



XI legislatura

Año 2025

**Parlamento
de Canarias**

Número 248

31 de julio

BOLETÍN OFICIAL

El texto del Boletín Oficial del Parlamento de Canarias puede ser consultado gratuitamente a través de Internet en la siguiente dirección: <http://www.parcn.es>

SUMARIO

PROYECTOS DE LEY

NOMBRAMIENTO DE PONENCIA

ENMIENDAS AL ARTICULADO

11L/PL-0010 De ordenación sostenible del uso turístico de viviendas Página 1

Del **Grupo Parlamentario Socialista Canario** Página 3

Del **Grupo Parlamentario Nueva Canarias-Bloque Canarista (NC-bc)** Página 28

De los **grupos parlamentarios Nacionalista Canario (CCa), Popular, Agrupación Socialista Gomera (ASG) y Mixto** Página 44

PROYECTO DE LEY

NOMBRAMIENTO DE PONENCIA

ENMIENDAS AL ARTICULADO

11L/PL-0010 *De ordenación sostenible del uso turístico de viviendas*

(Publicación: BOPC núm. 224, de 9/7/2025)

Presidencia

La Mesa de la Comisión de Turismo y Empleo, en reunión celebrada el 25 de julio de 2025, adoptó el acuerdo que se indica respecto al asunto de referencia:

1. PROYECTOS DE LEY

1.1. De ordenación sostenible del uso turístico de viviendas

- NOMBRAMIENTO DE PONENCIA

En relación con el proyecto de ley de referencia, habiéndose presentado propuestas de ponentes por los grupos parlamentarios, la Mesa de la Comisión de Turismo y Empleo, acuerda por unanimidad:

Primero. Nombrar la ponencia, de conformidad con el artículo 132.1 del Reglamento de la Cámara, que queda integrada por los siguientes miembros:

DEL GP SOCIALISTA CANARIO:

- Titular: D.^a Patricia Hernández Gutiérrez.

- Titular: D. Gustavo Adolfo Santana Martel.

- Suplente: D.^a Lucía Fuentes Mesa.

DEL GP NACIONALISTA CANARIO (CCA):

- Titular: D.^a Socorro Beato Castellano.
- Titular: D. José Manuel Bermúdez Esparza.
- Suplente: D.^a Diana Lorenzo Brito.

DEL GP POPULAR:

- Titular: D.^a Luz Reverón González.
- Titular: D. David Morales Déniz.
- Suplente: D. Carlos Antonio Ester Sánchez.

DEL GP NUEVA CANARIAS-BLOQUE CANARISTA (NC-BC):

- Titular: D.^a María Esther González González.
- Titular: D.^a Natalia Esther Santana Santana.
- Suplente: D. Luis Alberto Campos Jiménez.

DEL GP VOX:

- Titular: D.^a Paula Jover Linares.
- Suplente: D. Nicasio Galván Sasía.

DEL GP AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG):

- Titular: D. Jesús Ramón Ramos China.
- Titular: D.^a Melodie Mendoza Rodríguez.
- Suplente: D. Casimiro Curbelo Curbelo.

DEL GP MIXTO:

- Titular: D. Raúl Acosta Armas.

Segundo. Ordenar su publicación en el *Boletín Oficial del Parlamento de Canarias*.

- ENMIENDAS AL ARTICULADO

Vistas las enmiendas al articulado presentadas al proyecto de ley de referencia, en el plazo hábil para ello según consta en la diligencia del secretario general adjunto, de fecha 1 de julio de 2025, que finalizó a las 23:59:59 horas del día 30 de junio de 2025, la Mesa de Turismo y Empleo acuerda:

Primero. Calificar y admitir a trámite las siguientes enmiendas al articulado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 130.2 y 132.3 del Reglamento de la Cámara:

- Enmiendas n.º 1 a 25 del GP Socialista Canario.
- Enmiendas n.º 26 a 59 del GP Nueva Canarias-Bloque Canarista (NC-bc).
- Enmiendas n.º 60 a 113 de los GP Nacionalista Canario (CCa), Popular, Agrupación Socialista Gomera (ASG) y Mixto.

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

Este acuerdo se tendrá por comunicado, surtiendo efectos de notificación, desde su publicación en el *Boletín Oficial del Parlamento de Canarias*, según lo establecido en el acuerdo de la Mesa del Parlamento de Canarias, de 20 de julio de 2020.

En ejecución de dicho acuerdo y de conformidad con lo establecido en el artículo 112 del Reglamento del Parlamento de Canarias, dispongo su publicación en el Boletín Oficial del Parlamento.

En la sede del Parlamento, a 28 de julio de 2025. EL SECRETARIO GENERAL (*P. D. de la presidenta, Resolución de 30 de junio de 2023, BOPC núm. 8, de 3/7/2023*), Salvador Iglesias Machado.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA CANARIO

(Registro de entrada núm. 202510000007575, de 1/7/2025)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Socialista Canario, en relación con el proyecto de ley PL-0010 de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 130 del Reglamento de la Cámara, presenta las siguientes enmiendas al articulado.

Canarias, a 30 de junio de 2025. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA CANARIO, Sebastián Franquis Vera.

ENMIENDA NÚM. 1

ENMIENDA N.º 1:

Se modifica la exposición de motivos en los siguientes términos:

Donde dice:

«El artículo 5 establece una antigüedad mínima de la vivienda como exigencia previa a su habilitación para el uso turístico por el planeamiento urbanístico, puesto que se trata de garantizar que las viviendas cumplen, al menos durante un periodo predeterminado y mínimo, la función de residencia habitual para la que está concebido el suelo de uso residencial, evitando de este modo cualquier práctica tendente a promover o comercializar viviendas directamente desde su construcción para un uso o explotación turística, lo que equivaldría a alterar el mercado inmobiliario y de vivienda, y burlar directamente las determinaciones urbanísticas legales, reglamentarias y el propio planeamiento.

Se trata de garantizar que la vivienda cumple con su función social en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, especialmente la legislación en materia de vivienda, tal como la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias: “En materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir” o “Las Administraciones públicas canarias velarán para que la vivienda libre... se destine de manera efectiva al uso habitacional que le corresponde de acuerdo con la función social del derecho de propiedad”. Puede afirmarse, sin incurrir en exceso argumental, que la no inclusión de esta exigencia de un periodo mínimo de consolidación del uso habitacional de la vivienda constituiría un flagrante incumplimiento de las exigencias constitucionales relativas a la correcta delimitación del contenido del derecho de propiedad de una vivienda y de la función social que cumple junto con el suelo de uso residencial, e incluso podría afirmarse que se estaría tolerando la especulación con el suelo residencial.

La suspensión automática de las determinaciones urbanísticas habilitantes del uso turístico de hospedaje en viviendas con ocasión de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de tal modo que no podrá habilitarse el uso turístico de hospedaje para otras viviendas, sin que afecte a las viviendas respecto de las cuales ya se hubiese autorizado previamente, se establece para garantizar la adecuada coordinación con la legislación en materia de vivienda, atendiendo al carácter transversal de la presente ley y como garantía de la eficacia de sus determinaciones para alcanzar los objetivos proclamados. Es, además, limitada en el tiempo y acotada territorialmente.

Se incorporan también las necesarias determinaciones referidas al régimen determinado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en virtud de la reciente doctrina jurisprudencial que ha clarificado su aplicación, sin innovación alguna respecto de dicho régimen por resultar ajeno al ámbito competencial de la comunidad autónoma de las islas Canarias.

Junto a las determinaciones de ordenación de directa aplicación se introducen otras determinaciones de carácter subsidiario con la finalidad de cubrir aquellas situaciones en las que la decisión urbanística municipal no alcance en tiempo y modo razonables la ordenación pormenorizada del uso turístico de hospedaje en viviendas, y ello pueda provocar un vacío que propicie nuevamente situaciones que alteren la convivencia y la integración social sobre todo en edificaciones colectivas, alteración de las características tradicionales del suelo rústico, o incluso que no pudiera ejercerse ex novo la actividad. Estas determinaciones, que solo se aplicarán en ausencia de instrumentos de ordenación urbanística municipal, no constituyen una novedad técnica urbanística pues están tomadas, en buena parte, de planeamiento urbanístico aprobado, vigente y validado en diferentes ámbitos municipales.

En edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, conforme a su definición en la legislación estatal de suelo, se limita el número de personas que podrán alojarse simultáneamente en la vivienda de uso turístico con la finalidad de establecer un umbral razonable que garantice que no se produzca una perturbación significativa en la convivencia en el entorno próximo de la edificación, especialmente en lo que se refiere al medio ambiente acústico y a la intensidad de uso de los elementos comunes.

De acuerdo con el interés de incrementar la oferta de vivienda de protección oficial (VPO), la nueva ley establece una posibilidad de incrementar las viviendas residenciales, que puedan dedicarse a vivienda de uso turístico, siempre que se puedan calificar de aislada, cuando en la misma sección electoral se construyan viviendas de protección oficial. De tal manera que, por cada plaza residencial en régimen de protección oficial, se podrá incrementar una plaza residencial que se pueda dedicar a vivienda de uso turístico. Las viviendas de protección oficial deberán obtener tal calificación por parte del Gobierno de Canarias. De este modo se fomenta la construcción de VPO al mismo tiempo que se limita la vivienda de uso turístico a edificación aislada, cuyo impacto sobre el derecho a la vivienda y la sostenibilidad turística es mínimo en comparación con la edificación colectiva».

Debe decir:

«Esta ley reviste la caracterización de lo que el artículo 131.1 de la Constitución ha venido a calificar como normas planificadoras de la actividad económica general, precepto que resulta de aplicación por cuanto la vivienda y el turismo son competencias transferidas a las CC. AA.

Una planificación que, si bien no es directa por cuanto se remite a las especificidades que se determinen para cada zona en el planeamiento urbanístico, establece importantes condicionamientos a ese planeamiento con el objetivo de lograr un desarrollo armónico y coherente de la actividad turística alojativa.

Volviendo al artículo 131.1 de la Constitución, este precepto no resulte neutro, sino que somete estas normas planificadoras al mandato de buscar determinados objetivos que deben ser coherentes con la propia norma reguladora, así como con el resto del ordenamiento jurídico.

Estos mandatos u objetivos que deben perseguir esta tipología de normas son “atender necesidades colectivas, equilibrar y armonizar el desarrollo regional y sectorial y estimular el crecimiento de la renta y de la riqueza y su más justa distribución”.

Como se ha expuesto hasta ahora, la incidencia de la vivienda vacacional o turística en el mercado de la vivienda está suponiendo una grave afectación al acceso a la vivienda a un amplio sector de la población y entre los objetivos de esta ley está, precisamente, contribuir a garantizar “la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles” y, por lo tanto, a atender necesidades colectivas.

Hasta ahora el modelo turístico se había fundamentado en el principio de unidad de explotación y de especialización de usos. Estos principios estaban diseñados para las modalidades turísticas alojativas imperantes en el momento de aprobación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, o lo que es lo mismo, hoteles y apartamentos. Un modelo que también subyace en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo.

Los hoteles y apartamentos son infraestructuras que requieren importantes concentraciones de capital para acometer las inversiones necesarias para hacerlas competitivas en el mercado global, y cumplir con los estándares de calidad exigibles. Unas modalidades alojativas que generan riqueza y empleo intensamente.

Pero, tras la pandemia, ha irrumpido con fuerza en este modelo previo el fenómeno de las viviendas vacacionales, constituyéndose como una tipología altamente redistributiva de la riqueza que genera el turismo en las islas, estableciendo unos importantes complementos de rentas para las familias canarias y desconcentrando el gasto turístico en una mayor amalgama de establecimientos comerciales y de restauración. Y todo ello sin menoscabar un ápice los estándares de calidad exigidos hasta el momento

Por contra, la concentración de viviendas en esta actividad turística ha mermado la oferta de arrendamiento tradicional o por temporada, lo que ha supuesto un incremento notable de los precios de alquiler como consecuencia de la estabilización de la demanda.

Por ello, el artículo 5 viene a establecer limitaciones adicionales a las habilitaciones establecidas en planeamiento urbanístico que están vinculadas a la propiedad, o capacidad de disposición en virtud de un derecho real, de las viviendas. Y antes de entrar en su contenido conviene recordar que el artículo 33 de la Constitución española reconoce el derecho a la propiedad privada, así como que las leyes delimitarán el contenido de su función social, lo que a su vez entronca con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47. Y, como ha establecido el Tribunal Constitucional, «(...) corresponde a quien tiene atribuida la tutela de tales intereses –o, lo que es lo mismo, la competencia en relación con cada materia que pueda incidir sobre el contenido de la propiedad– establecer, en el marco de la Constitución, las limitaciones y deberes inherentes a la función social de cada tipo de propiedad» (STC 37/1987, de 26 de marzo (La Ley 781-TC/1987), FJ 9).

Para ello, el artículo 5 establece que un mismo titular de varias viviendas puede presentar, como máximo, comunicación previa para desarrollar servicios turísticos de hospedaje en tres de ellas.

Con ello se está ofreciendo una regulación mínimamente invasiva en el derecho a la propiedad privada directamente vinculada a su función social (artículo 33 CE), coherente con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (artículo 47 CE), a través de una ley planificadora de una actividad económica general que atiende necesidades colectivas, que resulta armonizadora, que genera riqueza y que la redistribuye (artículo 131.1 CE), y todo ello sustentando en los siguientes criterios:

- Al limitar el número de viviendas que un mismo titular puede dedicar a vivienda vacacional en una zona expresamente habilitada para ello en el planeamiento urbanístico, se avoca a los operadores mercantiles*

titulares de complejos de viviendas vacacionales, que prestan servicios legítimamente especulativos, a su reconversión en actividad alojativa hotelera o de apartamentos, lo que es más acorde con el principio de especialización de usos y genera mayor valor añadido; o bien a su reconversión en oferta de arrendamiento tradicional o de temporada, atendiendo a las necesidades colectivas en materia de vivienda que han quedado acreditadas.

- *Al limitar el número de viviendas que un mismo titular puede dedicar a vivienda vacacional en una zona expresamente habilitada para ello en el planeamiento urbanístico, se aborda el fenómeno de los grandes tenedores que concentran varias viviendas dispersas en distintos complejos o que suponen unidades independientes, pero de manera poco invasiva en su derecho a la propiedad privada al mantener la posibilidad de prestar servicios turísticos de alojamiento en hasta tres de estas viviendas. De manera que si su intención es seguir percibiendo rentas por el resto de los inmuebles de los que es titular siempre puede incorporarlos también a la oferta de arrendamientos tradicionales o de temporada.*

- *Se mantiene el efecto redistributivo de la riqueza que genera el turismo en las islas, en la medida en que un importante volumen de viviendas vacacionales obedece a segundas propiedades de unidades familiares y los ingresos que se perciben no tienen un carácter profesional sino de complementos de rentas de la unidad familiar.*

Por su parte, existe una conexión evidente entre el derecho de propiedad y la libertad de empresa. No en vano es frecuente encontrar sentencias del Tribunal Constitucional que abordan conjuntamente (STC 141/2014 de 11 de septiembre con cita de las SSTC 61/1997 y 164/2001) ambas instituciones.

Así, los condicionantes que pueden disciplinar el acceso al mercado (y, por ende, la libertad de empresa como manifestación esencial de la misma) deben ser tratados como intervenciones sobre el derecho de libertad de empresa y como tales han de ser analizadas a la luz del principio de proporcionalidad. Partiendo de que existen intereses públicos que justifican medidas que restrinjan la libertad de empresa, la cuestión se reconduce en última instancia al examen de la proporcionalidad de la medida en cuestión (STC 66/1995 como de 8 de mayo, STC 66/1991, de 22 de marzo y STC 75/1983 de 1 de marzo), juicio que implica el examen de la adecuación entre los medios empleados y los fines invocados.

Juicio de proporcionalidad que la limitación propuesta en el artículo 5 supera con creces en la medida en que, como se ha dicho, resulta mínimamente invasivo al derecho a la propiedad y a la libertad de empresa en la medida en que no se impide la explotación comercial asociada al sector inmobiliario o alojativo, sino que simplemente se acota la prestación de servicios que puede ofrecerse en esta explotación comercial que pretende atender las necesidades colectivas de importantes sectores de la población canaria en materia de acceso a la vivienda y que han quedado acreditadas en párrafos anteriores.

Ya entrando en la configuración específica de la regulación contenida en el artículo, se trata de abordar todas las casuísticas vinculadas a los derechos reales sobre viviendas, de manera que se define como titular a aquellas personas con, al menos, una cuota de participación del veinticinco por ciento sobre la mismas. Lo que restringe estas casuísticas a aquellas personas propietarias que ya tienen un cierto nivel de control sobre el destino del inmueble.

Además, se consideran titulares a los que ostentan un derecho real para dar soporte a la disposición sobre el inmueble, lo que engloba, a modo de ejemplo, los usufructos.

En el apartado segundo se establece una previsión para abordar posibles fraudes de ley derivados de entramados societarios. Para ello, se establece una regulación análoga a la contemplada el artículo 43 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, para determinar la responsabilidad subsidiaria en materia tributaria.

En el apartado 3 se abordan las situaciones en las que, como consecuencia de incrementos patrimoniales sobrevenidos por aceptaciones de herencias, una persona titular de tres viviendas de uso turístico pasa a ser titular de cuatro. Y lo hace ofreciendo un plazo de seis meses desde la aceptación de la herencia para que regularice su situación dando de bajo una de ellas.

Por último, en el apartado 4, se aclara que, a efectos de este artículo, la encomienda de la gestión de las viviendas a un tercero no supone un alzamiento de las limitaciones previstas en este artículo».

JUSTIFICACIÓN: En coherencia con la enmienda relativa al artículo 5, se clarifica en la exposición de motivos su justificación.

ENMIENDA NÚM. 2

ENMIENDA N.º 2:

Se modifica el artículo 1 que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 1. Objeto y finalidad de la ley

1. *La presente ley tiene por objeto regular el régimen jurídico general del uso turístico de viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

2. Su finalidad es:

a) Establecer una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística del uso turístico de viviendas acorde con las exigencias del principio de desarrollo sostenible.

*b) **Contribuir a garantizar** la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles.*

c) La protección del medio ambiente, la lucha contra el cambio climático y la apuesta por una movilidad sostenible.

d) El fomento y la garantía de la convivencia social.

e) La protección de los consumidores, y en particular, garantizar la igualdad de acceso y la inclusión, que son esenciales para permitir que las personas con discapacidad participen plenamente en todos los aspectos de la vida.

JUSTIFICACIÓN: Por un lado, se incorpora la división del artículo en apartados y letras conforme a las recomendaciones incluidas en la Resolución de 28 de julio de 2005, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad al Acuerdo del Consejo de Ministros, de 22 de julio de 2005, por el que se aprueban las directrices de técnica normativa, sustituyendo las viñetas. Por otro, en el nuevo apartado b) se aclara que la finalidad de esta ley no es garantizar el derecho a la vivienda sino contribuir a ese objetivo dentro de una problemática compleja que exige una respuesta multifactorial mucha más amplia que la regulación que propone.

ENMIENDA NÚM. 3**ENMIENDA N.º 3:**

Se modifica el artículo 2 mediante la adición de una nueva definición, que sería la 16, y que queda redactada en los siguientes términos:

16. Municipios incluidos en estrategias de reto demográfico: municipios incluidos en alguna estrategia o plan de acción nacional o europeo vinculadas expresamente al reto demográfico.

JUSTIFICACIÓN: Se propone la inclusión de una nueva definición relativa a municipios incluidos en estrategias Reto Demográfico. En estos municipios, no existe un problema de crecimiento de población sino de pérdida de habitantes. Por lo tanto, se considera que, al igual que en el caso de las islas verdes, deben tener un tratamiento distinto del resto de municipios canarios que vendrá regulado en otras enmiendas.

ENMIENDA NÚM. 4**ENMIENDA N.º 4:**

Se modifica el artículo 3, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 3. Del uso residencial y de la vivienda

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

2. ~~El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles para toda la ciudadanía, y habilita únicamente el uso habitacional de cada vivienda, salvo que el planeamiento urbanístico permita expresamente otros usos admisibles por su compatibilidad y/o complementariedad con dicha finalidad.~~

*3. **En los términos previstos en la legislación en materia de vivienda y ordenación territorial, la calificación de una parcela o finca para uso residencial no habilita el uso en ninguna modalidad de alojamiento turístico, sin perjuicio de que el planeamiento urbanístico pueda permitir este último como uso admisible de acuerdo con la legislación urbanística, territorial y turística por lo que, en consecuencia, el uso turístico o vacacional de la vivienda solo es admisible y compatible con el uso residencial y/o de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico estableciendo su ordenación pormenorizada.***

JUSTIFICACIÓN: El apartado 1 suprimido reproduce las previsiones del artículo 1.2 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que además es la norma en cuyo contenido sectorial tiene mejor encaje y esta duplicidad puede provocar problemas de seguridad jurídica ante posibles modificaciones. En cuanto al apartado 2, en otra enmienda se remite su regulación a la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, mediante una nueva disposición final.

ENMIENDA NÚM. 5**ENMIENDA N.º 5:**

Se modifica el artículo 4, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 4. Del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico

1. Con carácter general, la habilitación del uso turístico de viviendas deberá reservar, como mínimo, el 90 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística ~~y/o del número de viviendas existentes o previstas~~, con destino exclusivo para uso residencial, y excluyente del uso turístico de hospedaje en viviendas y otras actividades económicas, dentro de su ámbito territorial de aplicación, que podrá ser la totalidad o tan solo una parte o partes del término municipal, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

~~No obstante, se permite excepcionalmente,~~ **Para las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro y los municipios de otras islas incorporados a estrategias de Reto Demográfico, se permite excepcionalmente que sus ayuntamientos determinen una reserva inferior a la prevista en el apartado 1.**

En los municipios con zonas turísticas, el porcentaje de reserva podrá ser inferior al 90 por ciento en estas zonas. El límite se deberá determinar en función de la capacidad de carga turística de la zona y previo informe favorable del cabildo insular. No obstante, si el número de viviendas vacacionales autorizadas en las zonas turísticas supera el 10% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística y/o del número de viviendas existentes o previstas, con destino exclusivo para uso residencial, no se podrá autorizar el uso turístico de hospedaje en viviendas fuera de las zonas turísticas.

