponerse a disposición de la ciudadanía toda la documentación que ha servido de base a la memoria justificativa y a la petición de declaración, así como el plan específico de medidas propuesto.

La publicación deberá realizarse en el «Boletín Oficial de Canarias» y en Boletín Oficial de la Provincia correspondiente.

Finalizado el plazo de información pública se procederá al análisis de las alegaciones presentadas para lo que se requerirá la emisión de informe al respecto al ayuntamiento solicitante.

4. Una vez instruido el expediente, tras la comprobación de la integridad y suficiencia de la solicitud y la documentación aportada por el ayuntamiento y una vez valoradas las circunstancias concurrentes, la persona titular del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Canarias podrá declarar la zona solicitada como zona residencial tensionada, teniendo en cuenta la incidencia de la declaración en la política autonómica de vivienda; en el caso de que se desestime la declaración, se procederá al archivo de las actuaciones.

5. Si se declara la zona de mercado residencial tensionada, la orden que ponga fin al procedimiento tendrá el siguiente contenido:

- La declaración de zona de mercado residencial tensionada.
- La delimitación del área.
- La relación de medidas específicas para la corrección de los desequilibrios evidenciados.
- La aprobación del plan específico de medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en la declaración y su calendario de desarrollo.

6. El plazo para declarar una zona de mercado residencial tensionada es de seis meses computados a partir de la finalización del trámite de información pública. Transcurrido dicho plazo sin que se haya dictado la orden correspondiente, se entenderá desestimada por silencio administrativo.»

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

«Artículo 38. *Efectos.*

1. La declaración de zona de mercado residencial tensionada tendrá una vigencia de tres años.

2. La declaración será notificada al Ayuntamiento y a las personas interesadas, asimismo será publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» y en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente para general conocimiento.

3. La declaración se comunicará al Ministerio competente en materia de vivienda, a los efectos previstos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

4. La vigencia de la declaración de zona de mercado residencial tensionado podrá ser prorrogada, siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración.»

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

«Disposición adicional quinta. *Régimen de infracciones y sanciones de las viviendas asequibles incentivadas.*

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

Dieciséis. La disposición transitoria única pasa a ser disposición transitoria primera.

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

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

1. El régimen de las viviendas asequibles incentivadas previsto en los artículos 31 a 35 de este Decreto-ley es aplicable sobre cualesquiera suelos que se encuentren sujetos a esa determinación en el momento de entrada en vigor de este Decreto-ley. De ser necesario, el cambio de calificación urbanística no precisará modificación del planeamiento, en tanto se mantiene el destino residencial, siendo suficiente la calificación provisional por el Instituto Canario de la Vivienda.

2. En tanto se regula reglamentariamente el Registro de Viviendas Asequibles Incentivadas, los datos correspondientes se llevarán como una sección del Registro de Viviendas Protegidas.»

Dieciocho. Se añade una nueva disposición transitoria tercera con el siguiente contenido:

«Disposición transitoria tercera. *Culminación del procedimiento de recuperación de suelo urbanizable residencial.*

Las solicitudes de recuperación de suelo urbanizable residencial formuladas en tiempo y forma al amparo del artículo 11 de este Decreto-ley, a las que para su aprobación únicamente restara el acuerdo plenario de recuperación, habiendo transcurrido el plazo previsto en el citado precepto para la adopción de tal acuerdo, con carácter excepcional, a petición de la persona interesada, con conservación de los actos y trámites efectuados, el Ayuntamiento correspondiente podrá adoptar el acuerdo plenario en el plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor del presente Decreto-ley.»

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

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

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

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

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

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

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

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

Disposición final cuarta. *Modificación del Decreto-ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

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

Uno. El apartado 4 del artículo 2, queda con el siguiente texto:

«4. El plazo para dictar y notificar la resolución de autorización de venta o cesión será de dos meses. Transcurrido el citado plazo sin que la resolución se haya dictado y notificado, se entenderá estimada la solicitud presentada, produciendo los efectos jurídicos que le corresponden.»

Dos. La disposición transitoria única, régimen transitorio del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública, pasa a tener la siguiente redacción:

«Hasta tanto se regule el procedimiento para adjudicar las viviendas protegidas de promoción pública por decreto del Gobierno de Canarias, será de aplicación el procedimiento previsto en el Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.»