2. La habilitación del uso turístico de viviendas, respetando los porcentajes de reserva establecidos en el apartado anterior, podrá llevarse a cabo por el ayuntamiento correspondiente incluso mediante los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística adecuados a tal finalidad, **en particular, a través de ordenanzas provisionales municipales.**

Dichos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística adecuados a tal finalidad, en aquellos casos en que su ámbito de ordenación se limite al suelo urbano consolidado, quedarán excluidos del procedimiento de evaluación ambiental, ya que por razón de su objeto y alcance limitado, no pueden constituir en ningún caso el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental, ni tampoco el marco para la futura aprobación de otros proyectos, y se puede determinar a priori –atendiendo a su objeto, extensión y los espacios afectados– que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

La habilitación del uso turístico de viviendas que no respete los porcentajes de reserva establecidos en el apartado 1 anterior solo ~~podrá llevarse a cabo mediante cualquiera de los otros instrumentos de ordenación urbanística, en los que, además, se podrá realizar cuando se acredite y justifique, mediante la incorporación de un estudio de capacidad de carga que, atendiendo a las singulares circunstancias sociales, económicas, urbanísticas, territoriales, ambientales y culturales, es suficiente una reserva menor porque no se vulneran las exigencias derivadas del principio de desarrollo urbanístico y territorial sostenible y no se afecta al derecho de la ciudadanía al acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido.~~

El citado estudio de la capacidad de carga integrará un documento autónomo dentro de los instrumentos de planeamiento, y se fundamentará, al menos, en los siguientes factores relevantes:

a) ~~Capacidad ecológica, que identificará y valorará los cambios que previsiblemente haya de producir en los ecosistemas la implantación de la actividad turística de que se trate. Estudio del mercado de la vivienda disponible en alquiler y venta que deberá verificar que existe un número de viviendas, en venta y alquiler, suficiente para atender la demanda a precios asequibles, tomando como referencia a estos efectos que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, no supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares. A efectos del análisis de la oferta de vivienda, se podrá tener en consideración la vivienda en construcción, pero no el suelo disponible.~~

b) ~~Capacidad social, que analizará los efectos sobre la población residente, sobre sus condiciones urbanas, habitacionales, de mercado de trabajo y de entorno cultural, así como su afección a los servicios educativos, sanitarios y de bienestar social disponibles~~ **que analizará los efectos sobre la población residente, de la presencia de turistas con carácter permanente. Además, valorará su posible influencia en el entorno cultural, en especial, en aquellos núcleos que tienen especial valor etnográfico y de entorno cultural.**

c) Capacidad de las infraestructuras de accesibilidad y otras existentes para atender el funcionamiento y abastecimiento del ámbito, y posibilidad de absorción de los impactos que se deduzcan de la dotación o ampliación de dichas infraestructuras. Se deberá tener especialmente presente, el problema del aumento de consumo de suministros y residuos habitual en las viviendas vacacionales.

d) ~~Disponibilidad de recursos tecnológicos, profesionales y laborales necesarios para las fases de construcción y explotación de los establecimientos turísticos que se prevean, estimada bajo la hipótesis de~~

~~aplicar medidas y sistemas adecuados a la conservación del medio ambiente, el ahorro de energía y de agua, y la correcta gestión de los residuos.~~

~~e) Disponibilidad de recursos turísticos, evaluados en relación con los productos turísticos previstos, fundamentada en un inventario valorado, destinado a estimar la orientación turística del ámbito y la correspondencia entre recursos, productos turísticos, tipo de demanda y actividades turísticas propuestas.~~

~~f) Afección a recursos naturales existentes en los ámbitos propuestos para la actividad urbanística, y en su entorno de influencia ambiental, paisajística y funcional, fundamentada en un inventario y valoración de los recursos y en la previsión de las medidas para su conservación.~~

En el acto de aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos de planeamiento, el órgano competente habrá de realizar una evaluación específica de dicha capacidad, que habrá de quedar detalladamente expresada en el acuerdo correspondiente.

3. La habilitación del uso turístico de hospedaje en viviendas deberá estar debidamente justificada en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, incluidos los complementarios, acreditando:

~~a) La suficiencia de suelo calificado para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente, teniendo en cuenta el régimen de tenencia de las viviendas en el municipio, evaluando detalladamente el número de viviendas secundarias o de segunda residencia y el número de viviendas principales. La suficiencia de viviendas para el uso de vivienda destinada al domicilio habitual y permanente de la población residente, teniendo en cuenta el régimen de tenencia de las viviendas en el municipio.~~

~~b) Que su ámbito territorial de aplicación no está afectado por la declaración como zona de mercado residencial tensionado conforme a la legislación en materia de vivienda ni esta declaración resulte posible y pertinente. También se considerará la afección al ámbito territorial cuando el ayuntamiento haya solicitado la declaración de zona de mercado residencial tensionado.~~

~~c) Que no se pone en riesgo la protección del patrimonio cultural y de las formas de vida tradicionales, urbanas y rurales.~~

~~d) La compatibilidad con el principio del desarrollo urbanístico sostenible del ámbito que se ordene.~~

~~d) El instrumento de ordenación urbanística correspondiente deberá incorporar un sistema de indicadores relativos, al menos, al impacto social y comunitario, pudiendo utilizar al efecto los referidos en el Sistema Europeo de Indicadores Turísticos (ETIS) u otros equivalentes.~~

4. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

~~a) Permitir concentraciones territoriales del uso de hospedaje en viviendas que supongan un riesgo para la implantación efectiva del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, debiendo establecer el planeamiento urbanístico los oportunos mecanismos de verificación gráfica, georreferenciación de usos, al respecto dentro de su ámbito territorial de aplicación.~~

~~a) Habilitar el uso de turístico de hospedaje en viviendas en asentamientos agrícolas.~~

~~b) Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas como uso característico de una parcela en la modalidad de vivienda vacacional, vivienda de uso turístico ni bajo cualquier otra denominación o tipología similar, con independencia de la clase, categoría, subcategoría o uso del suelo.~~

~~c) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial o de viviendas existentes en espacios naturales protegidos o en espacios integrados en la Red Natura 2000, pues dicha habilitación se reserva al planeamiento de los espacios naturales protegidos y a los planes de protección y gestión de la Red Natura 2000. **Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas en parcelas que permitan indistintamente el uso turístico y residencial en aquellos ámbitos territoriales cuyo planeamiento urbanístico contenga o establezca determinaciones urbanísticas contrarias al principio de especialización de usos.**~~

~~d) En espacios naturales protegidos o en espacios integrados en la Red Natura 2000, habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial o de viviendas existentes, pues dicha habilitación se reserva al planeamiento de los espacios naturales protegidos y a los planes de protección y gestión de la Red Natura 2000.~~

~~e) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible del suelo calificado suelo rústico de protección natural, suelo rústico de protección paisajística, suelo rústico de protección forestal, suelo rústico de protección hidrológica, zona inundable, zona costera inundable o en terrenos de dominio público de cualquier naturaleza.~~

~~g) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible respecto de cualquier vivienda que esté o haya estado sujeta a un régimen de protección pública, régimen de protección oficial o precio tasado en los últimos diez años.~~

~~h) Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible respecto de cualquier infravivienda.~~

~~i) Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas que se encuentren en situación de fuera de ordenación de conformidad con lo establecido en el artículo 362 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o normativa que lo sustituya.~~

JUSTIFICACIÓN: Las múltiples modificaciones introducidas en este artículo obedecen a la necesidad de mejorar técnicamente su redacción. Para ello, se suprimen o concretan conceptos jurídicos indeterminados y se eliminan

reiteraciones. Además, se introducen algunas innovaciones con el objetivo de mejorar, no ya la redacción, sino la regulación que se propone establecer.

Así, de manera específica:

- **En el apartado 1:**

- No se concreta la reserva de suelo de las islas verdes en un 80%, como hace el proyecto de ley, sino que deja a su planificación la determinación del porcentaje. Posibilidad que se extiende a aquellos municipios incorporados a la Estrategia de Reto Demográfico, en la medida en que son municipios que, objetivamente, pierden población.

- Además, se establece que, en aquellos municipios en los que existan zonas turísticas (delimitadas como tal en el planeamiento) en los que las viviendas vacacionales ya superen el límite del 10% en dichas zonas, no podrá autorizarse viviendas vacacionales fuera de estas zonas en el mismo municipio. Es decir, se atiende a la realidad turística del municipio, con una especialidad de uso prevista en su planeamiento, pero se aborda el ámbito territorial en el conjunto del municipio, permitiendo una compatibilidad limitada y sometida a las necesidades de vivienda residencial.

- **En el apartado 2:**

- Se especifica que las ordenanzas municipales son uno de los instrumentos válidos para habilitar porcentajes superiores al 10% en el planeamiento para viviendas vacacionales. Subsana así una de las indeterminaciones más graves de que adolecía el proyecto de ley.

- Se concretan que el estudio de capacidad de carga, junto con el informe favorable de los cabildos, es lo que podrán justificar la habilitación superior al 10%.

- Se mejora técnicamente los requisitos del estudio de capacidad de carga, excluyendo o concretando los conceptos jurídicos indeterminados.

- **En el apartado 3:**

- Se concreta que la justificación en el instrumento de ordenación que habilite el uso de vacacional de las viviendas debe venir referido a la suficiencia de viviendas existentes, no a las previstas en el planeamiento, porque si no están construidas y en uso, no afectan a la capacidad de ofrecer soluciones habitacionales a la población.

- Se aclara que es cuando un ayuntamiento haya solicitado la declaración de zona de mercado residencial tensionado, y en tanto no se resuelve, cuando no se puede habilitar nuevas viviendas vacacionales en el planeamiento.

- Se eliminan conceptos jurídicos indeterminados (*y de las formas de vida tradicionales, urbanas y rurales*) o que ya van implícitos en el resto de criterios del procedimiento (*La compatibilidad con el principio del desarrollo urbanístico sostenible del ámbito que se ordene*).

- **En el apartado 4:** Nuevamente se eliminan conceptos jurídicos indeterminados y se mejora la sistemática del mismo.

ENMIENDA NÚM. 6

ENMIENDA N.º 6:

Se suprime el artículo 5.

JUSTIFICACIÓN: Si bien el artículo 4 viene a establecer la regulación del ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico como instrumento que debe establecer una adecuada planificación de las viviendas vacacionales admisibles para los operadores privados, resulta imposible conocer qué objetivo pretende alcanzar la regulación del artículo 5 que no pueda o deba ser determinada en el planeamiento urbanístico. Además, se introducen criterios aleatorios que no cuentan con ninguna motivación en la exposición de motivos y la estructura del artículo es francamente confusa.

Así, en el apartado 1 viene referido a todo acto de habilitación de uso de hospedaje como uso calificado para un uso residencial. ¿A qué acto de habilitación se refiere? Porque si hemos aceptado que el planeamiento urbanístico es el que habilita el uso de suelo para vivienda, ¿a qué otro acto de habilitación se puede referir?

Hay que tener en cuenta que la jurisprudencia ya ha dejado clara la naturaleza del planeamiento urbanístico como normas jurídicas con naturaleza o rango reglamentario y en este sentido (y a modo de ejemplo) SSTs de 8 de mayo de 1968, 17 de octubre de 1988, 9 de mayo de 1989, 6 de noviembre de 1990, 9 de julio y 22 de mayo de 1991 y 2 de junio de 2008, o STS (Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección 5.ª) de 4 de marzo de 2011).

Luego, si en el artículo anterior se ha definido qué debe contemplar el ordenamiento urbanístico, ¿a qué acto habilitante se refiere este artículo 5.1? ¿a una licencia de obra?, ¿al ejercicio de la actividad de hospedaje? Y, ¿a través de qué procedimiento?

Y si ya es confuso averiguar en qué procedimiento han de encajarse las previsiones de este artículo 5.1, los criterios regulatorios, lejos de arrojar luz, sumen en mayor confusión el artículo o establecen conceptos absolutamente indeterminados o no motivados en ningún momento:

- ¿Por qué deben tener 10 años construidas las viviendas para que puedan ser turísticas?
- ¿Cómo se pueden computar las viviendas sustituidas en La Palma como consecuencia de la destrucción volcánica?
- La declaración de zonas de mercado residencial tensionado suspende todas las habilitaciones urbanísticas y turísticas.

ENMIENDA NÚM. 7

ENMIENDA N.º 7:

Se adiciona un nuevo artículo 5, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 5. Limitaciones adicionales para garantizar la armonización del modelo turístico, la generación y redistribución de la riqueza y la atención a las necesidades colectivas en materia de vivienda

1. Sin perjuicio del deber de cumplir con el resto de las obligaciones previstas en esta ley o normativa sectorial que resulte de aplicación, una misma persona física o jurídica podrá presentar comunicación previa para el inicio de la actividad turística de hospedaje en viviendas, como máximo, para tres viviendas de las que ostente una cuota de participación de al menos el veinticinco por ciento de su propiedad o sobre las que ostente un derecho real que permita su disposición.

2. A los efectos de lo previsto en el apartado anterior, se considerará una única persona jurídica, a las personas o entidades que tengan el control efectivo, total o parcial, directo o indirecto, de las personas jurídicas titulares de la vivienda o en las que concurra una voluntad rectora común con estas, cuando resulte acreditado que las personas jurídicas han sido creadas o utilizadas de forma abusiva o fraudulenta para eludir la limitación prevista en el apartado anterior. En estos casos, en cualquier momento el cabildo insular podrá dictar resolución denegando la posibilidad de realizar la actividad objeto de comunicación previa, previa audiencia del interesado.

3. En los supuestos de incremento patrimonial sobrevenido como consecuencia de la aceptación de una herencia o una donación a los familiares incluidos en los grupos I y II del artículo 20.2.º) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, cuando la persona aceptante ya ostente una cuota de participación de al menos el veinticinco por ciento de propiedad o un derecho real que permita su disposición en tres viviendas inscritas en el Registro General Turístico para uso turístico de hospedaje, y la vivienda adquirida como consecuencia de la aceptación de la herencia o la donación también reúna esta condición, dispondrá de seis meses desde la aceptación de herencia para regularizar su situación dando de baja una de las viviendas. Transcurridos seis meses desde la aceptación sin regularizar la situación, el cabildo insular dictará resolución dando de baja del Registro General Turístico a la vivienda adquirida en herencia.

4. La limitación establecida en este artículo no quedará enervada por la encomienda de explotación a un tercero.

JUSTIFICACIÓN: Como se expuso en la enmienda a la exposición de motivos que da cobertura a este artículo y a cuyo contenido nos remitimos, el artículo 131.1 de la CE, impone a normas planificadoras de la actividad económica, como este proyecto de ley, los objetivos de atender necesidades colectivas, equilibrar y armonizar el desarrollo regional y estimular el crecimiento de la renta y de la riqueza y su más justa distribución.

Hasta ahora el modelo turístico se había fundamentado en el principio de unidad de explotación y de especialización de usos. Estos principios estaban pensados para las modalidades turísticas alojativas imperantes en el momento de aprobación de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias, o lo que es lo mismo, hoteles y apartamentos. Unas infraestructuras que requieren importantes concentraciones de capital para acometer las inversiones necesarias para hacer competitivas y cumplir con los estándares de calidad exigibles.

Pero tras la pandemia, ha irrumpido en este modelo el fenómeno de las viviendas vacacionales, constituyéndose como una tipología altamente redistributiva de la riqueza que genera el turismo, estableciendo unos importantes complementos de rentas para las familias canarias sin menoscabar un ápice los estándares de calidad exigidos hasta el momento. Por contra, la concentración de vivienda en este mercado ha mermado la oferta de arrendamiento tradicional o por temporadas, lo que ha supuesto un incremento notable de los precios de alquiler.

Con esta limitación, que discurre en paralelo a la necesidad de contar con la habilitación para uso turístico en el planeamiento, se mantiene el efecto redistributivo de la vivienda vacacional como complemento de rentas para las familias canarias (principales beneficiadas), y “se expulsa” a los legítimos operadores con intereses especulativos en el alojamiento turístico de la vivienda vacacional, manteniendo intacta su capacidad para operar en este ámbito bajo otras modalidades alojativas como los hoteles, los apartamentos, o el turismo rural, o incluso incorporando estas viviendas al mercado de arrendamiento tradicional o de temporada.

Además, acomete otro fenómeno como es el de los llamados grandes tenedores de vivienda que estén apostando por ofertar las mismas mediante alquiler vacacional, algo perfectamente legítimo, pero que, como se ha dicho, afecta a las necesidades colectivas (como reza el artículo 131.1 CE), por cuanto supone mermar la oferta de vivienda en el mercado de alquiler tradicional o de temporada.

Por su parte, esta enmienda se complementa también con otra enmienda referida al régimen transitorio.

ENMIENDA NÚM. 8**ENMIENDA N.º 8:**

Se modifica el artículo 6, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 6. Del uso turístico de viviendas como actividad clasificada

~~1. El uso turístico de hospedaje en viviendas, incluido entre las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento, exige el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas, pues constituye una actividad clasificada objeto del ámbito de aplicación de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, por lo cual será de aplicación lo dispuesto en la citada Ley 7/2011 y sus normas de desarrollo, Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa y el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o las que las sustituyan, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto.~~

1. Al uso turístico de hospedaje en viviendas, incluido en las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento, le será de aplicación con carácter subsidiario las previsiones legales y reglamentarias en materia de actividades clasificadas, siendo de aplicación directa el régimen de intervención administrativa previsto en esta ley.

2. El uso turístico de hospedaje en viviendas está exento de los instrumentos de intervención previa regulados en la Ley 7/2011 y sus reglamentos, por hallarse sujetas a un régimen de ~~declaración responsable~~ **comunicación previa en cuyo procedimiento se inserta un régimen de control igual o superior al establecido en la Ley 7/2011 y en su reglamento.**

JUSTIFICACIÓN: El apartado 1 suprimido viene a establecer toda la normativa que eventualmente le puede resultar de aplicación a las viviendas vacacionales, lo cual resulta redundante e innecesario. Además, se corre el riesgo de generar inseguridad jurídica si existe alguna normativa autonómica que le resulte de aplicación que no haya sido enunciada, por cuanto podría interpretarse que esta ley, en su redacción original, la excluye.

Además, decir que le resultará de aplicación la ley de actividades clasificadas “*en general*” carece de un mínimo de rigor técnico jurídico: o es de aplicación directa, o subsidiaria, o supone la activación de un régimen especial dentro del régimen general; pero una aplicación “*en general*” no existe en el lenguaje normativo, por mucho que las previsiones que se establecen en el apartado 2 traten de esclarecer a qué se refiere con estos conceptos.

En su lugar, se propone un encaje de la regulación contenida en el proyecto de ley en la normativa en materia de actividades clasificadas que resulta más coherente, en el sentido de que se aclara que esta última normativa no se desplaza del todo, sino que tendrá carácter subsidiario sobre las previsiones que establezca la propia ley de uso turístico de la vivienda vacacional.

En cuanto al apartado 2, se aclara que el régimen al que está sometido no es el de la declaración responsable, que es una documental probatoria en la normativa básica, sino al de comunicación previa con las especificidades establecidas en esta ley.

ENMIENDA NÚM. 9**ENMIENDA N.º 9:**

Se modifica el artículo 7, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 7. Del régimen de intervención administrativa respecto del uso turístico de hospedaje en viviendas

1. Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas, los titulares de estas o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente ~~el propietario~~ **la persona propietaria haya encomendado su explotación, deberán presentar ~~declaración responsable~~ **comunicación previa** de forma electrónica ante el cabildo insular correspondiente, quien realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.**

2. La presentación de una declaración responsable implicará automáticamente la extinción de la declaración responsable que pudiera encontrarse vigente sobre la misma vivienda siempre que la suscriba la misma persona, salvo en los supuestos regulados en esta ley relativos a la renovación de esta.

3. Tanto la persona propietaria o titular del inmueble, como la persona o entidad explotadora, en caso de ser distinta, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones públicas para la realización de cualquier trámite vinculado a la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas.

A fin de responder a las necesidades de los usuarios con menos capacidades o medios digitales, en especial las personas mayores, estas podrán hacer uso de las oficinas de asistencia en materia de registros,

que permitirán a los interesados, en el caso que así lo deseen, presentar sus solicitudes en papel, las cuales se convertirán a formato electrónico, de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o normativa que la sustituya.

4. La ~~declaración responsable~~ **comunicación previa** deberá incluir ~~la manifestación expresa~~ **declaración responsable** del cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en la presente ley y sus reglamentos, así como del resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas, y que dispone de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad.

Además de ello, y sin perjuicio de lo que con arreglo a la normativa de la Unión Europea pudiera resultar exigible, el contenido mínimo de la ~~declaración responsable~~ **comunicación previa** será el siguiente:

a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, finca registral, si constase inscrita, y su capacidad máxima de alojamiento.

Solo será admisible una vivienda por cada referencia catastral, salvo en los casos en los que, de conformidad con la normativa vigente, se pueda acreditar registralmente, o por otro medio válido en Derecho, la existencia de dos o más viviendas con una misma referencia catastral.

b) Identificación de la persona o entidad explotadora, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, y titularidad del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda, con identificación de sus fechas de vigencia, y comunicación a la persona propietaria del ejercicio de la actividad turística.

Asimismo, en su caso, identificación de la persona o entidad gestora, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de contacto, tipología de contrato de gestión suscrito, identificación de las fechas de vigencia, información sobre si en su caso medió por sí mismo o por persona o entidad vinculada para la adquisición del inmueble por el actual titular y/o explotador.

c) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble, en caso de ser distinta de la persona o entidad explotadora **o gestora**, y declaración de aquel de que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición del titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, o bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

d) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino al uso propio o de familia de su titular, y de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando, en este caso, desde qué fecha, ni sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, o norma que la sustituya.

e) Manifestación de que la vivienda resulta compatible para el uso como vivienda de uso turístico de conformidad con la planificación u ordenación urbanística aplicable.

f) Autorización expresa para la cesión e intercambio de datos por parte de las Administraciones públicas a efectos del necesario ejercicio de sus respectivas competencias, incluidas las fuerzas y cuerpos de seguridad, las autoridades tributarias, Registro de la Propiedad y Registro Mercantil.

g) Manifestación de que la vivienda no tiene prohibida o limitada la actividad de vivienda de uso turístico de hospedaje de acuerdo con el título constitutivo, estatutos o acuerdos de la comunidad de propietarios **en los supuestos de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.**

h) Fecha de inicio prevista para la prestación del servicio turístico.

i) **Manifestación con la relación de todas las viviendas de que es titular con una cuota de participación superior al veinticinco por ciento o sobre las que disponga un derecho real que le permita su disposición en las que se estén prestando servicios turísticos de hospedaje.**

5. Además de la declaración responsable la comunicación previa vendrá acompañada de la siguiente documentación:

a) Cédula urbanística acreditativa de la expresa habilitación por el planeamiento urbanístico del uso turístico de hospedaje en viviendas respecto de la vivienda de que se trate.

b) Informe municipal certificando que las ordenanzas municipales habilitan expresamente el uso turístico de la vivienda siempre y cuando esta información no conste en la cédula urbanística a que hace referencia la letra anterior.

c) Certificación del Registro de la Propiedad donde consten las viviendas de las que es titular con una cuota de participación superior al 25% o sobre las que dispone un derecho real inscrita que le permite su disposición.

6. Con carácter potestativo, la comunicación previa podrá venir acompañada de certificado del Registro de la Propiedad en el que conste el número de registro único de arrendamiento de la vivienda en el caso de disponer del mismo.

5- 7. Los cabildos insulares tendrán permanentemente publicado y actualizado el modelo de declaración responsable, fácilmente accesible a los interesados por medios electrónicos.

6.8. El tratamiento de los datos se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, aplicable a partir del 20 de mayo de 2026, o normativa que lo sustituya, y normativa de desarrollo y concordante.

7. La declaración responsable aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos otros documentos exigibles en virtud de la reglamentación presente o futura:

a) Memoria de la actividad turística a desarrollar, suscrita por técnico competente, que incluya también una descripción gráfica de la actuación, con planos del estado actual en plantas, alzado y secciones, y los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan), acompañada de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda.

Dicha memoria deberá acreditar el cumplimiento de toda la normativa exigible para el uso turístico en el momento de la presentación de la declaración responsable: de edificación, turística, urbanística, territorial, de actividades clasificadas y demás normativa sectorial que corresponda según el supuesto de que se trate, especialmente las de seguridad, salubridad, técnicas, habitabilidad y accesibilidad.

b) Para la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, certificación registral y certificación o documento acreditativo de la junta de propietarios, que acrediten que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de esta, oponible a terceros, determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.

c) Cédula urbanística acreditativa de la expresa habilitación por el planeamiento urbanístico del uso turístico de hospedaje en viviendas respecto de la vivienda de que se trate.

JUSTIFICACIÓN: Con carácter general se establece una mejor sistemática del artículo, se simplifica su regulación y se eliminan requisitos formales que de manera gravosa e injustificada desplazan la carga de la acreditación de las Administraciones a la ciudadanía.

Así, en el apartado 1, además de un mejor uso del lenguaje de género, se vuelva a aclarar que estamos en presencia de un régimen de intervención administrativa consistente en una comunicación previa en el que los interesados deben aportar una declaración responsable y determinada documentación acreditativa.

Aclaración que nuevamente se introduce en el apartado 4. En la letra b de este apartado, se introduce la figura de la persona gestora porque en un número muy amplio de casos, aunque el titular de la explotación pueda ser una persona, otra persona con poderes actúa en nombre y por cuenta del titular de la explotación para hacer todas las gestiones ante las plataformas, con los clientes, con los proveedores, etc. Es necesario conocer este dato para analizarlo en términos de competencia, ver cuánta vivienda vacacional gestionan los mismos gestores aunque sean de pequeños propietarios, así como cualquier otra medida que resulte necesaria. También es necesario conocer este dato pues en ocasiones los propietarios son meros inversores extranjeros a los que resulta difícil localizar.

En cuanto a la letra g) de este mismo apartado, se aclara que ese extremo de la declaración responsable solo es exigible en los supuestos de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Además, se añade una nueva letra i) para aclarar el tipo de uso de hospedaje que es el único extremo que habría que justificar en la memoria acreditativa, como se explicará a continuación.

En cuanto al apartado 7 del proyecto de ley, relativo al resto de documental que debe aportarse en la comunicación previa (además de la declaración responsable), en primer lugar, se mejora sensiblemente su sistemática incorporándola como apartado 5. Pero, además, su contenido supone un cambio sustancial con respecto a la regulación propuesta en el proyecto de ley.

En este sentido conviene recordar que el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, resulta de aplicación directa a la iniciativa legislativa del Gobierno de Canarias por mor del artículo Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias. Y en este sentido, los apartados 4 y 6 del artículo 129 de la Ley 39/2015 dispone lo siguiente:

4. A fin de garantizar el principio de seguridad jurídica, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, nacional y de la Unión Europea, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

Cuando en materia de procedimiento administrativo la iniciativa normativa establezca trámites adicionales o distintos a los contemplados en esta ley, estos deberán ser justificados atendiendo a la singularidad de la materia o a los fines perseguidos por la propuesta. (...)

6. En aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalizar, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.

Así, si en el apartado 4 ya se está estableciendo toda una serie de extremos fácticos que la persona debe acreditar mediante suscripción de una declaración responsable, no se puede volver a exigir a esa persona que acredite los mismos hechos mediante la aportación de documental como hace el proyecto de ley.

Pero es que, además, la memoria acreditativa de la actividad a desarrollar, suscrita por técnico competente resulta completamente innecesaria y, en los términos planteados, y traslada cargas administrativas injustificadas a los interesados.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que la premisa normativa del proyecto de ley parte de que, previamente al inicio de la actividad, el planeamiento urbanístico haya habilitado esta actividad y que en la enmienda referida al artículo 4 genera la posibilidad de establecer esta habilitación mediante ordenanzas municipales, sí parece conveniente exigir cédula urbanística o informe municipal al respecto, precisamente, para facilitar la identificación de la realidad urbanística que afecta al inmueble. Cuestiones que se incorporan en el nuevo apartado 6.

Por último, en varios apartados se incorporan previsiones para garantizar las limitaciones previstas en la enmienda al artículo 5.

ENMIENDA NÚM. 10

ENMIENDA N.º 10:

Se modifica el artículo 8, que queda redactado en los siguientes términos:

*Artículo 8. Inscripción de la **comunicación previa** y efectos*

1. La presentación de la **comunicación previa**, junto con toda la documentación anexa exigida, permitirá el inicio de la actividad, desde el día de su presentación, y el cabildo insular correspondiente deberá realizar la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora, notificándolo al interesado.

~~Una vez implementada la aplicación efectiva del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, o normativa que lo sustituya, el procedimiento de registro permitirá la expedición automática e inmediata del número de registro para cada unidad específica.~~

2. La inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias no supondrá en ningún caso la convalidación de la actuación de que se trate ni prejuzgará la situación y efectivo cumplimiento de las condiciones previstas para su desarrollo, ni, en su caso, supone la renuncia por parte del cabildo y el Gobierno de Canarias a la posibilidad de ejercitar frente a ella la reacción que en Derecho proceda, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, sanción y, en general, de control que el ordenamiento jurídico prevé.

3. En el supuesto de que la **comunicación previa** formulada presentase deficiencias no esenciales derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en el artículo anterior, o bien resultase imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad de la actividad pretendida, se requerirá por el cabildo insular al promotor la subsanación y mejora de aquella.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de cualquier dato o información de carácter esencial que se incorpore a la **comunicación previa** o en la documentación anexa o en la que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

A estos efectos, se consideran datos de carácter esencial de la declaración responsable:

a) Los que afecten a la acreditación de la personalidad de la persona titular de la actividad turística y/o de la persona titular del inmueble.

b) Los que se refieran a la documentación y requisitos establecidos en la normativa de actividades clasificadas y concordantes.

c) Los relativos al régimen de propiedad horizontal que resulte de aplicación a la vivienda.

d) La capacidad de la vivienda, su referencia catastral, o su régimen urbanístico.

e) La documentación a que hace referencia el apartado 5 del artículo 7.

Asimismo, la resolución de la Administración pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al inicio de la actividad de uso turístico de hospedaje, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de hasta 3 años.

Una vez firme en vía administrativa, la resolución a que se refieren los dos párrafos anteriores será remitida al Registro de la Propiedad para su toma de razón, la cual se practicará conforme a la normativa hipotecaria con cargo al interesado.

La no subsanación en plazo de las deficiencias que afecten a cualquier dato o información no esencial que se incorpore a la declaración responsable o en la documentación anexa o en la que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, dará lugar a que se tenga al interesado por desistido de su declaración responsable, previa resolución que deberá ser dictada previa audiencia al interesado.

*5. Igualmente, en cualquier momento, el cabildo insular o el Gobierno de Canarias podrá dictar resolución denegando la posibilidad de realizar la actividad objeto de la **comunicación previa** formulada en el caso de que la actuación pretendida resulte contraria a la ordenación territorial y urbanística o a la legislación turística o sectorial, previa audiencia al interesado.*

*6. La inscripción en el Registro General Turístico, de conformidad con su normativa de aplicación y con la que determine la implementación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, o normativa que lo sustituya, será remitida y notificada a la persona interesada, al ayuntamiento correspondiente y al Registro de la Propiedad, e incluirá necesariamente un número de registro **en los términos previstos en la normativa básica que resulte de aplicación** y cuya inclusión será obligatoria en cualquier publicación o anuncio mediante la cual se oferte como alojamiento turístico el inmueble de referencia, sea a través de plataformas digitales o a través de cualquier otro medio de difusión que permita conocer la oferta del inmueble y/o formalizar su reserva o contratación.*

7. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, si en el momento de practicar la inscripción, el ámbito territorial en el que esté ubicada la vivienda ha sido declarada zona de mercado residencial tensionado por la autoridad competente, la inscripción quedará en suspenso mientras esté vigente la declaración. En estos supuestos el cabildo insular dictará resolución notificando al interesado la suspensión de la posibilidad de realizar la actividad objeto de la comunicación previa hasta que finalice la vigencia de la declaración de zona de mercado residencial tensionado.

JUSTIFICACIÓN: En primer lugar, y en consonancia con enmiendas anteriores, se vuelve a aclarar en todo el artículo que el régimen de intervención administrativa es el de comunicación previa (no el de declaración responsable que no existe en la ley de actividades clasificadas).

En cuanto al segundo párrafo del apartado 1, la regulación se traslada mediante otra enmienda a una disposición adicional que es el que le corresponde al contenido propuesto.

En el apartado 4 se añade una nueva letra e) que viene referida a la necesidad de considerar la cédula urbanística y/o el informe municipal como esenciales, por cuanto vienen referido específicamente a la premisa sobre la que la ley configura la posibilidad de prestar servicios de alojamiento en viviendas. Además, suponen un elemento para que los ayuntamientos (que no son las Administraciones competentes para tramitar la comunicación previa), cuenten con una estimación previa de las tendencias en sus municipios con respecto a la vivienda vacacional.

Además, en este apartado 4, se suprime la imposibilidad de presentar una nueva comunicación previa en tres años. Entendemos que establecer una consecuencia de tal calado, que afecta al derecho constitucional de la libertad de empresa y al derecho a la propiedad privada, solo tiene encaje constitucional si se aplica en el marco de un régimen sancionador y resulta suficientemente justificada, no como un “verso suelto” en medio de la regulación del procedimiento de inscripción.

En lo relativo a la obtención de un número de registro, se hace referencia a en los términos que establezca la normativa de aplicación. Ello es así porque, al margen de las obligaciones que puede establecer esta ley, la Administración General del Estado y las Cortes Generales conservan importantes competencias normativas en materia de registros y notarías, en materia de consumo y en materia de supervisión de la actividad digital. De hecho, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se Regula el Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se Crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la Recogida y el Intercambio de Datos Relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración ya incide directamente en este ámbito.

Por último, se regula los efectos de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado sobre las comunicaciones previas de nuevas viviendas vacacionales.

ENMIENDA NÚM. 11

ENMIENDA N.º 11:

Se modifica el título del artículo 9, que queda redactado en los siguientes términos:

*Artículo 9. ~~Declaración responsable~~ **Comunicación previa y cambio de uso***

JUSTIFICACIÓN: En coherencia con el resto de las enmiendas y con la normativa vigente en materia de actividades clasificadas.

ENMIENDA NÚM. 12**ENMIENDA N.º 12:**

Se modifica el artículo 10, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 10. Limitación temporal de la declaración responsable

~~La declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad por el plazo de cinco años desde la presentación de la declaración responsable ante la Administración turística y así deberá hacerse constar en la correspondiente inscripción.~~

~~a) Pasado el plazo establecido, se puede continuar con la comercialización turística solo si se siguen cumpliendo todos los requisitos determinados legal o reglamentariamente y vigentes en ese momento, incluido que la zona siga siendo apta de manera expresa para la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas por el planeamiento urbanístico y no se encuentre afectada por una declaración de zonas de mercado residencial tensionado realizada por la Administración competente en materia de vivienda, por periodos del mismo plazo, con los condicionantes que se establecen en el párrafo siguiente.~~

~~Durante el mes anterior a la finalización de cada periodo, si la vivienda sigue cumpliendo todos los requerimientos determinados legal o reglamentariamente, la persona propietaria de la vivienda, o la persona comercializadora, con el permiso expreso de esta, puede presentar al cabildo insular una nueva declaración responsable relativa al hecho de que se ejercerá la actividad por un nuevo plazo de cinco años, que sigue cumpliendo todos los requerimientos normativos y que tiene el certificado del ayuntamiento favorable respecto de la adecuación del uso turístico de hospedaje en vivienda a las ordenanzas e instrumentos de ordenación urbanística y que, en su caso, tiene el certificado del Registro de la Propiedad a que se refiere al artículo 7.7.b), de la presente ley.~~

~~b) En caso de que se cumpla el plazo y no se haya presentado una nueva declaración responsable, la vivienda tiene que pasar a situación de baja definitiva, debiendo dictar el cabildo insular correspondiente resolución en tal sentido, que deberá ser remitida y notificada a la persona interesada, al ayuntamiento correspondiente y al Registro de la Propiedad. La notificación al ayuntamiento correspondiente implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda prevista en la legislación urbanística, en este caso de uso turístico a residencial, y para la persona interesada implica la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, o normativa que lo sustituya.~~

~~c) La comprobación por parte de la Administración turística de la falta de prestación efectiva del servicio durante más de 365 días seguidos dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro General Turístico, previa audiencia de las personas interesadas, lo que será igualmente notificado al Registro de la Propiedad a los efectos del cambio de uso urbanístico de la vivienda a uso residencial, conforme a la normativa hipotecaria.~~

Artículo 10. Afectación a viviendas inscritas en el Registro General Turístico por el cambio de habilitaciones de uso en el planeamiento urbanístico

1. Si una vivienda inscrita en el Registro General Turístico perdiera su habilitación para prestar servicios turísticos de hospedaje como consecuencia de la modificación del planeamiento urbanístico, los titulares de esta podrán seguir prestando este servicio por un periodo máximo de cinco años, transcurrido el cual el cabildo insular dará de baja del citado registro la vivienda.

2. Los ayuntamientos, una vez aprobados los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a la habilitación del uso turístico de las viviendas, deberán notificarlo al cabildo insular correspondiente, indicando las viviendas que se ven afectadas por la modificación.

3. Los cabildos insulares, una vez recibida la notificación a que hace referencia el apartado anterior, dictarán resolución informando de la pérdida de habilitación para prestar servicios turísticos de hospedaje a los titulares de las viviendas afectadas.

JUSTIFICACIÓN: En primer lugar, se suprime el límite temporal de vigencia de las comunicaciones previas (o declaraciones responsables como reza el proyecto de ley). No se entiende el interés general detrás de este requisito ni, por tanto, su exigencia a los interesados. Si, conforme a las enmiendas antes mencionadas, el acceso a la prestación de servicios turísticos de hospedaje en vivienda ya tiene dos límites materiales potentísimos en la regulación propuesta (que un mismo titular no destine más tres viviendas a este fin y que se encuentre ubicada en una zona expresamente habilitada para el ello en el planeamiento urbanístico), no se entiende la exigencia de este requisito cuando al regular estos límites ya hemos propuesta la ordenación de los cambios sobre estas circunstancias.

Pero es que, aun no habiendo propuesto vía enmiendas estas modificaciones, sobre la base del proyecto de ley esta limitación de vigencia no aporta nada porque los titulares, si siguen cumpliendo los requisitos, pueden volver a presentar una declaración responsable. Por tanto, supone la imposición de un trámite injustificado que pudiera llegar a ser contrario a la normativa básica.

En cuanto a la nueva redacción propuesta, aborda una problemática que no ha sido resuelta en el proyecto de ley y que tiene que ver con aquellas viviendas debidamente inscritas en el Registro General Turístico por cumplir con los requisitos que finalmente integren esta ley que, como consecuencia de la modificación del planeamiento urbanístico, pierden la habilitación para prestar servicios turísticos de alojamiento.

En la redacción propuesta, se regulan los trámites procedimentales para abordar estos supuestos, y, en consonancia con los plazos contemplados en las disposiciones transitorias de esta ley, se establece la posibilidad de poder seguir prestando estos servicios por cinco años.

ENMIENDA NÚM. 13

ENMIENDA N.º 13:

Se modifica el apartado 1 la disposición adicional primera, que queda redactada en los siguientes términos:

*1. A los efectos de la aplicación del régimen previsto en los artículos 56, 57 y concordantes de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, o normativa que la sustituya, se considera que existe riesgo grave para las personas y los bienes cuando se detecte que en una vivienda de uso turístico, legalizada o no, se aloja una cantidad igual o mayor que el **dobte ciento cincuenta por ciento** del número de personas de las que correspondan a la capacidad de la vivienda, establecida por el número de dormitorios y ocupación según los criterios de esta ley, o según los datos incluidos en la declaración responsable de ocupación de inmuebles o instalaciones, o, en su caso, la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación o documento equivalente.*

JUSTIFICACIÓN: El doble de personas en algunas viviendas puede ser una cifra muy elevada. Esta cifra elevada además propicia actividades contrarias a la convivencia en comunidades.

ENMIENDA NÚM. 14

ENMIENDA N.º 14:

Se modifica la disposición adicional segunda, que queda redactada en los siguientes términos:

Segunda. Del ejercicio de las potestades administrativas de comprobación, inspección, y de control

1. En el plazo máximo de dos meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias remitirá a los ayuntamientos correspondientes relación completa y pormenorizada de las viviendas vacacionales inscritas antes de la citada entrada en vigor, a los efectos del cumplimiento efectivo por aquellos de las obligadas tareas de comprobación, control e inspección en materia de actividades clasificadas.

2. De conformidad con lo dispuesto en la disposición segunda del Decreto 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor, el Gobierno remitirá a los ayuntamientos y cabildos insulares propuesta de convenio de colaboración o de cualquier otra fórmula colaborativa para la elaboración y aplicación conjunta de un plan de comprobación y control de todas las viviendas vacacionales existentes en cada isla y términos municipales en materia de actividades clasificadas. Una vez aprobado, la duración de este plan no deberá exceder de dos años y establecerá las obligaciones que en materia de inspección y financiación asume cada Administración.

*3. Los ayuntamientos que no suscriban los convenios a los que hace referencia el apartado anterior, dispondrán de un ~~En~~ plazo máximo de ocho meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, ~~los ayuntamientos correspondientes deberán haber aprobado~~ **para aprobar** y comenzar a aplicar un plan de comprobación y control de todas las viviendas vacacionales existentes en su término municipal en materia de actividades clasificadas, conforme a la relación facilitada por la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, plan cuya duración no deberá exceder de ~~cuatro~~ **dos** años y que deberá incluir también las oportunas actuaciones de inspección de aquellas viviendas vacacionales que conforme a los criterios determinados en el citado plan el ayuntamiento considere que deben ser objeto de la misma por los indicios de riesgo o de irregularidades advertidos y comunicados por los y las agentes de la autoridad en ejercicio de sus funciones.*

Una vez aprobado el citado plan se remitirá copia al cabildo insular correspondiente y a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias.

Dentro de los dos meses siguientes a la conclusión de la vigencia del plan, deberá presentarse una memoria que evalúe los resultados alcanzados, de la que se remitirá copia al cabildo insular correspondiente y a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias.

3. 4. Los cabildos que no suscriban los convenios a que hace referencia el apartado 2 de este artículo, en el plazo máximo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, ~~los cabildos correspondientes~~ deberán haber aprobado y comenzar a aplicar un plan de comprobación y control de todas las declaraciones

responsables presentadas antes de la entrada en vigor de la presente ley relativas a las viviendas vacacionales situadas en la correspondiente isla, plan cuya duración no deberá exceder de ~~cuatro~~ dos años.

Una vez aprobado el citado plan se remitirá copia a los ayuntamientos correspondientes de cada isla y a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias.

Dentro de los dos meses siguientes a la conclusión de la vigencia del plan, deberá presentarse una memoria que evalúe los resultados alcanzados, de la que se remitirá copia a los ayuntamientos correspondientes de cada isla y a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias.

JUSTIFICACIÓN: Teniendo en cuenta que el cambio de regulación es una normativa que proviene del Gobierno, que además pretende solucionar o mitigar problemas que el propio proyecto de ley califica de enorme incidencia en el bienestar de la ciudadanía, es preciso incorporar mecanismos de implicación del propio Gobierno de Canarias para asegurar su aplicación. Y es precisamente en esos instrumentos de colaboración, que ya prevé la normativa en materia de actividades clasificadas, donde deben concretarse las obligaciones que han de asumir todas las Administraciones implicadas en su aplicación y gestión. Además, se reduce la duración de los planes a dos años.

ENMIENDA NÚM. 15

ENMIENDA N.º 15:

Se modifica la disposición adicional tercera, que queda redactada en los siguientes términos:

Tercera. De los medios complementarios para el ejercicio eficaz y eficiente de las obligaciones de comprobación de las declaraciones responsables para el uso turístico de viviendas

*Para facilitar la verificación de las declaraciones responsables de viviendas vacacionales inscritas mediante declaración responsable, conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, o de las ~~declaraciones responsables~~ **comunicaciones previas** que en el futuro se presenten conforme al régimen que establece esta ley, los cabildos insulares podrán suscribir convenio de colaboración o de encomienda de gestión con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles de España, con el fin de coordinar la información del Registro General Turístico con el contenido de las fincas en los Registros de la Propiedad, para lo cual se intercambiarán la información precisa por medios electrónicos de interoperabilidad entre ambas instituciones. Con la expresa finalidad de financiar íntegramente el servicio de comprobación que se prestará a las personas explotadoras de viviendas vacacionales, y de conformidad con lo dispuesto por el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, o normativa que la sustituya, los cabildos insulares podrán acordar la imposición de tasas por los servicios de comprobación de las ~~declaraciones responsables~~ **comunicaciones previas**.*

Asimismo, podrá hacer uso de la información contemplada en la Ventanilla Única Digital, regulada en el artículo 7 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se Regula el Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

JUSTIFICACIÓN: Se hace necesario recoger un instrumento que ya existe, que está a disposición de todas las Administraciones públicas canarias y que proporciona toda la información a la que hace referencia esta disposición adicional.

ENMIENDA NÚM. 16

ENMIENDA N.º 16:

Se adiciona una nueva disposición adicional, que queda redactada en los siguientes términos:

Disposición adicional XXX. Expedición automática del número de registro de viviendas vacacionales

En relación a la comunicación previa prevista en el artículo 8, una vez implementada la aplicación efectiva del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, o normativa que lo sustituya, el procedimiento de registro permitirá la expedición automática e inmediata del número de registro para cada unidad específica.

JUSTIFICACIÓN: Como se explicó en la enmienda relativa al artículo 8, este contenido previsto en ese precepto del proyecto de ley es más propio de una disposición adicional.

ENMIENDA NÚM. 17

ENMIENDA N.º 17:

Se adiciona una nueva disposición adicional, que queda redactada en los siguientes términos:

Disposición adicional XXX. Informe de impacto de la vivienda vacacional en el mercado de la vivienda.

Las consejerías con competencia en materia de turismo y en materia de vivienda realizarán anualmente un informe sobre el impacto de las viviendas vacacionales en el mercado de la vivienda. En el mismo se contendrán, en su caso, la planificación de las medidas a adoptar en materia de vivienda y en materia de regulación de vivienda vacacional.

JUSTIFICACIÓN: Se hace preciso la parametrización permanente de la incidencia de la vivienda vacacional en el mercado de la vivienda con el objetivo de asegurar un adecuado acceso a la vivienda al conjunto de la población.

ENMIENDA NÚM. 18

ENMIENDA N.º 18:

Se modifica la disposición transitoria primera, que queda redactada en los siguientes términos:

Primera. Especialización de usos y consolidación del uso turístico. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda

1. Las personas propietarias y persona titular de la declaración responsable de las viviendas vacacionales debidamente habilitadas conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, podrán optar, en el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ley, por la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda, sin que para ello constituya impedimento el nuevo planeamiento urbanístico aprobado conforme a las determinaciones de la presente ley.