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

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

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

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

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

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

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

Se modifica la Ley 4/2024, de 26 de julio, por la que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda protegida para la recuperación económica y social de la isla de La Palma tras la erupción volcánica de Cumbre Vieja, en los siguientes términos:

Se modifica la disposición adicional primera, adquisición de inmuebles, que pasa a tener el siguiente texto:

«Disposición adicional primera. *Adquisición de inmuebles.*

1. En atención a las peculiaridades de la necesidad habitacional derivadas del impacto del volcán, así como la urgencia de adquirir y disponer de suelo para la construcción de viviendas protegidas, la adquisición de suelo apto para ser edificado, como de edificaciones, que puedan ser destinadas a viviendas protegidas en La Palma, se podrá llevar a cabo mediante adjudicación directa por el Instituto Canario de la Vivienda, el Cabildo insular de La Palma, los Ayuntamientos de la isla, o por las entidades o medios propios de las mismas que actúen en materia de vivienda, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de la Ley 6/2006, de 17 de julio, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, o norma que la sustituya.

2. En los suelos y las edificaciones que se adquieran conforme a lo previsto en el apartado anterior, con el fin de construir un mayor número de viviendas

protegidas, la edificación podrá alcanzar una altura más sobre el máximo que establezca el planeamiento urbanístico aplicable en la zona en que se localice, quedando legitimado con el otorgamiento de la licencia urbanística conforme a lo previsto en esta disposición, sin perjuicio de su incorporación formal en el instrumento de ordenación con ocasión de la primera modificación sustancial de que sea objeto. Lo dispuesto en este precepto lo es sin perjuicio de la facultad del Gobierno de declarar la construcción como obra de interés general de acuerdo con lo previsto en el artículo 23 del Decreto-ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

3. En particular, en el caso de adquisición de edificaciones en construcción, una vez suscrito el contrato, corresponde al vendedor, en tanto continúa con la ejecución de las obras, solicitar la modificación de la licencia urbanística para incluir el incremento de altura a que se refiere el apartado anterior y llevar a cabo las obras correspondientes.»

Disposición final séptima. *Modificación de la Ley 4/2021, de 2 de agosto, para la agilización administrativa y la planificación, gestión y control de los fondos procedentes del instrumento europeo de recuperación denominado «Next Generation EU», en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

Se modifica la Ley 4/2021, de 2 de agosto, para la agilización administrativa y la planificación, gestión y control de los fondos procedentes del instrumento europeo de recuperación denominado «Next Generation EU», en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, en los siguientes términos.

Uno. La disposición final quinta pasa a remunerarse como disposición final sexta.

Dos. Se da nueva redacción a la disposición final quinta que pasa a tener el siguiente texto:

«Disposición final quinta. *Proyectos arquitectónicos y de ingeniería de especial complejidad.*

1. En relación con lo previsto en el artículo 183.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, los proyectos arquitectónicos y de ingeniería que constituyan el objeto de contratos de servicios tendrán la consideración de especial complejidad, debiendo aplicarse las normas especiales aplicables a los concursos de proyectos.

2. Los proyectos arquitectónicos y de ingeniería a que se refiere el apartado anterior son aquellos que tienen por objeto obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación, de acuerdo con la clasificación recogida en la legislación estatal básica. También se incluyen los contratos de dirección de obras de estos mismos proyectos.

3. Cuando los proyectos a que se refiere esta disposición sean adjudicados como contratos menores o por el procedimiento negociado sin publicidad quedan excluidos de la medida recogida en el apartado primero.

4. La presente disposición es de aplicación a todas las Administraciones públicas canarias y a las entidades que forman parte de su sector público institucional.»

Disposición final octava. *Desarrollo normativo.*

Se faculta al Gobierno para la aprobación de los reglamentos necesarios para el desarrollo del presente Decreto-ley, sin perjuicio de las habilitaciones concretas contenidas en el mismo.

Disposición final novena. *Entrada en vigor.*

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

Dado en Canarias, a 21 de abril de 2025.—El Presidente del Gobierno, Fernando Clavijo Batlle.—El Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Movilidad, Pablo Rodríguez Valido.—El Consejero de Política Territorial, Cohesión Territorial y Aguas, Manuel Miranda Medina.

(Publicado en el «Boletín Oficial de Canarias» número 79, de 22 de abril de 2025. Acordada su convalidación, y tramitación como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia, publicada en el «Boletín Oficial de Canarias» número 107, de 2 de junio de 2025)