Los ayuntamientos, en los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta ley, tendrán permanentemente publicado y actualizado el modelo de declaración responsable, fácilmente accesible a los interesados por medios electrónicos.

2. La declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda implicará que, durante su vigencia la vivienda no será susceptible de ningún uso residencial ni habitacional, ni por parte del propietario ni en ninguna otra forma ajena al uso turístico de la vivienda. **El incumplimiento de este requisito supondrá la renuncia expresa a la situación de consolidación de uso turístico de la vivienda quedando extinguido el derecho. A tal efecto, el ayuntamiento dictará resolución, previa audiencia de los interesados.**

3. Con tal finalidad, los interesados deberán presentar ante el ayuntamiento correspondiente la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda conforme a esta disposición, acompañándola de la siguiente documentación:

a) ~~Copia de la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional junto con el documento acreditativo de la fecha de su presentación ante la Administración turística competente con antelación a la entrada en vigor de esta ley.~~

b) ~~En los supuestos de propiedad horizontal, certificación registral o cualquier otro medio válido en Derecho oponible frente a terceros, que acredite que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de esta, oponible a terceros, determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal.~~

c) ~~Plano de situación a escala mínima 1:1000 en el que se señale la finca de forma clara y precisa, con los datos geográficos que permitan su geolocalización, de acuerdo con las especificaciones técnicas aplicables del Sistema de Información Territorial de Canarias (Sitcan), acompañada de fotografías de fachada e interior que permitan una correcta identificación de la vivienda, su distribución interior y equipamiento.~~

d) ~~Copia íntegra de la documentación correspondiente al ejercicio de la actividad de vivienda vacacional de la que se ha declarado disponer, al menos con ocasión de la presentación de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, exigida conforme a la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto, Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa y Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por~~

Decreto 113/2015, de 22 de mayo, o normativa que la sustituya, excepto en aquellos casos en que la documentación ya obre en poder del correspondiente ayuntamiento.

e) Declaración responsable con el siguiente contenido:

1) a) Identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, finca registral, si constase inscrita, superficie y su capacidad máxima de alojamiento y mediante número de inscripción en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2) b) Identificación de la persona propietaria o titular del inmueble y responsable del ejercicio de la actividad turística de vivienda vacacional, incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas; y declaración de que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición del titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, o bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

3) Manifestación de que la vivienda no está sometida a ningún régimen de protección pública o que restrinja el destino turístico de la vivienda, y de haberlo estado, que se encuentra descalificada, indicando, en este caso, desde qué fecha, ni sometida a alguna limitación por formar parte o estar destinado el inmueble sobre el que se asienta a establecimiento turístico, en los términos previstos en la Ley 2/2013, de 23 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, o norma que la sustituya.

4) Manifestación de que se ha ejercido de manera efectiva e ininterrumpida el uso turístico de la vivienda en cuestión con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley al menos durante un año, directamente, y que dicha explotación puede acreditarse a través de las correspondientes declaraciones y liquidaciones referidas a dicha actividad en relación con el impuesto general indirecto de Canarias o por cualquier otro medio válido en Derecho.

5) c) Manifestación del propietario y explotador de que se autoriza expresamente al ayuntamiento correspondiente para la consulta directa ante la Agencia Tributaria Canaria y la Agencia Estatal de Administración Tributaria de las liquidaciones y declaraciones presentadas en relación con la explotación turística de la vivienda correspondiente en los últimos cuatro años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de la presente ley.

4. El ayuntamiento comprobará que se ha presentado toda la documentación exigida en el presente artículo, y llevará a cabo el ejercicio de las facultades que le corresponden en materia de comprobación, control e inspección establecidas por la legislación en materia de actividades clasificadas y de urbanismo.

Respecto de la comprobación de la declaración responsable habilitante del ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, procederá conforme a las funciones atribuidas a los cabildos insulares, por lo cual solicitará informe preceptivo al cabildo insular correspondiente respecto de la comprobación por este de la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional, que abarcará el ámbito establecido en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, es decir, seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, equipamiento y condiciones técnicas y, en caso de resultar negativo, dicho informe tendrá carácter vinculante, debiendo dictar, previa audiencia del interesado, la pertinente resolución dejando sin efecto la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda.

4. El ayuntamiento comprobará, salvo que ya se hubiera realizado anteriormente, que se presentó toda la documentación exigida por el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto, Decreto 52/2012, de 7 de junio.

Igualmente, verificará, por medios telemáticos o, en su defecto, solicitando informe al cabildo, que se ha comprobado la documentación unida, en su día, a la declaración responsable y que esta cumple con el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a la declaración responsable determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del uso turístico de la vivienda desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento del derecho al uso turístico consolidado de la vivienda.

5. En el supuesto de que el uso turístico de la vivienda en cuestión no esté expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada aplicable, la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda implicará la declaración automática de la vivienda en situación legal de consolidación turística, al tratarse de viviendas disconformes con las nuevas determinaciones de aplicación establecidas por la presente ley.

6. La situación legal de consolidación turística admite obras de mantenimiento, conservación, reforma y modernización, pero excluye la posibilidad de mantener el uso turístico de vivienda en caso de demolición parcial, consolidación, rehabilitación o remodelación, o cualquier otra que tenga como efecto mantener y alargar la vida útil del inmueble o que suponga incremento de volumen o edificabilidad.

7. De la citada declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda, el ayuntamiento deberá remitir copia al Registro de la Propiedad correspondiente. La notificación al Registro de la Propiedad correspondiente implicará la práctica de los asientos del cambio de uso de la vivienda a uso turístico de hospedaje conforme a la normativa hipotecaria, con cargo a la persona interesada.

8. Para la persona interesada, la presentación de la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda implica la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, o normativa que lo sustituya.

9. Corresponderá al ayuntamiento la comunicación del cambio de uso a las compañías suministradoras de servicios públicos vinculadas al mismo, con el fin de una correcta aplicación de las tarifas correspondientes al mismo, así como la aplicación de las tasas que correspondan al uso turístico que ha sustituido al uso residencial.

10. Las personas propietarias de las viviendas vacacionales podrán renunciar en cualquier momento al uso turístico de la vivienda, recuperando el uso residencial y habitacional, debiendo formular para ello la presentación de la comunicación de cambio de uso ante el ayuntamiento correspondiente conforme a la legislación urbanística, quedando extinguida automáticamente con la presentación de la citada comunicación la eficacia de la declaración de uso turístico consolidado, al igual que la de la previa declaración responsable habilitante del uso turístico de la vivienda, debiendo el ayuntamiento correspondiente dar traslado de aquella al cabildo insular a los efectos de la extinción de esta.

11. La declaración de uso consolidado dejará de surtir efectos en el momento en el que el beneficiario ponga fin con carácter definitivo a su actividad turística por cualquier motivo, entre los que se incluyen, la extinción de la personalidad del propietario, la transmisión de la propiedad de la vivienda por cualquier título **salvo que fuera mortis causa o por donación a los familiares incluidos en los grupos I y II del artículo 20.2.º) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**, el cese en el ejercicio de la actividad por el explotador/propietario que hubiese presentado la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional, el no ejercicio continuado de la explotación turística durante más de un año, la demolición total de la construcción o la extinción del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda que ostentase al efecto o la **firmeza en vía administrativa de la resolución dictada, bien por el cabildo insular correspondiente en el ejercicio de su competencia de comprobación de las declaraciones responsables de vivienda vacacional, bien por el ayuntamiento correspondiente en el ejercicio de su competencia de comprobación de las comunicaciones previas en materia de actividades clasificadas, que determine, directa o indirectamente, la imposibilidad de continuar con la actividad de vivienda vacacional, la cual deberá ser debidamente notificada a las otras Administraciones competentes en la materia.**

~~12. En el supuesto de que el uso turístico de la vivienda en cuestión esté expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada aplicable, la nueva habilitación del uso turístico de la vivienda se hará conforme al régimen ordinario de las declaraciones responsables establecido en la presente ley~~

JUSTIFICACIÓN: En el apartado 1 se establece un plazo de tres meses para que los ayuntamientos pongan a disposición de los interesados los modelos de declaraciones responsables.

En el apartado 2 se aclara la consecuencia jurídica de destinar la vivienda a un uso distinto al previsto para la declaración responsable de consolidación de uso turístico de la vivienda, así como el procedimiento, estimando que si los ayuntamientos los competentes para recibir las declaraciones responsables, también deben serlo para extinguirlas.

En el apartado 3, se simplifica el procedimiento a propuesta de la Fecam, en coherencia con el resto de enmiendas y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28, apartados 2 y 3, de la Ley 39/2015 que establece:

2. Los interesados tienen derecho a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración. La Administración actuante podrá consultar o recabar dichos documentos salvo que el interesado se opusiera a ello. No cabrá la oposición cuando la aportación del documento se exigiera en el marco del ejercicio de potestades sancionadoras o de inspección.

Las Administraciones públicas deberán recabar los documentos electrónicamente a través de sus redes corporativas o mediante consulta a las plataformas de intermediación de datos u otros sistemas electrónicos habilitados al efecto.

Cuando se trate de informes preceptivos ya elaborados por un órgano administrativo distinto al que tramita el procedimiento, estos deberán ser remitidos en el plazo de diez días a contar desde su solicitud. Cumplido este plazo, se informará al interesado de que puede aportar este informe o esperar a su remisión por el órgano competente.

3. Las Administraciones no exigirán a los interesados la presentación de documentos originales, salvo que, con carácter excepcional, la normativa reguladora aplicable establezca lo contrario.

Asimismo, las Administraciones públicas no requerirán a los interesados datos o documentos no exigidos por la normativa reguladora aplicable o que hayan sido aportados anteriormente por el interesado a cualquier Administración.

Y es que este apartado está exigiendo una serie de documentación a los interesados que, o bien ya aportaron en su día, o bien están en poder de las Administraciones. Documentación que, además, es fácilmente localizable aportando el número identificativo en el Registro General Turístico. Y es que, si existiera alguna razón para obligar a los interesados a aportar nuevamente esta documentación, esta razón debería estar meridianamente identificada en la exposición de motivos al tratarse de un régimen “excepcional”, y no se dedica una línea al respecto en la misma.

Frente a este régimen engorroso y reiterativo (que puede incluso llegar vulnerar legislación básica), se ofrece un régimen simplificado de declaración responsable identificando claramente los tres supuestos sobre los que debe versar la misma.

Además, en toda la disposición, y en el apartado 4 también, se deja claro que quien puede instar este régimen transitorio son los propietarios de las viviendas, no los explotadores (sin perjuicio de que estos se beneficien de los procedimientos iniciados por los propietarios).

Consecuentemente con lo anterior, se simplifica mucho el procedimiento de comprobación por parte de los ayuntamientos en el apartado 4.

En el apartado 11 se introduce la posibilidad de que los herederos o familiares que hayan recibido la vivienda en donación puedan seguir explotándola turísticamente conforme este régimen transitorio de consolidación. El apartado 12 se suprime por resultar innecesario.

ENMIENDA NÚM. 19

ENMIENDA N.º 19:

Se modifica la disposición transitoria segunda, que queda redactada en los siguientes términos:

Segunda. Régimen transitorio de las viviendas de uso turístico debidamente habilitadas a la entrada en vigor de la presente ley

1. Las personas explotadoras, no propietarias, titulares de la declaración responsable de las viviendas vacacionales debidamente habilitadas conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que no hubiesen optado, o no puedan optar, por el régimen de consolidación de usos establecido en la disposición transitoria primera, dispondrán de un plazo de cinco años para continuar con la explotación de la vivienda vacacional en los mismos términos en que venían haciéndolo, extinguiéndose los efectos de la declaración responsable presentada en su día a la finalización del plazo de cinco años, debiendo cesar automáticamente en la actividad, salvo que se hubiera habilitado el uso turístico de la vivienda conforme al nuevo régimen establecido en la presente ley.

2. No obstante, aun cuando no hubiese transcurrido el citado plazo de cinco años, en aquellos supuestos en que se trate de personas explotadoras de viviendas vacacionales no propietarias de las mismas, la eficacia de la declaración responsable presentada por aquellos se extinguirá a la finalización del plazo del contrato o título otorgado por la propiedad de la vivienda para permitir su explotación turística.

2. No obstante, si el explotador de una vivienda vacacional debidamente habilitada conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, acredita fehacientemente que el régimen transitorio de esta disposición no compensa la pérdida del título habilitante de vivienda vacacional, puede solicitar al cabildo insular una única ampliación del régimen transitorio de hasta cinco años más, hasta un plazo máximo total de diez años desde la entrada en vigor de la presente ley, para lo cual se deberá tramitar el siguiente procedimiento:

a) La solicitud deberá presentarse en el plazo máximo de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, e irá acompañada de cualquier medio de prueba admisible en Derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que acredite la no compensación de la pérdida del título habilitante de vivienda vacacional en un plazo de cinco años, y que justifique la necesidad del plazo adicional que se solicita.

b) Asimismo, la solicitud deberá ir acompañada de toda la documentación de la que, conforme a la declaración responsable presentada en su día, se afirmaba disponer en aquella fecha, así como, en su caso, de la certificación registral relacionada en el artículo 7.7.b) de la presente ley.

Además de la citada documentación, deberá acompañarse copia auténtica del contrato o título otorgado por la propiedad de la vivienda para permitir su explotación turística o cualquier otro medio válido en Derecho que permita acreditar la fecha de inicio y finalización en la autorización para la explotación comercial de la vivienda, con la finalidad de que el cabildo insular pueda verificar la vigencia de la habilitación para la explotación turística de la vivienda por parte del propietario.

c) La presentación de la solicitud de prórroga en el indicado plazo permitirá continuar ejerciendo la actividad turística de hospedaje hasta que el cabildo insular dicte resolución expresa.

d) La no presentación de la solicitud de prórroga en los plazos indicados implicará la renuncia del derecho a la misma por parte del explotador de la vivienda vacacional.

e) El procedimiento de concesión de prórroga deberá incluir la previa comprobación documental de que la declaración responsable presentada en su día no incurrió en inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial. De apreciarse inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, y siempre previa audiencia del interesado, se denegará la prórroga.

f) La resolución de concesión de prórroga será remitida y notificada a la persona interesada y al ayuntamiento correspondiente en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de entrada de la correspondiente solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación, así como al Registro de la Propiedad para su constancia en el mismo, en su caso, con cargo a la persona interesada, en los términos previstos en la normativa hipotecaria. Transcurrido dicho plazo sin que la resolución haya sido notificada, se entenderá desestimada.

3.- El régimen transitorio previsto en los apartados anteriores tiene, para todas las personas afectadas, el carácter de indemnización por todos los conceptos relacionados con las modificaciones introducidas por esta ley en relación con el nuevo régimen de las viviendas vacacionales o de uso turístico.

3. En el caso de finalización del contrato de explotación la persona propietaria de la vivienda podrá acogerse al régimen de consolidación de usos previsto en la disposición transitoria primera por el tiempo que reste entre la finalización del contrato de explotación y el plazo de cinco años con los requisitos y por el procedimiento previsto en la misma.

JUSTIFICACIÓN: Se reestructura la numeración de toda la disposición transitoria como consecuencia de las mejoras de contenido propuestas y para mejorar su sistemática. En cuanto al apartado 1, se aclara que este régimen transitorio es aplicable a los titulares de la declaración responsable, que la gestionaron en su día, en virtud de un contrato de explotación suscrito con las personas propietarias.

En cuanto al nuevo apartado 3, se regulan las situaciones en las que el contrato de explotación expira antes de la finalización del plazo de cinco años, en cuyo caso se abre la posibilidad de que las personas propietarias de la vivienda pueden acogerse al régimen de consolidación de usos previsto en la disposición transitoria primera por el tiempo que reste entre esa finalización contractual y el plazo de cinco años. Situación que adolecía de regulación en el proyecto de ley.

El apartado 2 se suprime y se remite su régimen a una nueva disposición transitoria primera con el objetivo de ampliar su ámbito subjetivo, no solo a los titulares de un contrato de explotación sobre la vivienda, sino también a las personas propietarias de estas viviendas.

Exclusión que no se entiende ni se justifica en el proyecto de ley más allá de que pueden existir contratos de explotación superiores a los cinco años. Y ese es un supuesto posible, pero no es el único (y de hecho la regulación propuesta lo plantea en términos generales) en el que puede existir una lesión patrimonial que no pueda ser cubierta con cargo al régimen de consolidación de usos, como, por ejemplo, una reforma en profundidad de la vivienda.

Y en el mismo sentido el apartado 3, cuyo contenido se incorpora a la nueva disposición transitoria que se propone.

ENMIENDA NÚM. 20

ENMIENDA N.º 20:

Se suprime la disposición transitoria tercera:

JUSTIFICACIÓN: Esta disposición transitoria podría tener alguna justificación, aunque cambiando sustancialmente su contenido, si no hubiéramos introducido una previsión, vía otra enmienda, limitando el número de viviendas vacacionales que un mismo titular puede poner en el mercado. Ofrecer viviendas vacías para seguir explotando viviendas vacacionales, cuando además existen estímulos fiscales para ello, nos parece que es un camino bien intencionado, pero poco eficaz y contraproducente con los objetivos que se marca la propia ley.

ENMIENDA NÚM. 21

ENMIENDA N.º 21:

Se suprimen las disposiciones transitorias cuarta y quinta:

JUSTIFICACIÓN: Estas disposiciones transitorias regulan una suerte de derecho de petición (regulado en el artículo 29 de la CE) específico para que en determinados supuestos en que se venía ejerciendo la actividad turística de alojamiento en viviendas en una zona que planeamiento no habilita para ello, se pueda modificar el planeamiento urbanístico a instancia de parte interesada para su transformación en hoteles, apartamentos, villas o chalets.

Este planteamiento, además de contraproducente, resulta completamente innecesario. Las corporaciones locales son las que conocen la realidad de sus municipios y son estas las que tienen que sopesarlas a la hora de plantear modificación de sus instrumentos de ordenación urbanísticas.

Además, cuando inician las modificaciones de estos instrumentos, ya abren un trámite de audiencia pública en el que los interesados pueden plantear las realidades que estimen oportunas y la propia corporación es la que decide cómo encaja esa realidad en el interés general que debe perseguir el instrumento de ordenación.

Si el ayuntamiento no se ha planteado iniciar la modificación de sus instrumentos de ordenación urbanísticas, cualquier interesado ya puede plantearle a la corporación, en virtud del derecho de petición (artículo 29 CE), que lo inicie y, una vez iniciado (como se ha dicho), cualquier particular puede plantear en el trámite de audiencia pública las realidades que estime necesarias.

Crear un procedimiento específico a los titulares de viviendas vacacionales nos lleva a la pregunta de, por ejemplo, por qué no crear un trámite específico para los demandantes de vivienda pública, debidamente inscritos en el Icavi como tal, para que puedan solicitar que se modifiquen los instrumentos de ordenación urbanística para que determinadas viviendas que tengan reconocido el uso mixto o cualquier otra oferta alojativa solo tengan uso residencial. O se crea para todos o no se crea para ninguno.

Pero es que, además, el propio procedimiento regulado en estas disposiciones no genera consecuencias jurídicas, solo la posibilidad de pedirlo y una serie de consecuencias a contemplar por la corporación municipal si decide atender las peticiones (que ya deberían prever los instrumentos de ordenación o el resto de normativa municipal si se modificaran por el trámite ordinario).

ENMIENDA NÚM. 22

ENMIENDA N.º 22:

Se adiciona una nueva disposición transitoria, que queda redactada en los siguientes términos:

(XXX). Carácter indemnizatorio del régimen transitorio de las viviendas de uso turístico debidamente habilitadas a la entrada en vigor de la presente ley

1. El régimen transitorio previsto en las disposiciones transitorias primera y segunda tiene, para todas las personas afectadas, el carácter de indemnización por todos los conceptos relacionados con las modificaciones introducidas por esta ley en relación con el nuevo régimen de las viviendas vacacionales o de uso turístico. Asimismo, esta disposición transitoria tiene carácter de indemnización para todos los titulares de viviendas que, como consecuencia de la aplicación de las limitaciones previstas en el artículo 5 de esta ley relativas a la titularidad de las mismas vean limitada su capacidad legal para prestar servicios turísticos de hospedaje.

2. Si la persona propietaria o explotadora de una vivienda vacacional debidamente habilitada conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, acredita fehacientemente que el régimen transitorio previsto en las disposiciones transitorias primera y segunda no compensa la pérdida del título habilitante de vivienda vacacional ni la pérdida de capacidad legal para prestar servicios turísticos de hospedaje como consecuencia de las limitaciones previstas en el artículo 5, puede solicitar al cabildo insular una única ampliación del régimen transitorio de hasta cinco años más, hasta un plazo máximo total de diez años desde la entrada en vigor de la presente ley, para lo cual se deberá tramitar el siguiente procedimiento:

a) La solicitud deberá presentarse en el plazo máximo de cuatro años contados a partir de la entrada en vigor de la presente ley, e irá acompañada de cualquier medio de prueba admisible en Derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que acredite la no compensación de la pérdida del título habilitante de vivienda vacacional o la pérdida de capacidad legal para prestar servicios turísticos de hospedaje como consecuencia de las limitaciones previstas en el artículo 5 en un plazo de cinco años, y que justifique la necesidad del plazo adicional que se solicita.

b) Asimismo, la solicitud deberá ir acompañada de la declaración responsable y la documentación a que hace referencia el apartado 3 de la disposición transitoria primera, así como la siguiente documentación:

i. En el supuesto de que el procedimiento sea instado por el explotador no propietario de la vivienda, copia auténtica del contrato o título otorgado por la propiedad de la vivienda para permitir su explotación turística o cualquier otro medio válido en Derecho que permita acreditar la fecha de inicio y finalización en la autorización para la explotación comercial de la vivienda, con la finalidad de que el cabildo insular pueda verificar la vigencia de la habilitación para la explotación turística de la vivienda por parte del propietario.

ii. En el supuesto de que el procedimiento sea instado como consecuencia de la pérdida de capacidad legal para prestar servicios turísticos de hospedaje como consecuencia de las limitaciones previstas en el artículo 5, documentación acreditativa de la titularidad de todas las viviendas sobre las ostenta alguna cuota de participación en la propiedad o derecho real que le habilite para su disposición, indicando aquellas que entran en el supuesto previsto en el apartado 2 de esta disposición. Asimismo, deberán indicarse las viviendas que, una vez transcurrido el plazo de cinco años dejarán de prestar servicios turísticos de hospedaje.

c) La presentación de la solicitud de prórroga en el indicado plazo permitirá continuar ejerciendo la actividad turística de hospedaje hasta que el cabildo insular dicte resolución expresa.

d) La no presentación de la solicitud de prórroga en los plazos indicados implicará la renuncia del derecho a la misma por parte del explotador de la vivienda vacacional.

e) El procedimiento de concesión de prórroga deberá incluir la previa comprobación documental de que la declaración responsable presentada en su día no incurrió en inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial. De apreciarse inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, y siempre previa audiencia del interesado, se denegará la prórroga.

f) La resolución de concesión de prórroga será remitida y notificada a la persona interesada y al ayuntamiento correspondiente en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de entrada de la correspondiente solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación, así como al Registro de la Propiedad para su constancia en el mismo, en su caso, con cargo a la persona interesada, en los términos previstos en la normativa hipotecaria. Transcurrido dicho plazo sin que la resolución haya sido notificada, se entenderá desestimada.

JUSTIFICACIÓN: Esta nueva disposición transitoria establece que las previsiones de la disposición transitoria primera y segunda tienen carácter indemnizatorio. Además, como se expuso en la justificación de la enmienda a la disposición transitoria segunda, se trata de ampliar el ámbito subjetivo del procedimiento para solicitar una extensión del uso en base a la insuficiencia indemnizatoria, no solo a los explotadores, sino también a las personas propietarias.

Entendemos que el tratamiento autónomo de esta cuestión mejora la sistemática de la norma y, en particular, de su régimen transitorio.

Además, esta nueva disposición transitoria viene a incorporar el régimen transitorio, de carácter indemnizatorio, para aquellas viviendas vacacionales que, una vez habilitadas por el planeamiento urbanístico, deben salir del mercado de la vivienda vacacional como consecuencia de las limitaciones a la concentración de viviendas previstas por el nuevo artículo 5 (incorporado por otra enmienda). Un régimen indemnizatorio que tiene carácter supletorio sobre el revisto en las disposiciones transitorias primera y segunda.

ENMIENDA NÚM. 23

ENMIENDA N.º 23:

Se modifica la disposición transitoria sexta, que queda redactada en los siguientes términos:

Sexta. Edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, las personas propietarias de aquellas edificaciones de uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento y/o la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación, en el caso de que la calificación fuera de uso mixto, residencial o turístico indistintamente, en que, por razones de incompatibilidad funcional del uso turístico con la zona en la que se han situado o por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad de la explotación turística en los términos exigidos por la legislación vigente o en términos de rentabilidad económica, o presentar situaciones de intensa residencialización del establecimiento turístico que se consideren de difícil reversión, podrán instar el cambio de uso a residencial, referido a la totalidad de la parcela, incluidas las edificaciones y/o construcciones que existan, ante el ayuntamiento correspondiente, quien decidirá lo que proceda en ejercicio de sus competencias.

2. La solicitud deberá ir acompañada de un estudio del área o recinto en el que se analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, justificando las razones que avalan la especialización del área o edificación para uso residencial.

3. El acuerdo de iniciación de elaboración del instrumento de ordenación, adoptado por el órgano sustantivo, bien de oficio, bien a iniciativa de las personas propietarias conforme al apartado anterior, determinará la no incoación, así como la suspensión de los procedimientos sancionadores en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme, referidos a, o que se hubieran iniciado, por incumplimiento del deber de atenerse al uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, o la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como por no atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación turística o sectorial, que le sean aplicables.

Tanto el acuerdo de iniciación de la elaboración del instrumento de ordenación como la resolución por la que se acuerde continuar la tramitación de los procedimientos suspendidos, deberán notificarse, por la Administración competente respectivamente, a las personas interesadas en los mismos —sujetos pasivos del procedimiento sancionador— a los efectos de que no se les cause indefensión.

Igualmente, el citado acuerdo determinará la no incoación, así como la suspensión de los procedimientos a que se refiere el artículo 24 de Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, o normativa que la sustituya, por incumplimiento del deber de atenderse al uso efectivo del establecimiento turístico, en los que no hubiera recaído resolución firme.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el ayuntamiento deberá remitir a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias junto con la certificación literal del citado acuerdo de iniciación, certificación expedida por la secretaría general municipal referida a la identificación, debidamente georreferenciada, del área a que se refiere el correspondiente instrumento de planeamiento, junto con el listado de todas las referencias catastrales de los inmuebles que se vean afectados por la citada tramitación de planeamiento.

5. El plazo máximo de duración de las medidas de no incoación o suspensión establecidas en el apartado 3 anterior, será de dos años contados a partir de la notificación del acuerdo municipal a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, transcurrido el cual sin haberse producido la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento, se continuará la tramitación de los expedientes iniciados y se procederá a incoar, reanudar el procedimiento sancionador o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta.

Igualmente, se continuará la tramitación de los procedimientos a que se refiere el artículo 24 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, o normativa que la sustituya, ya iniciados, y se procederá a incoar el de aquellos que correspondan.

6. De aprobarse el correspondiente instrumento de planeamiento que habilite el cambio de uso a exclusivamente residencial e incompatible con cualquier uso turístico de alojamiento de las viviendas y de la edificación, en cualquier modalidad o tipología, en congruencia con el cambio de uso realizado, se pondrá fin al procedimiento sancionador y/o del procedimiento a que se refiere el artículo 24 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, o normativa que la sustituya, con archivo del expediente, una vez recibido por la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias la correspondiente certificación municipal al efecto, que deberá incluir una copia íntegra, en soporte electrónico, del instrumento de planeamiento aprobado, incorporando la debida diligencia acreditativa de su aprobación definitiva expedida por la secretaría general municipal, y con la indicación de la publicación íntegra de su normativa conforme a la legislación vigente a los efectos de su entrada en vigor.

7. En ningún caso podrán revertir dichas edificaciones de uso turístico residencializadas a un uso turístico de vivienda conforme a lo dispuesto en esta ley, no pudiendo ningún instrumento de ordenación urbanística habilitar tal uso.

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, los ayuntamientos cuyo territorio, o parte de él, estén incluidos en una zona turística, cualquiera que sea la denominación utilizada por el instrumento de planificación insular, procederán a aprobar la tramitación del expediente de modificación del planeamiento municipal para la especialización de usos.

2. En ese proceso se observarán necesariamente las normas sobre consolidación de usos residenciales y la compatibilidad reconocida en la disposición transitoria séptima de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, asignando a las parcelas del área con edificaciones de tipología apartamentos, casas de vacaciones-bungalows, chalets o villas, uso turístico exclusivo, residencial exclusivo o mixto residencial y turístico en función de su realidad física actual al momento de la formulación del documento de modificación.

3. A partir de la entrada en vigor de la presente ley no se incoarán nuevos procedimientos sancionadores por no dedicar los inmuebles a la actividad turística de alojamiento.

4. En los inmuebles, apartamentos, bungalows, chalets o villas seguirá siendo admisible la actividad turística de vivienda hasta que el planeamiento sea modificado.

JUSTIFICACIÓN: Junto con los instrumentos de planeamiento urbanístico, es preciso contar con un planeamiento municipal que especifique los usos. Además, se cohonesta esta ley con la Ley 2/2013.

ENMIENDA NÚM. 24

ENMIENDA N.º 24:

Se modifica la disposición final tercera, que queda redactada en los siguientes términos:

Tercera. De modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias

Se modifica la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en los siguientes términos:

Uno. Se añade un apartado 4 al artículo 38 con la siguiente redacción:

4. No obstante lo anterior, la comercialización de cada unidad alojativa podrá realizarse de forma independiente por cada persona propietaria de la misma o que goce de un derecho real suficiente para tal disposición.

Uno. Dos. Se añade un apartado 16 al artículo 75 con la siguiente redacción:

“16. La publicidad en plataformas digitales o cualquier otro medio de difusión referida a la oferta de estancia turística en viviendas careciendo o sin indicar el preceptivo número de registro establecido en la normativa de aplicación”.

Dos. Tres. Se añade un apartado 17 al artículo 75 con la siguiente redacción:

“17. La publicidad en plataformas digitales o cualquier otro medio de difusión referida a la oferta de estancia turística en infraviviendas”.

Tres. Cuatro. Se añade un apartado 18 al artículo 75 con la siguiente redacción:

“18. La prestación de servicios turísticos de alojamiento en infraviviendas o en cualquier otro lugar no autorizado como establecimientos turísticos de alojamiento regulados reglamentariamente”.

Cuatro. Cinco. Se modifica el apartado 14 del artículo 75, quedando el mismo con el siguiente contenido:

“14. El incumplimiento del deber de atenerse al uso establecido por el planeamiento, destinando un establecimiento turístico de alojamiento a otros usos”.

Cinco. Seis. Se modifica el apartado 8 del artículo 76, quedando el mismo con el siguiente contenido:

“8. La falta de comparecencia de los empresarios o sus representantes a las citaciones efectuadas por los inspectores de turismo en la forma determinada en esta ley, así como el incumplimiento de los requerimientos por los que los inspectores de turismo soliciten a las personas titulares de la explotación o personas propietarias de establecimientos turísticos la presentación o remisión de documentos o la ejecución de determinadas actuaciones”.

Seis. Siete. Se añade un apartado 21 al artículo 76 con la siguiente redacción:

“21. La inexactitud, falsedad u omisión, de los datos o información mínima que se deban incluir en la declaración responsable o en la comunicación, o la no presentación de la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado o lo comunicado”.

Siete. Ocho. Se añade un apartado 22 al artículo 76 con la siguiente redacción:

“22. Presentar una nueva declaración o comunicación de inicio o continuar ejerciendo la actividad con el mismo objeto, durante el periodo de tiempo que haya determinado la resolución de declaración de imposibilidad para instar un nuevo procedimiento”.

Nueve. Se añade una nueva disposición adicional, que sería la séptima, con la siguiente redacción:

“Disposición adicional séptima. Informe de competencia de los establecimientos turísticos alojativos
Las consejerías con competencia en materia de turismo y en materia de competencia realizarán anualmente un informe sobre el impacto de los establecimientos turísticos alojativos en la economía en Canarias, así como particularmente la concentración de sus explotadores y gestores. En el mismo se contendrán, en su caso, la planificación de las medidas a adoptar en materia de defensa y promoción de la competencia”.

JUSTIFICACIÓN: La rigidez del principio de unidad de explotación y los abusos de algunas empresas explotadoras, han dado lugar a que muchos propietarios de unidades alojativas de complejos extrahoteleros hayan optado por dar de alta estas unidades como viviendas vacacionales.

El proyecto de ley pretende acabar con la utilización como viviendas vacacionales de inmuebles en suelo turístico que no tienen la consideración de viviendas. Entiende que este uso es inadecuado para un producto destinado a ser netamente turístico.

El problema es que los propietarios de los apartamentos han optado por la vivienda vacacional, exclusivamente, por la rigidez del régimen de unidad de explotación que determina que solo puedan comercializar su propiedad a través de empresas que, en ocasiones, abusan de ser las únicas autorizadas para comercializar los apartamentos de un complejo.

Aproximadamente la mitad de las viviendas vacacionales se encuentran en esta situación. La Consejería de Turismo se ha planteado abordar este problema con motivo de la modificación de la Ley del Turismo de Canarias. Sin embargo, desde la aprobación de este proyecto de ley hasta el momento en que se cambie la regulación de la unidad de explotación, miles de apartamentos pueden verse obligados a darse de baja como viviendas vacacionales sin tener la opción de poder comercializarse de forma independiente.

Esta situación creará problemas en el mercado turístico dado el elevado número de apartamentos en esta situación, problemas económicos a los propietarios e inseguridad jurídica sobre la regulación final de estos inmuebles. Por lo tanto y para evitar crear un vacío legal, se propone la redacción de esta disposición adicional que permitiría a los propietarios de apartamentos dar de baja su apartamento como vivienda vacacional y, de inmediato comercializar

el inmueble de forma independiente limitándose a aplicar la unidad de explotación para el pago en común de los servicios turísticos que tenga el inmueble.

Por último, se introduce la obligación de que el Gobierno elabore un informe anual en el que evalúe el impacto del Turismo en la economía canaria y de la proliferación de actores con mucho peso en el mercado que pueda tener una posición de dominio significativa en detrimento de la calidad del destino.

ENMIENDA NÚM. 25

ENMIENDA N.º 25:

Se adiciona una nueva disposición final, que queda redactada en los siguientes términos:

Disposición final XXX. 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 artículo 1 que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 1. Objeto

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

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

3. El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles para toda la ciudadanía, y habilita únicamente el uso habitacional de cada vivienda, salvo que el planeamiento urbanístico permita expresamente otros usos admisibles por su compatibilidad y/o complementariedad con dicha finalidad.

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

JUSTIFICACIÓN: En coherencia con la enmienda planteada al artículo 3, se incorpora las previsiones del artículo 2 del proyecto de ley a la Ley Canaria de Vivienda, donde por una adecuada sistemática jurídica se debería encajar.

DEL GRUPO PARLAMENTARIO NUEVA CANARIAS-BLOQUE CANARISTA (NC-BC)

(Registro de entrada núm. 202510000007576, de 1/7/2025)

A LA MESA DE LA CÁMARA

El Grupo Parlamentario Nueva Canarias-Bloque Canarista, al amparo de lo establecido en el artículo 109 y 130 del Reglamento del Parlamento de Canarias, en relación con el proyecto de ley 11L/PL-0010, de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas presenta las siguientes enmiendas numeradas de la 1 a la 34, ambas inclusive.

En Canarias a 30 de junio de 2025. EL PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO NUEVA CANARIAS-BLOQUE CANARISTA, Luis Alberto Campos Jiménez.

ENMIENDA NÚM. 26

ENMIENDA N.º 1

De modificación

Modificación artículo 1

Se propone la modificación del artículo 1, que con lo negrita a añadir y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«La presente ley tiene por objeto regular el régimen ~~general del uso turístico de viviendas de las viviendas~~ **vacacionales** en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Su finalidad es **establecer la ordenación de las viviendas vacacionales acorde con las exigencias del principio de desarrollo sostenible, la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles, así como la protección de los consumidores y usuarios.**

- ~~Establecer una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística del uso turístico de viviendas acorde con las exigencias del principio de desarrollo sostenible.~~
 - ~~Garantizar la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles:~~
 - ~~La protección del medio ambiente, la lucha contra el cambio climático y la apuesta por una movilidad sostenible.~~
 - ~~El fomento y la garantía de la convivencia social.~~
- ~~igualdad de acceso y la inclusión, que son esenciales para permitir que las personas con discapacidad participen plenamente en todos los aspectos de la vida»:~~

JUSTIFICACIÓN: La vinculación obligatoria de la vivienda vacacional al uso turístico, imponiéndolo como tal desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, y dejando de considerarse como una vivienda, desvirtúa la esencia misma de la vivienda vacacional que es, precisamente eso, una vivienda; pero que se alquila por temporadas.

Vincular la vivienda vacacional a un uso turístico en el planeamiento urbanístico además vulnera los actos propios de la Dirección General de Ordenación y Promoción Turística de la Consejería de Turismo, de 19 de octubre de 2020 (recogido en sentencia del Juzgado de lo contencioso-administrativo núm. 3 de Las Palmas de Gran Canaria, de 23 de febrero de 2022, declaró: “la principal diferencia de la vivienda vacacional respecto de otras categorías de establecimientos turísticos es que opera siempre de forma ocasional sobre un inmueble construido, autorizado y utilizado, desde el punto de vista urbanístico, como uso residencial, ya que, desde el punto de vista de la normativa turística, la vivienda vacacional constituye, sin duda un uso turístico, pero ese uso turístico no implica que el uso urbanístico del suelo y la edificación sea, igualmente, turístico. El uso urbanístico del suelo y la edificación establecido por el plan, debe ser, necesariamente residencial, sin que la vivienda vacacional, dado su carácter ocasional y voluntario, no supla ni altere el uso urbanístico pormenorizado del plan que, de forma principal y vinculante, sigue siendo residencial”. En este sentido se ha pronunciado el Juzgado de lo contencioso-administrativo núm. 5 de Las Palmas de Gran Canaria en sentencia de 23 de febrero de 2022, cuando declaró: “la vivienda vacacional únicamente puede operar sobre inmuebles calificados desde el punto de vista urbanístico con uso residencial”.

ENMIENDA NÚM. 27

ENMIENDA N.º 2

De supresión

Supresión en artículo 2. Apartados 7 y 9

Se propone la supresión en apartado 7 y del apartado 9 del artículo 2, que con lo tachado a suprimir, se quedarían redactados de la siguiente manera:

«7. Uso admisible o complementario: se considera como tal el uso distinto del característico autorizable para cada parcela en una zona global, en atención a su compatibilidad y/o complementariedad con el uso ~~característico y, en definitiva, con la naturaleza y el destino funcional de la zona.~~

La implantación del uso admisible se adecuará a las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico, tanto en lo referente a su cuantía y/o porcentaje, como a su emplazamiento en las corrientes partes de la parcela y/o edificación.

(...)

~~9. Uso de hospedaje: servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas que constituye el desarrollo de una actividad económica de carácter terciario. El uso de hospedaje, incluido el tipo de alquiler por habitaciones, es un servicio de alojamiento turístico»:~~

JUSTIFICACIÓN: El uso complementario se da por su relación con el uso asignado, principal o característico, no por la zona en la que se ubica.

ENMIENDA NÚM. 28

ENMIENDA N.º 3

De modificación

Modificación en artículo 2. Apartados 1 y 16

Se propone la modificación del apartado 1, así como la inclusión de un nuevo apartado enumerado como 16, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«1. Acceso independiente: acceso desde el espacio de uso público hasta las viviendas donde se implante el ~~uso de hospedaje~~ **uso turístico en vivienda** sin utilizar elementos comunes del edificio residencial.

(...)

16. Municipios incluidos en la estrategia reto demográfico: aquellos municipios declarados como tales por el Gobierno de Canarias en atención a criterios de despoblación, envejecimiento, pérdida estructural de actividad económica o cualquier otro que la normativa vigente establezca a tal efecto».

JUSTIFICACIÓN: La actividad turística se desarrolla a través de distintas modalidades, denominadas productos turísticos. No se necesita un uso específico para la ordenación general, basta con que el planeamiento establezca las reglas de compatibilidad o de prohibición del uso turístico en su relación con el uso residencial en la misma parcela o en lo que en ella esté edificado.

Se propone la inclusión de una nueva definición: municipios incluidos en la estrategia Reto Demográfico. En estos municipios, actualmente 47, no existe un problema de crecimiento de población sino de pérdida de habitantes. Por lo tanto, se considera que, al igual que en el caso de las islas verdes, deben tener un tratamiento distinto del resto de municipios canarios.

ENMIENDA NÚM. 29

ENMIENDA N.º 4

De modificación

Modificación en artículo 2. Apartados 10, 11, 12, 13 y 14

Se propone la modificación de los apartados 10, 11, 12, 13 y 14 del artículo 2, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«10. Uso prohibido: ~~se considera como tal el uso no autorizable en una zona global por su incompatibilidad con la naturaleza y el destino funcional de la misma~~ **es el declarado como tal por el planeamiento urbanístico y territorial.**

11. Uso residencial: el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento ~~estable~~ **habitual** o permanente a las personas.

12. Vivienda: toda edificación permanente, **cualquiera que sea su tipología**, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento habitual **o permanente** de las personas. Se consideran comprendidas en el concepto de vivienda sus instalaciones fijas, anejos vinculados o no, así como los espacios y elementos de uso comunitario y los de urbanización que permanezcan adscritos a la misma.

13. Vivienda principal: la vivienda que constituye ~~el domicilio permanente~~ **la residencia habitual** de la persona que lo ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal y otros medios válidos en derecho.

14. Vivienda secundaria o segunda residencia: la vivienda que no constituye ~~el domicilio permanente~~ **la residencia habitual** de la persona que la ocupa».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 30

ENMIENDA N.º 5

De modificación

Modificación en artículo 4. Apartado 1

Se propone la modificación del apartado 1 del artículo 4, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«1. Con carácter general, **en defecto de regulación al respecto por el planeamiento insular y/o territorial competentes o en ausencia de dichos instrumentos**, la habilitación del uso turístico de viviendas deberá reservar como mínimo, el 90 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística y/o del número de viviendas existentes o previstas, con destino exclusivo para uso residencial, y excluyente ~~del uso turístico de hospedaje en viviendas de la actividad turística en viviendas y otras actividades económicas~~, dentro de su ámbito territorial de aplicación, que podrá ser la totalidad o tan solo una parte o partes del término municipal, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

No obstante, se permite excepcionalmente, para las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro y los municipios de otras islas incorporados a la estrategia de Reto Demográfico, una reserva inferior, del 80 por ciento, como mínimo, de la edificabilidad residencial prevista para la ordenación urbanística con destino exclusivo para uso residencial

y/o del número de viviendas existentes o previstas, y excluyente ~~del uso turístico de hospedaje en viviendas de la actividad turística en viviendas~~ y otras actividades económicas, dentro de su ámbito territorial de aplicación, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social».

JUSTIFICACIÓN: Se sustituye el término utilizado uso turístico de hospedaje en viviendas por actividad turística en viviendas, debido a que lo que se clasifica es la actividad y no el uso, concepto que debe reservarse al ámbito urbanístico.

Por otra parte, la limitación al 10% de la edificabilidad residencial prevista en la ordenación urbanística, no solo se aplica al uso turístico de las viviendas, sino que se hace extensiva a “otras actividades económicas” de manera que la edificabilidad que se pueda destinarse a cualquier otra actividad económica (despachos profesionales, etc.) queda incluida dentro de dicha proporción. Esta limitación resulta incomprensible e inamisible por impropia, en cuando la regulación de la edificabilidad que el planeamiento pueda destinar a actividades económicas diferentes del uso turístico de la vivienda trasciende del objeto de esta ley.

ENMIENDA NÚM. 31

ENMIENDA N.º 6

De modificación

Modificación en artículo 4. Apartado 2

Se propone la modificación del apartado 2 del artículo 4, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«2. La habilitación del uso turístico de viviendas, respetando los porcentajes de reserva establecidos en el apartado 1 anterior, solo podrá llevarse a cabo por el ayuntamiento correspondiente incluso mediante los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística adecuados a tal finalidad, **en particular, las ordenanzas provisionales municipales.**

Dichos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística adecuados a tal finalidad, en aquellos casos en que su ámbito de ordenación se limite al suelo urbano consolidado, quedarán excluidos del procedimiento de evaluación ambiental, ya que, por razón de su objeto y alcance limitado, no pueden constituir en ningún caso el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental ni tampoco el marco para la futura aprobación de otros proyectos, y se puede determinar *a priori* –atendiendo a su objeto, extensión y los espacios afectados– que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

La habilitación del uso turístico de viviendas que no respete los porcentajes de reserva establecidos en el apartado 1 anterior, solo podrá llevarse a **cabo en el marco de las determinaciones establecidas, en su caso, por el planeamiento insular y/o territorial competente**, mediante cualquiera de los otros instrumentos de ordenación urbanística, en los que, además, se acredite y justifique, mediante la incorporación de un estudio de capacidad de carga que, atendiendo a las singulares circunstancias sociales, económicas, urbanísticas, territoriales, ambientales y culturales, es suficiente una reserva menor porque no se vulneran las exigencias derivadas del principio de desarrollo urbanístico y territorial sostenible y no se afecta al derecho de la ciudadanía al acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio razonable».

JUSTIFICACIÓN: De nuevo se omite en el apartado 2 cualquier referencia al planeamiento territorial e insular competentes para establecer la capacidad de carga a escala insular, así como los criterios para que el planeamiento urbanístico calcule la capacidad de carga turística a escala municipal. Por ello proponemos modificar la redacción del párrafo tercero del apartado 2 del artículo 4 para incorporar la obligación de que los estudios de capacidad de carga se realicen en el marco de las determinaciones al respecto del planeamiento insular y/o territorial competente, si este existe.

ENMIENDA NÚM. 32

ENMIENDA N.º 7

De modificación

Modificación en artículo 4. Apartados 3 y 4

Se propone la modificación en el enunciado del apartado 3 y en los subapartados a), c), d) e i) del apartado 4 del artículo 4, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«3. La habilitación ~~del uso turístico de hospedaje en viviendas~~ **de la actividad turística en viviendas** deberá estar debidamente justificada en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, incluidos los complementarios, acreditando:

(...)

4. **En defecto de regulación al respecto por el planeamiento insular y/o territorial competente o en ausencia de dichos instrumentos**, los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:

a) Permitir concentraciones territoriales del ~~uso del hospedaje~~ **uso turístico en viviendas** que supongan un riesgo para la implantación efectiva del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, debiendo establecer el planeamiento turístico los oportunos mecanismos de verificación gráfica, georreferenciación de usos al respecto dentro de su ámbito territorial de aplicación.

e) ~~b)~~ **Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas la actividad turística en viviendas** como uso característico de una parcela en la modalidad de vivienda vacacional, vivienda de uso turístico ni bajo cualquier otra denominación o tipología similar, con independencia de la clase, categoría, subcategoría o uso del suelo.

d) ~~c)~~ **Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas la actividad turística en viviendas** en aquellos ámbitos territoriales cuyo planeamiento urbanístico contenga o establezca determinaciones urbanísticas contrarias al principio de especialización de usos que permitan indistintamente ambos usos, turístico y residencial dentro de una misma parcela.

f) ~~d)~~ **Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible del suelo calificado suelo rústico de protección natural, suelo rústico de protección paisajística, suelo rústico de protección forestal, suelo rústico de protección hidrológica, zona inundable, zona costera inundable o en terrenos de dominio público de cualquier naturaleza.**

g) ~~e)~~ **Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible respecto de cualquier vivienda que esté o haya estado sujeta a un régimen de protección pública, régimen de protección oficial o precio tasado en los últimos diez años.**

h) ~~f)~~ **Habilitar el uso turístico de hospedaje como uso admisible respecto de cualquier infravivienda.**

i) ~~Habilitar el uso turístico de hospedaje en viviendas la actividad turística en viviendas que se encuentren en situación de fuera de ordenación de conformidad con lo establecido en el artículo 362 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias»:~~

JUSTIFICACIÓN: Se sustituye el término uso turístico de hospedaje en viviendas por la actividad turística ya que esta se desarrolla a través de distintas modalidades, denominadas productos turísticos. No se necesita un uso específico para la ordenación general, basta con que el planeamiento establezca las reglas de compatibilidad o de prohibición del uso turístico en su relación con el uso residencial en la misma parcela o en lo que en ella esté edificado.

Se sustituye el término utilizado uso turístico de hospedaje en viviendas por actividad turística en viviendas, debido a que lo que se clasifica es la actividad y no el uso, concepto que debe reservarse al ámbito urbanístico.

Una vez más, sin remisión ni referencia alguna al planeamiento insular y territorial competente, el apartado 4 del artículo 4 establece limitaciones directas al ejercicio de la potestad del planeamiento urbanístico, muchas de las cuales pueden resultar contrarias a las estrategias que, con objeto de garantizar un desarrollo sostenible de la actividad turística de alojamiento y su coexistencia armónica con otros usos y actividades, propugna el planeamiento insular y territorial en cada isla, así como la legislación y ordenación territorial a escala autonómica (DOT, Ley 19/2003, Ley 2/2013, LSENPC).

También expresamos nuestra disconformidad con la prohibición de habilitar el uso turístico en viviendas ya existentes que se encuentren en situación de fuera de ordenación siempre, claro está, que sean susceptibles de adaptarse a toda la normativa aplicable sobre salubridad, seguridad, habitabilidad, actividades clasificadas, etc. y, por supuesto, a las establecidas en esta ley, además de las que adicionalmente establezca el planeamiento con objeto de optimizar la integración de estas edificaciones existentes (y sobre las que no se puede actuar en el sentido de restituir la realidad a su estado anterior) en el entorno.

ENMIENDA NÚM. 33

ENMIENDA N.º 8

De modificación

Modificación en artículo 5. Apartados 1 y 2

Se propone la modificación del enunciado y subapartado c) del apartado 1 y del enunciado y de los subapartados b), f), g), h), i) y j) del apartado 2 del artículo 5, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«1. Todo acto de habilitación del ~~uso de hospedaje~~ **uso turístico en vivienda** como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial o de viviendas existentes deberá respetar las siguientes reglas:

(...)

c) ~~No Solo se podrá autorizar ni y realizar la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas de la actividad turística en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal si lo impiden el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios o un acuerdo de la junta de propietarios, en el~~

sentido de que determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la *Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal*, o la norma legal que la modifique o sustituya **si se cumple con lo determinado en la Ley 49/1960, modificada por la LO 1/2025, de, 2 de enero, de medidas en materia de eficacia del Servicio Público de Justicia.**

(...)

2. En defecto de determinaciones expresas de los instrumentos ordenación urbanística, la habilitación del ~~uso de hospedaje~~ **uso turístico en vivienda** como uso admisible del suelo calificado para un uso residencial, deberá observar las siguientes reglas:

(...)

b) En planta baja se permitirá el ~~uso de hospedaje turístico~~ **uso turístico en vivienda** en los supuestos y condiciones en que esté permitida la implantación del uso de vivienda en la misma establecidos en el planeamiento urbanístico de aplicación. No obstante, quedan excluidos los supuestos de viviendas en planta baja resultantes de la conversión de locales.

(...)

f) Se permitirá el ~~uso de hospedaje turístico~~ **uso turístico en vivienda**, en vivienda unifamiliar aislada conforme a la definición de esta establecida en la presente ley.

g) La capacidad alojativa máxima para el ~~uso de hospedaje~~ **uso turístico en vivienda** del suelo calificado para un uso residencial será del 10% de los habitantes de cada núcleo de población según los datos del padrón municipal de habitantes.

h) No se admitirán concentraciones del ~~uso de hospedaje~~ **uso turístico** en viviendas superiores al 10% de los habitantes de cada sección electoral.

i) En asentamientos rurales la densidad máxima será de 1 vivienda de uso turístico y 6 plazas de alojamiento por hectárea en zonas con una densidad inferior a 10 viviendas por hectárea, ni superiores a 3 viviendas o 18 plazas de alojamiento turístico en vivienda por hectárea en zonas con una densidad superior a 10 viviendas por hectárea, y las áreas delimitadas no excederán del 10% de la superficie total neta del asentamiento de que se trate, excluyendo espacios libres, viales y equipamiento, ni del 10% de la superficie total del suelo de asentamientos rurales del municipio donde se pretenden establecer.

j) En asentamientos agrícolas no se podrá habilitar el ~~uso de hospedaje~~ **uso turístico en viviendas**».

JUSTIFICACIÓN: La actividad turística se desarrolla a través de distintas modalidades, denominadas productos turísticos. No se necesita un uso específico para la ordenación general, basta con que el planeamiento establezca las reglas de compatibilidad o de prohibición del uso turístico en su relación con el uso residencial en la misma parcela o en lo que en ella esté edificado.

Se propone la sustitución del término utilizado uso turístico de hospedaje en viviendas por actividad turística en viviendas, debido a que lo que se clasifica es la actividad y no el uso, concepto que debe reservarse al ámbito urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 34

ENMIENDA N.º 9

De modificación

Modificación en artículo 6. Apartados 1 y 2

Se propone la modificación de los apartados 1 y 2 del artículo 6, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«1. ~~El uso turístico de hospedaje~~ **La actividad turística** en viviendas, ~~incluido~~ **incluida** entre las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento, exige el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación., ~~las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas, pues constituye una actividad clasificada objeto del ámbito de aplicación de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, por lo cual será de aplicación lo dispuesto en la citada Ley 7/2011 y sus normas de desarrollo, Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa y el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o las que las sustituyan, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto.~~

2. ~~El uso turístico de hospedaje~~ **La actividad turística** en viviendas está ~~exento~~ **exenta** de los instrumentos de intervención previa regulados en la Ley 7/2011 y sus reglamentos, por hallarse sujetas a un régimen de declaración responsable en cuyo procedimiento se inserta un régimen de control igual o superior al establecido en la Ley 7/2011 y en su reglamento».

JUSTIFICACIÓN: La actividad turística se desarrolla a través de distintas modalidades, denominadas productos turísticos. No se necesita un uso específico para la ordenación general, basta con que el planeamiento establezca las reglas de compatibilidad o de prohibición del uso turístico en su relación con el uso residencial en la misma parcela o en lo que en ella esté edificado.

Se propone la sustitución del término utilizado uso turístico de hospedaje en viviendas por actividad turística en viviendas, debido a que lo que se clasifica es la actividad y no el uso, concepto que debe reservarse al ámbito urbanístico.

Se suprime por redundante, si es obligación el cumplimiento de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y el resto de las normas sectoriales, no parece necesario mencionar ninguna en particular.

ENMIENDA NÚM. 35

ENMIENDA N.º 10

De modificación

Modificación en artículo 7. Apartados 1, 3 y 7.

Se propone la modificación del enunciado del artículo 7, así como de sus apartados 1 y 3 y de los subapartados j) y k) de su apartado 7, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«Artículo 7. Del régimen de intervención administrativa respecto ~~del uso turístico de hospedaje de la actividad turística~~ en viviendas

1. Con carácter previo al inicio de la ~~actividad de explotación del uso turístico de hospedaje de la actividad turística~~ en viviendas, los titulares de estas o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberán presentar declaración responsable de forma electrónica ante el cabildo insular correspondiente, quien realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias.

(...)

3. Tanto la persona propietaria o titular del inmueble, como la persona o entidad explotadora, en caso de ser distinta, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones públicas para la realización de cualquier trámite vinculado a la ~~actividad explotación del de la actividad turística en viviendas~~.

(...)

7. La declaración responsable aludida en el número 1 del presente artículo deberá acompañarse, como mínimo, de los siguientes documentos, sin perjuicio de aquellos otros documentos exigibles en virtud de la reglamentación presente o futura:

(...)

j) Para la actividad de explotación ~~del uso turístico de hospedaje de la actividad turística~~ en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, certificación registral y certificación o documento acreditativo de la Junta de propietarios, que acrediten que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de esta, oponible a terceros, determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la *Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal*, lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad.

k) Cédula urbanística acreditativa de la expresa habilitación por el planeamiento urbanístico ~~del uso turístico de hospedaje de la actividad turística~~ en viviendas respecto de la vivienda de que se trate».

JUSTIFICACIÓN: Se sustituye el término “uso turístico de hospedaje en viviendas por actividad turística en viviendas, debido a que lo que se clasifica es la actividad y no el uso, concepto que debe reservarse al ámbito urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 36

ENMIENDA N.º 11

De supresión

Supresión en artículo 7. Apartado 4

Se propone la supresión en el primer párrafo y supresión total del segundo párrafo del apartado 4, del artículo 7, que con lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«4. La declaración responsable deberá incluir la manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos y preceptos desarrollados en la presente ley y sus reglamentos, así como del resto de las normas sectoriales que les sean

de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas, y que dispone de la documentación que así lo acredita y que se comprometen a mantener dicho cumplimiento durante el tiempo en que se desarrolle la actividad».

JUSTIFICACIÓN: El contenido mínimo de una declaración responsable no debe estar incluido en la ley, sino mediante desarrollo reglamentario.

ENMIENDA NÚM. 37

ENMIENDA N.º 12

De supresión

Supresión en artículo 7. Apartado 6

Se propone la supresión del apartado 6 del artículo 7.

JUSTIFICACIÓN: Ya se ha regulado en el derecho interno. Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos da los Servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

ENMIENDA NÚM. 38

ENMIENDA N.º 13

De supresión

Supresión en artículo 7. Apartado 7.

Se propone la supresión del apartado 7 del artículo 7.

JUSTIFICACIÓN: El contenido mínimo de una declaración responsable no debe estar incluido en la ley, sino mediante desarrollo reglamentario. Además, se exige la aportación de documentos que ya obran en manos de la Administración (cédula urbanística, por ejemplo), vulnerando lo dispuesto en el artículo 28.2 LPAC.

ENMIENDA NÚM. 39

ENMIENDA N.º 14

De modificación

Modificación en artículo 8. Apartado 1

Se propone la modificación del apartado 1 del artículo 8, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«1. La presentación de la declaración responsable, ~~junto con toda la documentación anexa exigida~~, permitirá el inicio de la actividad, desde el día de su presentación, y el cabildo insular correspondiente deberá realizar la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias, de conformidad con lo establecido en su normativa reguladora, notificándolo al interesado.

Una vez implementada la aplicación la aplicación efectiva ~~del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, o normativa que lo sustituya, del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos ya se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los Servicios de alquiler de alojamientos de corta duración~~, el procedimiento de registro permitirá la expedición automática e inmediata del número de registro para cada unidad específica».

JUSTIFICACIÓN: Ya se ha regulado en el derecho interno. Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos da los Servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

ENMIENDA NÚM. 40

ENMIENDA N.º 15

De supresión

Supresión en artículo 8. Apartados 4 y 5

Se propone la supresión de los apartados 4 y 5 del artículo 8.

JUSTIFICACIÓN: Exceden a una regulación legal (debiendo reservarse para el desarrollo reglamentario).

Asimismo, como ya indicó el Consejo Consultivo de Canarias, la prohibición de dedicarse a la actividad por plazo de hasta 3 años es desproporcionada.

ENMIENDA NÚM. 41

ENMIENDA N.º 16

De modificación

Modificación en artículo 8. Apartado 6

Se propone la modificación del apartado 6 del artículo 8, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«6. La inscripción en el Registro General Turístico, de conformidad con ~~su normativa de aplicación y con la que determine la implantación del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, o normativa que lo sustituya, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración~~ será remitida y notificada a la persona interesada, al ayuntamiento correspondiente y al Registro de la Propiedad, e incluirá necesariamente un número de registro cuya inclusión será obligatoria en cualquier publicación o anuncio mediante la cual se oferte como alojamiento turístico el inmueble de referencia, sea a través de plataformas digitales o a través de cualquier otro medio de difusión que permita conocer la oferta del inmueble y/o formalizar su reserva o contratación».

JUSTIFICACIÓN: Ya se ha regulado en el derecho interno. Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los Servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

ENMIENDA NÚM. 42

ENMIENDA N.º 17

Supresión

Supresión artículo 9

Se propone la supresión del artículo 9.

JUSTIFICACIÓN: El artículo 9 gira en torno a la obligación de cambio de uso de la vivienda, que deja de ser tal para pasar a considerarse un uso turístico desde el punto de vista urbanístico.

El propio artículo 9.2 insiste en que “el uso turístico ha sustituido al uso residencial”. Esta afirmación yerra totalmente y supone un desconocimiento absoluto de la realidad de la vivienda vacacional que es utilizada en ocasiones por el propietario y en otras se alquila con finalidad turística.

Sea como fuere, la vivienda vacacional no pierde su calificación como vivienda; de la misma manera que los apartamentos no pierden su consideración de apartamento por habérseles dado un uso residencial conforme a lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

ENMIENDA NÚM. 43

ENMIENDA N.º 18

De modificación

Modificación en artículo 10. Apartado a)

Se propone la modificación en el segundo párrafo del apartado a) del artículo 10, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«(...)

Durante el mes anterior a la finalización de cada periodo, si la vivienda sigue cumpliendo todos los requerimientos determinados legal o reglamentariamente, la persona propietaria de la vivienda, o la persona comercializadora, con el permiso expreso de esta, puede presentar al cabildo insular una nueva declaración responsable relativa al hecho de que se ejercerá la actividad por un nuevo plazo de cinco años, que sigue cumpliendo todos los requerimientos normativos y que tiene el certificado del ayuntamiento favorable respecto de la adecuación ~~del uso turístico de hospedaje de la actividad turística~~ en vivienda a las ordenanzas e instrumentos de ordenación urbanística y que, en su caso, tiene el certificado del Registro de la Propiedad a que se refiere al artículo 7.7.b), de la presente ley».

JUSTIFICACIÓN: Se sustituye el término “uso turístico de hospedaje en viviendas” por actividad turística en viviendas, debido a que lo que se clasifica es la actividad y no el uso, concepto que debe reservarse al ámbito urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 44

ENMIENDA N.º 19

De adición

Adición nuevo artículo

Se propone la adición de un nuevo artículo, numerado como 11, que con lo añadido en negrita quedaría de la siguiente manera:

«Artículo 11. Edificios completos o conjuntos

No se admitirá el alta en la modalidad de vivienda vacacional de edificios completos, urbanizaciones o edificios pertenecientes a un mismo titular para los que se pretenda la comercialización de al menos el 80 por ciento de las viviendas bajo esta modalidad alojativa. En este caso, el inmueble deberá comercializarse bajo la tipología correspondiente conforme a lo dispuesto en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento».

JUSTIFICACIÓN: Se trata de evitar la comercialización, en la modalidad de vivienda vacacional, de edificios completos que deberán regirse por la tipología que les corresponda según el Decreto 142/2010.

ENMIENDA NÚM. 45

ENMIENDA N.º 20

De adición

Nueva disposición adicional. Usos residenciales en zonas turísticas

«Los usos residenciales ya existentes a la entrada en vigor de *la Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas* en parcelas calificadas de uso turístico, en parcelas de uso residencial o de uso mixto, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que le sea aplicable el deber de atenerse al uso turístico regulado en el artículo 23 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*.

En las parcelas de uso residencial o de uso mixto, a los usos residenciales definidos en el apartado anterior no les será de aplicación el principio de unidad de explotación, regulado por el artículo 38 y siguientes de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*».

JUSTIFICACIÓN: Se pretende dar respuesta al fenómeno de la residencialización de los establecimientos turísticos en las zonas turísticas, que permanece presente con gran amplitud en muchas zonas del archipiélago. Se trata de una cuestión que afecta masivamente a la planta de alojamiento turístico extrahotelero en algunos de los principales destinos turísticos de las islas, creando una realidad social de tensión entre los usos turísticos y los residenciales

frente a la cual el objetivo de especialización de usos en las zonas turísticas, regulados por la legislación, no ha tenido los resultados esperados.

Por tanto, se observa necesario que la situación legal de consolidación de estos usos residenciales se exceptúe del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento previstos en el artículo 23 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*.

También en el caso de las parcelas de uso residencial o de uso mixto, a estos usos residenciales se propone que no les sea de aplicación el principio de unidad de explotación, regulado por el artículo 38 y siguientes de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*.

ENMIENDA NÚM. 46

ENMIENDA N.º 21

De adición

Nueva disposición adicional. Usos de viviendas escrituradas como tales en zonas turísticas

«Los usos de viviendas escrituradas como tales en zonas turísticas en parcelas de uso residencial o de uso mixto, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que le sea aplicable el deber de atenerse al uso turístico regulado en el artículo 23 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*. Tampoco les será de aplicación el principio de unidad de explotación, regulado por el artículo 38 y siguientes de la *Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*».

JUSTIFICACIÓN: Esta enmienda pretende resolver la problemática de los usos de viviendas escrituradas como viviendas en zonas turísticas. Una realidad que, al igual que el fenómeno de la residencialización, está muy extendida en muchas zonas turísticas del archipiélago.

ENMIENDA NÚM. 47

ENMIENDA N.º 22

De adición

Adición a la disposición transitoria primera. Apartado 1

Se propone la adición de un segundo párrafo al apartado 1 de la disposición transitoria primera.

«La declaración de uso turístico consolidado de la vivienda o la verificación de que esta cumple con el planeamiento urbanístico aprobado conforme a esta ley supondrá que esta siga rigiendo por el régimen del Decreto 113/2015 y, en particular, que no esté sujeta a la limitación temporal prevista en el artículo 10 de este proyecto de ley».

JUSTIFICACIÓN: Se añade un segundo apartado para dejar claro que la consolidación no requiere ser revisada cada cinco años como si ocurre con las declaraciones responsables regidas por la nueva ley.

La exención de revisiones debe ser para las que no cumplen con el nuevo planeamiento y, con mayor motivo, para las que cumplan. No tendría sentido que estas últimas, las que cumplen, tuvieran un régimen peor que aquellas que están en zonas no consideradas aptas, por el nuevo planeamiento, para el uso turístico.

ENMIENDA NÚM. 48

ENMIENDA N.º 23

De modificación

Modificación en disposición transitoria primera. Apartado 2

Se propone la modificación del apartado 2 de la disposición transitoria primera, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«2. La declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda implicará que, durante su vigencia la vivienda no será susceptible de ~~ningún uso~~ **como residencia habitual o permanente residencial ni habitacional**, ~~ni por parte del propietario ni en ninguna otra forma ajena al uso turístico de la vivienda~~».

JUSTIFICACIÓN: El apartado 2, con la redacción contenida en el PL, impide que la vivienda sea utilizada por su propietario para cualquier uso residencial o habitacional, incluso con carácter temporal, en los lapsos de tiempo en que no esté siendo ocupada por huéspedes. Esto supone una incomprensible limitación del derecho de propiedad, en la medida en que, si bien el ejercicio de la actividad es incompatible con el uso de la vivienda, por su propietario

o cualquiera otro, como residencia permanente, nada impide, ni se contradice con el uso turístico de la vivienda, que su propietario pueda también disfrutarla con carácter temporal, cuando la misma no esté siendo ocupada por huéspedes.

En virtud de lo expuesto proponemos modificar la redacción del apartado 2 restringiendo la limitación de uso mientras se mantenga vigente el uso turístico a la imposibilidad de ser usada como residencia habitual o permanente.

ENMIENDA NÚM. 49

ENMIENDA N.º 24

De supresión

Supresión en disposición transitoria primera. Apartado 3b) y 3c).

Se propone la supresión de los subapartados b) y c) del apartado 3 de la disposición transitoria primera.

JUSTIFICACIÓN: La vivienda ya está catastrada.

ENMIENDA NÚM. 50

ENMIENDA N.º 25

De supresión

Supresión en la disposición transitoria primera. Apartado 3d)

Se propone suprimir el subapartado d) del apartado 3 de la disposición transitoria primera.

JUSTIFICACIÓN: El acceso al Registro de la Propiedad es voluntario. La información sobre la dedicación de la vivienda a la actividad turística consta en el Registro General Turístico y constará en el Registro único de arrendamientos.

ENMIENDA NÚM. 51

ENMIENDA N.º 26

De modificación

Modificación de la disposición transitoria primera. Apartado 11

Se propone la modificación del apartado 11 de la disposición transitoria primera, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«11. La declaración de uso consolidado dejará de surtir efectos en el momento en el que ~~el beneficiario se ponga fin con carácter definitivo a su actividad turística por cualquier motivo, entre los que se incluyen, la extinción de la personalidad del propietario, la transmisión de la propiedad de la vivienda por cualquier título, el cese en el ejercicio de la actividad por el explotador/propietario que hubiese presentado la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional,~~ el no ejercicio continuado de la explotación turística durante más de un año, la demolición total de la construcción. ~~o la extinción del derecho de disfrute o gestión sobre la vivienda que ostentase al efecto»:~~

JUSTIFICACIÓN: El apartado 11 establece que los derechos inherentes a la consolidación del uso turístico de la vivienda quedarán sin efecto, esto es, se extinguirán, y con ello la posibilidad de continuar con la actividad, cuando se extinga la personalidad del propietario o se transmita la propiedad de la vivienda por cualquier título. Esto resulta del todo inadmisibles y contrario a la regulación de la situación jurídica de consolidación de uso por la legislación urbanística (LSENPC), en tanto cualquier título habilitante para el ejercicio de un uso y, concretamente, la autorización para el inicio de actividad que se obtiene en virtud de la declaración responsable, se refiere al inmueble, en la medida en que éste cumple las condiciones exigidas al respecto. De hecho, en el propio proyecto de ley así se entiende, en tanto la adscripción de la vivienda a la actividad de uso turístico es objeto de asiento registral, quedando por tanto el uso vinculado al inmueble y no al propietario, como ocurre con cualquier otra actividad objeto de autorización administrativa a desarrollar en un inmueble. Asimismo, cuando el planeamiento asigna los usos, los asigna a los inmuebles, existentes o susceptibles de construirse, pero nunca a los propietarios, lo cual sería totalmente contrario a derecho. Por eso mismo, resulta absurdo vincular la consolidación del uso al propietario que obtuvo la autorización y no al inmueble en el que se desarrolla la actividad y que, como hemos dicho, queda adscrito a la misma con el correspondiente asiento registral. En la misma línea, resulta también absurdo y contrario a derecho que el título habilitante para el ejercicio de la actividad se extinga al extinguirse la personalidad del propietario

y además no sea transmisible cuando, con carácter general, los títulos habilitantes para el ejercicio de un uso o actividad son, en todos los casos, susceptibles de tráfico jurídico, esto es, de transmisión.

ENMIENDA NÚM. 52

ENMIENDA N.º 27

De modificación

Modificación de la disposición transitoria sexta

Se propone la modificación de la disposición transitoria sexta, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«Disposición transitoria sexta. Edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial

1. En el plazo máximo de tres años a partir de la entrada en vigor de esta ley, las personas propietarias de aquellas edificaciones de uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento y/o la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación, en el caso de que la calificación fuera de uso mixto, residencial o turístico indistintamente, en que, por razones de incompatibilidad funcional del uso turístico con la zona en la que se han situado o por tener condiciones o elementos de hecho que justifiquen la inviabilidad de la explotación turística en los términos exigidos por la legislación vigente o en términos de rentabilidad económica, o presentar situaciones de intensa residencialización del establecimiento turístico que se consideren de difícil reversión, podrán instar el cambio de uso a residencial, referido a la totalidad de la parcela, incluidas las edificaciones y/o construcciones que existan, ante el ayuntamiento correspondiente, quien decidirá lo que proceda en ejercicio de sus competencias.

2. La solicitud deberá ir acompañada de un estudio del área o recinto en el que se analizará pormenorizadamente la tipología, calidad y densidad de la edificación residencial y turística, los espacios libres y equipamientos disponibles y la calidad de los servicios e infraestructuras, identificando las carencias existentes, justificando las razones que avalan la especialización del área o edificación para uso residencial.

3. El acuerdo de iniciación de elaboración del instrumento de ordenación, adoptado por el órgano sustantivo, bien de oficio, bien a iniciativa de las personas propietarias conforme al apartado anterior, determinará la no incoación, así como la suspensión de los procedimientos sancionadores en los que no hubiera recaído resolución sancionadora firme, referidos a, o que se hubieran iniciado, por incumplimiento del deber de atenerse al uso turístico conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, o la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como por no atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación turística o sectorial, que le sean aplicables.

Tanto el acuerdo de iniciación de la elaboración del instrumento de ordenación como la resolución por la que se acuerde continuar la tramitación de los procedimientos suspendidos, deberá notificarse, por la Administración competente respectivamente, a las personas interesadas en los mismos —sujetos pasivos del procedimiento sancionador— a los efectos de que no se las cause indefensión.

Igualmente, el citado acuerdo determinará la no incoación, así como la suspensión de los procedimientos a que se refiere el artículo 24 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, o normativa que la sustituya, por incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento turístico, en los que no hubiera recaído resolución firme.

4. A los efectos previstos en el apartado anterior, el ayuntamiento deberá remitir a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias junto con la certificación literal del citado acuerdo de iniciación, certificación expedida por la Secretaría General municipal referida a la identificación, debidamente georreferenciada, del área a que se refiere el correspondiente instrumento de planeamiento, junto con el listado de todas las referencias catastrales de los inmuebles que se vean afectados por la citada tramitación de planeamiento.

5. En el plazo máximo de duración de las medidas de no incoación o suspensión establecidas en el apartado 3 anterior, será de dos años contados a partir de la notificación del acuerdo municipal a la consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias, transcurrido el cual sin haberse producido la entrada en vigor del correspondiente instrumento de planeamiento se continuará la tramitación de los expedientes iniciados y se procederá a incoar, reanudar el procedimiento sancionador o ejecutar, en su caso, la sanción impuesta.

Igualmente, se continuará la tramitación de los procedimientos a que se refiere el artículo 24 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, o normativa que la sustituya, ya iniciados, y se procederá a incoar el de aquellos que correspondan.

6. De aprobarse el correspondiente instrumento de planeamiento que habilite el cambio de uso a exclusivamente residencial e incompatible con cualquier uso turístico de alojamiento de las viviendas y de la edificación, en cualquier modalidad o tipología, en congruencia con el cambio de uso realizado, se pondrá fin al procedimiento sancionador y/o del procedimiento a que se refiere el artículo 24 de la *Ley 2/2013, de 29 de mayo*, o normativa que

la sustituya, con archivo del expediente, una vez recibido por la Consejería competente en materia de turismo del Gobierno de Canarias la correspondiente certificación municipal al efecto, que deberá incluir una copia íntegra, en soporte electrónico, del instrumento de planeamiento aprobado, incorporando la debida diligencia acreditativa de su aprobación definitiva expedida por la Secretaría General municipal, y con la indicación de la publicación íntegra de su normativa conforme a la legislación vigente a los efectos de su entrada en vigor.

7. En ningún caso podrán revertir dichas edificaciones de uso turístico residencializadas a un uso turístico de vivienda conforme a lo dispuesto en la ley, no pudiendo ningún instrumento de ordenación urbanística habilitar tal uso.

Aquellas viviendas de uso turístico que al momento de publicación de esta norma estén ya inscritas en el Registro General Turístico, y el propietario o el comercializador no opten por el régimen de consolidación de usos establecido en la disposición transitoria primera, mantendrán la validez de la inscripción para el ejercicio de la actividad durante un plazo de 5 años contados a partir de la entrada en vigor de esta norma, transcurrido el cual, deberán presentar nueva declaración responsable de renovación únicamente referida al cumplimiento de los requisitos mínimos de la disposición transitoria séptima».

JUSTIFICACIÓN: Se elimina porque claramente se desconoce la realidad de los propietarios de apartamentos y *bungalows* en complejos turísticos.

Se propondrá un nuevo apartado en la disposición final tercera que habilita la correcta gestión de estas unidades.

ENMIENDA NÚM. 53

ENMIENDA N.º 28

De modificación

Modificación en la disposición transitoria octava

Se propone la modificación de la disposición transitoria octava, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«Octava. Aplicación de las determinaciones de ordenación de carácter subsidiario

Si dentro de los cinco años siguientes a la fecha de entrada en vigor de la presente ley no se hubiesen aprobado definitivamente las correspondientes modificaciones o adaptaciones por los respectivos ayuntamientos de los instrumentos de ordenación de su competencia para aplicar las disposiciones de la presente ley, los cabildos insulares tramitarán las nuevas declaraciones responsables habilitantes ~~del uso turístico de hospedaje de la actividad turística~~ en viviendas conforme a las determinaciones de ordenación de carácter subsidiario establecidas en la presente ley».

JUSTIFICACIÓN: Se sustituye el término “uso turístico de hospedaje” en viviendas por actividad turística en viviendas, debido a que lo que se clasifica es la actividad y no el uso, concepto que debe reservarse al ámbito urbanístico.

ENMIENDA NÚM. 54

ENMIENDA N.º 29

De adición

Adición de una nueva disposición transitoria

Se propone la adición de una nueva disposición transitoria, que con lo añadido en negrita, quedaría redactada de la siguiente manera:

«Nueva disposición transitoria:

1. En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la ley, se aprobará un decreto que regule los requisitos que han de cumplir las viviendas de uso turístico para cumplir con la normativa de actividades clasificadas.

2. Hasta tanto se apruebe este decreto quedará suspendida la comprobación de las comunicaciones previas acreditativas del cumplimiento de la normativa de actividades clasificadas por las viviendas vacacionales dadas de alta con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

3. A los efectos del cumplimiento de la normativa de actividades clasificadas, no se considerará que las viviendas vacacionales, habilitadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, sean contrarias o incompatibles con el planeamiento vigente cuando presentaron la declaración responsable si, encontrándose en suelo residencial, no estaba previsto el uso turístico de esas viviendas».

JUSTIFICACIÓN: Uno de los problemas prácticos más importantes que plantea el proyecto de ley es la aplicación de la normativa de actividades clasificadas a las viviendas vacacionales.

Durante los 10 años de vigencia del Decreto 113/2015, la práctica totalidad de los ayuntamientos y cabildos no han considerado que la normativa de actividades clasificadas fuera aplicable. Por lo tanto, la inmensa mayoría de las viviendas vacacionales no han cumplido con la obligación de presentar la comunicación previa acreditando que cumplen los requisitos de actividades clasificadas. Además, el proyecto de ley exige la presentación de la comunicación previa de las viviendas vacacionales actualmente habilitadas, antes de la entrada en vigor de la ley, como requisito para que puedan consolidar su uso. Esto supone que llegarán a los ayuntamientos, en muy poco tiempo, decenas de miles de comunicaciones previas relativas a las viviendas actualmente habilitadas.

Por otra parte, la normativa de actividades clasificadas es anterior a la aprobación del Decreto 113/2015. Por lo tanto, no contempla las peculiaridades que tiene una vivienda destinada al uso turístico y que son claramente diferentes de las de otros establecimientos turísticos.

Esta situación ha dado lugar a una gran confusión en las oficinas técnicas de los ayuntamientos y a una gran disparidad de interpretaciones que generan una grave inseguridad jurídica. Los propietarios de viviendas vacacionales ven como, por ejemplo, un ayuntamiento considera de ninguna vivienda cumple con actividades clasificadas por no estar previsto en el planeamiento el uso turístico en zonas residenciales y otros ayuntamientos consideran que basta con que el planeamiento permita el uso residencial para que, conforme al Decreto 113 2015, se puede considerar que el uso es compatible con el planeamiento.

Además, la falta de una normativa que se adapte a la vivienda vacacionales puede dar lugar a situaciones indeseadas. Por ejemplo, que se considere la aplicación para piscinas, muy exigente, que se establece para los hoteles o que se considere que no hay que aplicar ninguna normativa y, por lo tanto, esta materia queda sin regular. Lo mismo ocurre con lo relativo a accesibilidad, incendios u otras cuestiones contempladas por actividades clasificadas. El técnico se ve obligado a decidir si aplica una normativa muy restrictiva o no aplicarla en absoluto ya que no existe una regulación apropiada para desarrollar la actividad turística en una vivienda.

En definitiva, consideramos imprescindible que antes de proceder a la verificación del cumplimiento de la normativa de actividades clasificadas por parte de los ayuntamientos, esta se regule estableciendo los requisitos que sean proporcionales a las características propias de una vivienda.

Se añade un párrafo aclarando que, en ningún caso y en relación con las viviendas vacacionales existentes, se podrá exigir que el planeamiento contemple el uso turístico en áreas clasificadas como residenciales. Si se aplicara este requisito, prácticamente todas las viviendas vacacionales de Canarias tendrían que darse de baja, lo cual evidentemente no es lo querido por el legislador.

ENMIENDA NÚM. 55

ENMIENDA N.º 30

De modificación

Modificación en disposición final primera. Apartado 3

Se propone la modificación del apartado 3 de la disposición final primera, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«(...)

Respecto de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad que tengan por objeto establecer y delimitar las zonas aptas para habilitar el ~~uso de hospedaje~~ **uso turístico de vivienda** compatible con el uso de vivienda, la elaboración de los documentos corresponderá al ayuntamiento, que dispondrá de un plazo máximo de 1 año, contado a partir de la notificación del acuerdo de aprobación o aceptación de la iniciativa, para culminar la elaboración del documento íntegro del plan y remitirlo al departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Canarias.

(...)»

JUSTIFICACIÓN: La actividad turística se desarrolla a través de distintas modalidades, denominadas productos turísticos. No se necesita un uso específico para la ordenación general, basta con que el planeamiento establezca las reglas de compatibilidad o de prohibición del uso turístico en su relación con el uso residencial en la misma parcela o en lo que en ella esté edificado.

ENMIENDA NÚM. 56

ENMIENDA N.º 31

De supresión

Supresión en disposición final segunda. Apartado 2 g)

Se propone la supresión del subapartado g) del apartado 2 de la disposición final segunda, indicando a continuación con lo tachado el texto a suprimir:

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

(...)

g) Delimitar las zonas aptas para habilitar el uso turístico ~~de hospedaje~~ de **vivienda** compatible con el uso de vivienda, estableciendo el límite máximo de plazas en viviendas residenciales susceptibles de ser comercializadas turísticamente y su ordenación pormenorizada, en función de la capacidad de carga de la zona afectada».

JUSTIFICACIÓN: No hay uso de hospedaje, es una modalidad de uso turístico cuya localización ya se prevé específicamente para los planes insulares en el artículo 100 de la Ley 4/2017 (artículo 100. Determinaciones sobre uso turístico.) y los ayuntamientos deben adaptar su planeamiento al insular.

Esto es una ley para regular la ordenación sostenible del uso turístico de viviendas, no para enmendar la legislación territorial.

ENMIENDA NÚM. 57

ENMIENDA N.º 32

De supresión

Supresión en disposición final tercera. Apartado 4

Se propone la supresión del apartado 4 de la disposición final tercera.

JUSTIFICACIÓN: Nuevamente se inserta una anomalía en una ley cuyo propósito es regular el uso turístico de viviendas.

Esta modificación carece de coherencia y deja el tipo abierto a lo que considere el órgano que constituye un establecimiento turístico de alojamiento y qué interpreta sobre el uso definido en el planeamiento para la totalidad de la edificación o de las diferentes fincas del inmueble.

ENMIENDA NÚM. 58

ENMIENDA N.º 33

De adición

Adición en disposición final tercera. Nuevo apartado

Se propone la adición de un nuevo apartado, numerado como ocho, en la disposición final tercera, que, con lo añadido en negrita, quedaría redactado de la siguiente manera:

«Ocho. Se añade un apartado cuarto en el artículo 38 con la siguiente redacción:

“4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, aquellos establecimientos alojativos para los que no se haya designado una empresa explotadora, los propietarios podrán comercializar de manera individualizada su unidad, garantizándose en todo caso, la prestación de los servicios comunes por parte de la comunidad de propietarios».

JUSTIFICACIÓN: Con esta modificación se solventa el problema en el que se encuentran los propietarios de apartamentos y *bungalows* en complejos turísticos sin explotador turístico. En la actualidad, están obligados a dedicar su inmueble a la actividad turística (artículo 23 de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias), pero no pueden hacerlo porque en la comunidad de propietarios no se pone de acuerdo para designar a una empresa explotadora que gestione, al menos, la mitad más una de las unidades alojativas (o que ello sea realizado por la propia comunidad)».

ENMIENDA NÚM. 59

ENMIENDA N.º 34

De modificación

Modificación en disposición final cuarta. Apartado 1

Se propone la modificación del apartado 1 de la disposición final cuarta, que con lo añadido en negrita y lo tachado a suprimir, quedaría redactado de la siguiente manera:

«1. Corresponde al Gobierno de Canarias dictar las disposiciones de desarrollo de la presente ley relativas a la creación de un órgano permanente de evaluación de la incidencia de la aplicación de la presente ley y de sus

disposiciones reglamentarias futuras, que eleve periódicamente al Gobierno de Canarias un informe relativo a la evolución del número de plazas de alojamiento turístico ofertadas en la modalidad de ~~uso turístico de hospedaje~~ **actividad turística** en viviendas, altas y bajas en el Registro General Turístico, evaluando su incidencia en las diferentes islas, en relación con las cifras de población, viviendas de primera y de segunda residencia, precio medio de los arrendamientos en los diferentes términos municipales, precio medio del alojamiento turístico en dicha tipología, y cuantos otros datos se consideren oportunos a fin de proponer cualquier modificación legislativa o reglamentaria que se considere necesaria».

JUSTIFICACIÓN: Se sustituye el término utilizado uso turístico de hospedaje en viviendas por actividad turística en viviendas, debido a que lo que se clasifica es la actividad y no el uso, concepto que debe reservarse al ámbito urbanístico.

DE LOS GRUPOS PARLAMENTARIOS NACIONALISTA CANARIO (CCA), POPULAR, AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG) Y MIXTO

(Registros de entrada núms. 202510000007578 y 202510000007579, de 1/7/2025)

A LA MESA DE LA CÁMARA

Los grupos parlamentarios abajo firmantes, de conformidad con lo establecido en el artículo 130 y concordantes del Reglamento del Parlamento, presentan la siguiente enmiendas al texto articulado del proyecto de ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas (11L/PL-0010), numeradas de la 1 a la 54, ambas inclusive.

En el Parlamento de Canarias, a 30 de junio de 2025. EL PORTAVOZ DEL GP NACIONALISTA CANARIO, José Miguel Barragán Cabrera. LA PORTAVOZ DEL GP POPULAR, Luz Reverón González. EL PORTAVOZ DEL GP AGRUPACIÓN SOCIALISTA GOMERA (ASG), Casimiro Curbelo Curbelo. EL PORTAVOZ DEL GP MIXTO, Raúl Acosta Armas.

ENMIENDA NÚM. 60

ENMIENDA N.º 1:

De modificación

Exposición de motivos

Párrafo 1 apartado VI

Se propone la modificación del párrafo 1 del apartado VI de la exposición de motivos, en los siguientes términos:

«El artículo 1, referido al objeto, **ámbito de aplicación** y finalidad de la ley, explicita lo que en la actualidad debe ser un objetivo irrenunciable del legislador, que es la búsqueda de la sostenibilidad en su más amplia acepción, acomodando la ordenación y la intervención administrativa a las particularidades de ocupación y uso del territorio que se dan en las islas, a cada una de las realidades insulares, y que, en lo referido al uso turístico de viviendas, debe abarcar aspectos muy concretos, referidos tanto al ámbito del urbanismo y la ordenación del territorio como a la calidad de vida de la ciudadanía; el cuidado de los valores naturales del archipiélago y la calidad de sus recursos; la preservación de su patrimonio cultural, del que forma parte el modo de vida singular y propio de cada uno de los pueblos, ciudades y núcleos de las islas Canarias; el fortalecimiento de la convivencia y la integración social; la imagen, competitividad y calidad de la oferta turística; la movilidad sostenible; la protección del consumidor, en particular, a fin de garantizar la igualdad de acceso y la inclusión, que son esenciales para permitir que las personas con discapacidad vivan de forma independiente y participen plenamente en todos los aspectos de la vida y, por supuesto, el derecho a la vivienda, de tal modo que se consiga el equilibrio adecuado entre todos los intereses concurrentes, garantizando a las generaciones presentes y futuras una adecuada calidad de vida, uno de cuyos pilares fundamentales es la vivienda».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 61

ENMIENDA N.º 2:

De modificación

Exposición de motivos

Párrafo 9 apartado VI

Se propone la modificación del párrafo 9 del apartado VI de la exposición de motivos, en los siguientes términos:

«El punto de partida para establecer los porcentajes de reserva es el establecido por la propia legislación básica estatal de suelo, *es decir, en palabras del Tribunal Constitucional en su sentencia de 13 de marzo de 2025, que “...los instrumentos de planeamiento, contemplan el residencial como uno de los posibles tipos de uso urbanístico, y que suelen encuadrar dentro de él, como uso pormenorizado, el uso de vivienda (de “hogar”, por utilizar una expresión acaso menos precisa técnicamente, pero desde luego más gráfica y que ayuda a superar la polisemia del vocablo “vivienda” en este contexto). Esta circunstancia debe ponerse en conexión con el mandato de la legislación básica estatal de que “el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia” (artículo 3.4 in fine del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; previamente, artículo 2.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; y, con anterioridad, artículo 2.3 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo). Esta prescripción limita el, por otro lado, amplio margen de configuración que asiste a la legislación urbanística y al planeamiento a la hora de diseñar el correspondiente régimen de usos del suelo y de las edificaciones: no impide que se admita la implantación de usos no residenciales en los inmuebles destinados por el planeamiento al uso residencial, pero sí explica y justifica que esta posibilidad suela quedar sometida a determinados límites en garantía del uso principal de la edificación, uso principal que, según acaba de indicarse, se encuentra directamente ligado al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada (artículo 47 CE)”*. Lo expuesto significa que inicialmente el cien por cien del suelo residencial previsto por el planeamiento está reservado para satisfacer de manera efectiva el derecho a la vivienda y solo podrá, excepcionalmente, derivarse parte de ese suelo del uso residencial a otros usos, de manera motivada y justificada por el planeamiento.

Acorde con tal mandato de la legislación básica de suelo, resulta imperativo considerar, como elemento básico del modelo de ordenación urbanística y de vivienda establecido por esta ley en concordancia con la legislación básica estatal y la autonómica, el 40 por ciento para vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública como objetivo básico a alcanzar a medio y largo plazo. A la vez, teniendo en cuenta que una mayoría de la población no puede acceder a aquellas al exceder de los umbrales máximos de renta que permiten acogerse a aquel (Iprem como marco de referencia), es necesario establecer al menos otro porcentaje equivalente para vivienda libre, para garantizar que toda la ciudadanía pueda acceder a la vivienda de uno u otro modo, pero corrigiendo al alza este último sobre la base de que el sector de la población destinado a ocupar este tipo de vivienda es mayoritario. De este modo, al menos el 80 por ciento en las viviendas no pueden ver alterado, en principio, su destino de servir de hogar a la ciudadanía canaria, salvo acreditación fehaciente por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística de que es acorde con la legislación básica estatal de suelo y con la legislación estatal y autonómica de vivienda y suelo admitir la implantación de usos no residenciales en los inmuebles destinados por el planeamiento al uso residencial. Ese porcentaje debe ser corregido al alza en las islas netamente turísticas por la clara influencia de la segunda residencia en la disponibilidad de vivienda para residencia habitual, junto por la indicada circunstancia de los sectores de población que por sus niveles de renta no pueden acceder a las viviendas en régimen de protección pública, de tal modo que ese mínimo de partida debe ser en ese caso del 90 por ciento».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica en concordancia con la enmienda de modificación del artículo 4.

ENMIENDA NÚM. 62

ENMIENDA N.º 3:

De modificación

Exposición de motivos

Párrafo 14 apartado VI

Se propone la modificación del párrafo 14 del apartado VI de la exposición de motivos, en los siguientes términos:

«Se establece una reserva inferior para las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, **y los municipios del reto demográfico** atendiendo a que las denominadas islas verdes **y municipios** presentan una situación demográfica y de acceso a la vivienda totalmente diferente **a los núcleos** netamente **turísticos**, actualmente **alejados** de los problemas que aquejan a estas últimas, lo que permite un margen inicial de disponibilidad más amplio, teniendo en cuenta también que las islas verdes **y los municipios del reto demográfico** no han accedido, ni previsiblemente accederán, a establecimientos de alojamiento turístico masivo, sino que su oferta se basará en establecimientos vinculados al turismo en el medio rural, de pequeña dimensión, y también algunos de mediana dimensión vinculados al turismo en el litoral, a la par que necesitan impulsar su actividad económica turística para suplir los desequilibrios que puedan producirse en la actividad económica vinculada al sector primario, por lo que los márgenes de uso turístico de

hospedaje en viviendas pueden ser mayores, siempre teniendo en cuenta que los instrumentos de planeamiento que los habiliten deberán justificar en qué medida lo hacen, atendiendo a las circunstancias concurrentes, especialmente a las necesidades de vivienda, muy vinculadas al desarrollo demográfico de aquellas».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica en concordancia con la enmienda de modificación del artículo 4.

ENMIENDA NÚM. 63

ENMIENDA N.º 4:

De supresión

Exposición de motivos

Párrafo 23 apartado VI

Se propone la supresión del párrafo 23 del apartado VI de la exposición de motivos.

«Esa restricción se establece también respecto de las edificaciones declaradas en situación de fuera de ordenación, construcciones y edificaciones respecto de las cuales ya no es posible el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística y territorial, puesto que el régimen correspondiente se vincularía a la conservación del uso existente, careciendo de sentido extender las posibilidades de uso de aquellas, es decir, no debe permitirse la obtención de un beneficio o rendimiento adicional o extraordinario sobre la base de una infracción urbanística, aun cuando la prescripción haya operado sobre ella, y máxime cuando se trata de un uso turístico limitado incluso para las construcciones ejecutadas con el correspondiente título habilitante y conforme a la legalidad».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica en concordancia con la enmienda de supresión de la letra i) del artículo 4.4.

ENMIENDA NÚM. 64

ENMIENDA N.º 5:

De adición

Exposición de motivos

Nuevo párrafo

Párrafo 29 apartado VI

Se propone la adición de un nuevo párrafo posterior al párrafo 29 del apartado VI de la exposición de motivos, con la siguiente redacción:

«El artículo 5 [...]

No obstante, con el objeto de dotar de flexibilidad a los instrumentos de ordenación urbanística y permitir una planificación adaptada a la realidad territorial concreta, se ha introducido mediante enmienda la posibilidad de que dichos instrumentos puedan reducir exigencia de antigüedad mínima, total o parcialmente, en función de las tipologías de vivienda contempladas, siempre que no se trate de zonas declaradas como de mercado residencial tensionado conforme a la legislación en materia de vivienda. Esta precisión permite atender a contextos donde la demanda turística no incide de forma negativa sobre la disponibilidad de vivienda habitual, respetando en todo caso el principio de proporcionalidad y los objetivos del planeamiento urbanístico».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica en concordancia con la enmienda de modificación del artículo 5.1 a).

ENMIENDA NÚM. 65

ENMIENDA N.º 6:

De modificación

Exposición de motivos

Párrafo 30 apartado VI

Se propone la modificación del párrafo 30 del apartado VI de la exposición de motivos, en los siguientes términos:

«Se trata de garantizar que la vivienda cumple con su función social en coherencia con el resto del ordenamiento jurídico, especialmente la legislación en materia de vivienda, tal como la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias: “En materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber

de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir” o “Las Administraciones públicas canarias velarán para que la vivienda libre... se destine de manera efectiva al uso habitacional que le corresponde de acuerdo con la función social del derecho de propiedad”. *Puede afirmarse, sin incurrir en exceso argumental, que la no inclusión de esta exigencia de un periodo mínimo de consolidación del uso habitacional de la vivienda constituiría un flagrante incumplimiento de las exigencias constitucionales relativas a la correcta delimitación del contenido del derecho de propiedad de una vivienda y de la función social que cumple junto con el suelo de uso residencial, e incluso podría afirmarse que se estaría tolerando la especulación con el suelo residencial».*

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 66

ENMIENDA N.º 7:

De supresión

Exposición de motivos

Párrafo 72 apartado VI

Se propone la supresión del párrafo 72 del apartado VI de la exposición de motivos.

«En este sentido, la novedad sería la referida a la aportación de certificación del Registro de la Propiedad, sin perjuicio de acreditar los extremos exigidos en la ley por cualquier medio admitido en Derecho, por ser el instrumento idóneo para acreditar que no existen limitaciones o restricciones que impidan el ejercicio de la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje por prohibir o limitar el título constitutivo o los estatutos que regulan el régimen de propiedad horizontal la actividad de uso turístico de hospedaje, los cuales no pueden producir efectos frente a terceros si no han sido debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Además de ello, en esos casos, el principio de legalidad registral, recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero, determina que sea la certificación registral el instrumento adecuado para la acreditación o verificación adicional de que no existen limitaciones o restricciones que impidan el ejercicio de la citada actividad, bien por afectar a su titular, por encontrarse en situación concursal o existir restricciones a la libre disposición del bien de carácter judicial o de protección a la familia, bien por afectar a las características de la vivienda, relativas a su antigüedad o a un posible cambio de uso de local a vivienda realizado con anterioridad, o bien por afectar a su régimen jurídico, por encontrarse o haberse encontrado sujeta a un régimen de protección pública».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica en concordancia con la enmienda de modificación del artículo 7.7 b).

ENMIENDA NÚM. 67

ENMIENDA N.º 8:

De modificación

Exposición de motivos

Párrafo 78 apartado VI

Se propone la modificación del párrafo 78 del apartado VI de la exposición de motivos, en los siguientes términos:

«El periodo de 5 años establecido para la duración de la declaración responsable, y de diez años para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma así como en los municipios del reto demográfico, con posibilidad de renovación por periodos de igual duración mediante nueva declaración responsable simplificada, si se comprueba que efectivamente las razones imperiosas de interés general presentes no han implicado un cambio de la planificación y normativa urbanística, territorial, turística y ambiental que impida continuar ejerciendo la actividad en los términos anteriores, se justifica fundamentalmente por el ritmo de crecimiento del número de viviendas que han cambiado el uso residencial permanente y habitual por el uso turístico de hospedaje en los últimos años, puesto que esos ritmos de crecimiento implicarían que en ese periodo de 5 años o de diez años para el caso de las islas de La Gomera, El Hierro y La Palma así como en los municipios del reto demográfico se podría ver duplicado el cambio de uso del parque de viviendas, por lo cual es necesario evaluar, como mínimo cada dicho periodo de 5 años o de diez años para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma así como en los municipios del reto demográfico, las repercusiones que la planificación urbanística y la citada normativa han tenido sobre el citado fenómeno y también sus consecuencias respecto del objetivo de la sostenibilidad integral de la actividad turística en el territorio del archipiélago canario. A la vez se trata de un margen suficientemente amplio para que

las corporaciones locales puedan ajustar su planeamiento urbanístico a través de instrumentos de procedimiento abreviado y contenido sucinto a las exigencias que en cada momento demande el modelo de desarrollo sostenible implantado en su territorio».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica en concordancia con la enmienda de modificación del artículo 10.

ENMIENDA NÚM. 68

ENMIENDA N.º 9:

De modificación

Exposición de motivos

Párrafo 105 apartado VI

Se propone la modificación del párrafo 105 del apartado VI de la exposición de motivos, en los siguientes términos:

*«El cambio de uso desde la perspectiva urbanística debe venir avalado por el oportuno soporte documental, **manteniéndose vigente la declaración responsable presentada en su día conforme al régimen establecido en Decreto 113/2015, de 22 de mayo, a fin de garantizar, sobre todo, la realidad de la consolidación del citado uso turístico**».*

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica en concordancia con la enmienda relativa a la modificación del apartado 1 de la disposición transitoria primera.

ENMIENDA NÚM. 69

ENMIENDA N.º 10:

De supresión

Exposición de motivos

Párrafos 138, 139, 140 y 141 apartado VI

Se propone la supresión de los párrafos 138, 139, 140 y 141 del apartado VI de la exposición de motivos.

«La disposición transitoria sexta, edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial, intenta dar una nueva respuesta al desafío que todavía permanece presente en muchas zonas turísticas del archipiélago, en ocasiones con gran amplitud, y que es el referido a la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos. Para ello, la ley, sin modificar el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, y a la vista de las medidas que plantea expresamente el Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, en concreto las referidas al cambio de uso de parcelas de uso turístico a uso residencial, ofrece un mecanismo específico para la especialización de determinadas edificaciones en un uso residencial exclusivo en aquellas áreas o edificaciones en que las circunstancias específicas concurrentes en el área o en los propios inmuebles así lo aconsejen, y el planeamiento municipal así lo determine, incorporando adicionalmente medidas relativas a la no incoación o a la suspensión tanto de los expedientes sancionadores relativos al incumplimiento de aquel deber como de los de declaración de incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento previstos en el artículo 24 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, atendiendo a que esa medida, en caso de que se produzca la legalización final del uso residencial, resulta más acorde con los valores de seguridad jurídica y justicia material.»

De este modo, se consigue paliar en cierta medida el déficit de la oferta de vivienda para residencia habitual y permanente en las zonas turísticas, ya que la medida de forzar el abandono del uso residencial actualmente existente lo que haría sería agravar el problema y, por otro lado, el posibilitar la incorporación de edificaciones actualmente destinadas según el planeamiento a un uso turístico no competitivo y de baja calidad al uso residencial, permite tal y como se ha señalado, aumentar la oferta residencial en dichas zonas.»

El plazo de dos años establecido como máximo para la duración de la suspensión de las medidas sancionadoras es acorde con el previsto por la normativa urbanística para la duración máxima de la suspensión del otorgamiento de licencias con ocasión de la incoación del expediente de aprobación del planeamiento.»

Las citadas medidas mantienen, tal y como se ha indicado, con carácter general, el deber de atenerse al uso efectivo que ostenten las parcelas turísticas según el planeamiento y las autorizaciones obtenidas, al que no se renuncia, pues constituye uno de los pilares básicos de la calidad, competitividad y protección del consumidor de la industria turística canaria, así como del modelo urbanístico, territorial, ambiental y turístico del archipiélago,

al igual que se sigue insistiendo en la necesidad de especialización de usos por parte del planeamiento urbanístico municipal, en virtud del cual y por pura congruencia se prohíbe taxativamente que el nuevo uso residencial pudiera dar acogida a cualquier modalidad de explotación turística de las viviendas resultantes pues ello resultaría un verdadero fraude a la ciudadanía y al propio modelo de desarrollo sostenible que se pretende implantar».

JUSTIFICACIÓN: La aprobación y convalidación del Decreto ley 2/2025, de 17 de marzo, de medidas urgentes relativas al deber de atenerse al uso turístico y por el que se modifica la *Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*, y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, y su Reglamento, aprobado por Decreto 85/2015, de 14 de mayo, hace innecesaria la disposición transitoria sexta inicialmente prevista puesto que resultaría redundante.

ENMIENDA NÚM. 70

ENMIENDA N.º 11:

De adición

Exposición de motivos

Párrafos nuevo apartado VI

Se propone la adición de un nuevo párrafo al apartado VI de la exposición de motivos, con la siguiente redacción:

«Asimismo se introduce una disposición adicional que establece la obligación al Gobierno para que, en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor, apruebe los criterios y el procedimiento para la identificación de los municipios que presentan retos demográficos.

La identificación objetiva y homogénea de estos municipios constituye un paso imprescindible para articular la aplicación de la presente ley a las realidades del territorio. Factores como el despoblamiento, el envejecimiento poblacional, la dispersión geográfica o la pérdida continuada de población, entre otros, generan vulnerabilidades estructurales que requieren respuestas diferenciadas, basadas en datos verificables y criterios técnicos.

Este mandato normativo responde al compromiso del legislador con la equidad territorial, la cohesión social y la garantía de igualdad de oportunidades, con independencia del lugar de residencia. Al establecer un procedimiento reglado para dicha identificación, se fortalece la planificación estratégica de medidas orientadas a revertir la pérdida de población y a promover el desarrollo sostenible de las zonas más afectadas por el reto demográfico».

JUSTIFICACIÓN: Esta disposición se justifica por la necesidad de establecer la identificación de aquellos municipios que se enfrentan a desafíos demográficos para la aplicación de esta ley en estos territorios.

ENMIENDA NÚM. 71

ENMIENDA N.º 12:

De modificación

Artículo 1

Se propone la modificación del título del artículo 1, en los siguientes términos:

«Artículo 1. Objeto, ámbito de aplicación de la ley y finalidad de la ley».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 72

ENMIENDA N.º 13:

De modificación

Artículo 1

Se propone la modificación del artículo 1, en los siguientes términos:

«La presente ley tiene por objeto regular el régimen jurídico general del uso turístico de viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

La presente ley se aplicará en todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, su aplicación se hará sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, cuya normativa prevalecerá en caso de conflicto [...]».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica. Es fundamental especificar el ámbito de aplicación en la ley para asegurar que se apliquen correctamente y evitar confusiones o interpretaciones erróneas, esto incluye definir el ámbito espacial (territorio) de la ley.

ENMIENDA NÚM. 73

ENMIENDA N.º 14:
De modificación
Artículo 2
Apartado 5

Se propone la modificación del apartado 5 del artículo 2, en los siguientes términos:

«5. Personas explotadoras del uso turístico de vivienda: Las personas propietarias o las personas físicas o jurídicas, cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de las viviendas que cumplan los requisitos previstos en la normativa de aplicación y hayan presentado la correspondiente declaración responsable a tal efecto».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 74

ENMIENDA N.º 15:
De adición
Artículo 2
Apartado nuevo

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 2, con la siguiente redacción:

«Nuevo. Uso turístico de vivienda: se entiende por tal la utilización temporal, habitual o intermitente de una vivienda con fines turísticos de hospedaje mediante precio, siempre que se ajuste a lo previsto en la presente ley».

JUSTIFICACIÓN: Se introduce esta definición con el objetivo de dotar de certeza jurídica a uno de los conceptos centrales de la regulación propuesta. La noción de “uso turístico de vivienda” delimita de forma precisa una actividad económica diferenciada del uso residencial, tradicionalmente protegido como derecho constitucional (artículo 47 CE).

ENMIENDA NÚM. 75

ENMIENDA N.º 16:
De adición
Artículo 2
Apartado nuevo

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 2, con la siguiente redacción:

«Nuevo. Municipio del reto demográfico: aquellos municipios declarados como tales por el Gobierno de Canarias en atención a los criterios de despoblación, envejecimiento, pérdida estructural de la actividad económica o cualquier otro que la normativa vigente establezca a tal efecto».

JUSTIFICACIÓN: La incorporación de esta definición tiene como finalidad establecer con claridad el ámbito de aplicación de las medidas excepcionales contenidas en la normativa, particularmente aquellas que permiten cierta flexibilización en las islas o municipios más afectados por problemas de despoblación, envejecimiento o pérdida de actividad económica estructural.

ENMIENDA NÚM. 76

ENMIENDA N.º 17:

De adición

Artículo 2

Apartado nuevo

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 2, con la siguiente redacción:

«Nuevo. Edificabilidad residencial: Volumen o superficie edificable autorizado para uso de vivienda habitual, definido en los instrumentos de planeamiento vigentes».

JUSTIFICACIÓN: Se incorpora esta definición con el fin de dotar de claridad técnica y seguridad jurídica a un concepto clave en la regulación del uso del suelo residencial frente al uso turístico. La edificabilidad residencial constituye una magnitud urbanística esencial, expresada en términos de superficie construible autorizada, y su vinculación exclusiva al uso de “vivienda habitual” permite garantizar el cumplimiento de los objetivos constitucionales del derecho a la vivienda (artículo 47 CE) y del principio de desarrollo urbanístico y territorial sostenible (*Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*).

ENMIENDA NÚM. 77

ENMIENDA N.º 18:

De adición

Artículo 2

Apartado nuevo

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 2, con la siguiente redacción:

«Nuevo. Zona Global: Ámbito territorial, delimitado por cualquier tipo de plan o instrumento de ordenación urbanística, ordenado “globalmente” con el mismo uso, o bien “pormenorizadamente” con la misma calificación».

JUSTIFICACIÓN: La incorporación de esta definición obedece a la necesidad de contar con una unidad de referencia espacial que permita aplicar, de forma homogénea y objetiva, los criterios técnicos y jurídicos relativos a:

- límites de densidad o concentración del uso turístico de viviendas,
- determinación de reservas mínimas de uso residencial,
- indicadores vinculados al impacto territorial y social.

El término “zona global” encuentra fundamento en la sistemática del planeamiento urbanístico contemplado en la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, que distingue entre determinaciones estructurantes (zonificación por usos) y determinaciones pormenorizadas (calificaciones concretas del suelo). Esta definición permite agrupar **áreas** funcionalmente homogéneas y aplicar sobre ellas medidas normativas o limitativas con base en criterios verificables, especialmente cuando el planeamiento se desarrolle en distintos niveles (general y de desarrollo).

ENMIENDA NÚM. 78

ENMIENDA N.º 19:

De adición

Artículo 3

Apartado nuevo

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 3, con la siguiente redacción:

«Nuevo. Las previsiones de este artículo en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma se aplicarán sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, cuya normativa prevalecerá en caso de conflicto».

JUSTIFICACIÓN: La Ley 14/2019 constituye una norma especial respecto a la actividad turística en las citadas islas, y se justifica en su singularidad territorial, socioeconómica y demográfica. La incorporación del apartado 4 reconoce la prevalencia de esta normativa en caso de contradicción, conforme al principio de especialidad recogido en el artículo 2.2 del Código Civil.

Se garantiza así el respeto al marco específico de ordenación territorial y turística de estas islas, en coherencia con el artículo 4 del Estatuto de Autonomía de Canarias y el principio de equidad territorial. Dicha ley ya contempla un equilibrio entre el desarrollo turístico y la protección del derecho a la vivienda, permitiendo instrumentos adaptados a su realidad insular.

ENMIENDA NÚM. 79

ENMIENDA N.º 20:
de modificación
Artículo 4
Apartado 1

Se propone la modificación del apartado 1 del artículo 4, en los siguientes términos:

«1. Con carácter general, la habilitación del uso turístico de viviendas deberá reservar, como mínimo, el 90 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística y/o del número de viviendas existentes o previstas, con destino exclusivo para uso residencial, y excluyente del uso turístico de hospedaje en viviendas *y otras actividades económicas*, dentro de su ámbito territorial de aplicación, que podrá ser la totalidad o tan solo una parte o partes del término municipal, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

No obstante, se permite excepcionalmente, para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma *y los municipios del reto demográfico*, una reserva inferior, del 80 por ciento, como mínimo, de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística con destino exclusivo para uso residencial y/o del número de viviendas existentes o previstas, y excluyente del uso turístico de hospedaje en viviendas *y otras actividades económicas*, dentro de su ámbito territorial de aplicación, garantizando una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social».

JUSTIFICACIÓN: La incorporación de esta definición tiene como finalidad establecer con claridad el ámbito de aplicación de las medidas excepcionales contenidas en la normativa, particularmente aquellas que permiten cierta flexibilización en las islas o municipios más afectados por problemas de despoblación, envejecimiento o pérdida de actividad económica estructural.

ENMIENDA NÚM. 80

ENMIENDA N.º 21:
De modificación
Artículo 4
Apartado 2

Se propone la modificación del apartado 2 del artículo 4, en los siguientes términos:

«2. La habilitación del uso turístico de viviendas, respetando los porcentajes de reserva establecidos en el apartado anterior, podrá llevarse a cabo por el ayuntamiento correspondiente incluso mediante los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística adecuados a tal finalidad, *previstos en la Ley 4/2017, del 13 julio, del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, o norma que lo sustituya, en particular, las ordenanzas provisionales*.

Dichos instrumentos complementarios de la ordenación urbanística adecuados a tal finalidad, en aquellos casos en que su ámbito de ordenación se limite al suelo urbano consolidado, quedarán excluidos del procedimiento de evaluación ambiental, ya que, por razón de su objeto y alcance limitado, no pueden constituir en ningún caso el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación ambiental ni tampoco el marco para la futura aprobación de otros proyectos, y se puede determinar *a priori* –atendiendo a su objeto, extensión y los espacios afectados– que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

La habilitación del uso turístico de viviendas que no respete los porcentajes de reserva establecidos en el apartado 1 anterior solo podrá llevarse a cabo mediante cualquiera de los otros instrumentos de ordenación urbanística, en los que, además, se acredite y justifique, mediante la incorporación de un estudio de capacidad de carga que, *atendiendo a las singulares circunstancias sociales, económicas, urbanísticas, territoriales, ambientales y culturales*, es suficiente una reserva menor porque no se vulneran las exigencias derivadas del principio de desarrollo urbanístico y territorial sostenible y no se afecta al derecho de la ciudadanía al acceso a la vivienda, como derecho constitucionalmente protegido, *de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones, equipamientos y servicios y a un precio asequible*».

JUSTIFICACIÓN: Esta ley es la norma marco que regula los instrumentos de ordenación urbanística, potestades municipales y procedimientos de modificación de usos del suelo, y por tanto su mención es esencial para garantizar la seguridad jurídica y evitar colisiones interpretativas.

La inclusión explícita de instrumentos complementarios –y en especial las ordenanzas provisionales municipales (artículo 165 y ss. de la Ley 4/2017)– permite dotar a los ayuntamientos de herramientas **ágiles** y excepcionales para adaptar el planeamiento a situaciones cambiantes (como la presión turística, el incremento de precios de alquiler, o la escasez de vivienda disponible).

Esto es especialmente importante en municipios que carecen de planeamiento general actualizado o cuyas normas urbanísticas no contemplan la figura del uso turístico de vivienda. Las ordenanzas provisionales permiten establecer limitaciones, condiciones o delimitaciones territoriales específicas sin necesidad de realizar una modificación completa del planeamiento, conforme a lo previsto en la propia Ley 4/2017.

La primera frase eliminada contiene conceptos jurídicos indeterminados y amplios que carecen de precisión operativa para su aplicación efectiva.

En cuanto a la segunda frase (“de calidad adecuada, segura, eficiente y con acceso a todas las dotaciones...”), su contenido ya está plenamente recogido en el artículo 47 de la Constitución española, en la Ley estatal de Vivienda 12/2023, y en la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por lo que su inclusión resulta redundante y no añade garantías adicionales.

ENMIENDA NÚM. 81

ENMIENDA N.º 22:

De adición

Artículo 4

Apartado 2

Nueva letra

Se propone la adición de una nueva letra al inicio del apartado 2 del artículo 4, con la siguiente redacción:

«Nueva. Estudio del mercado de la vivienda disponible en alquiler y venta. Deberá verificar que existe un número de viviendas, en venta y alquiler, suficiente para atender adecuadamente a la demanda de los residentes y trabajadores. Además, se comprobará que los precios son razonables dada la renta de la zona. A efectos del análisis de la oferta de vivienda, se podrá tener en consideración la vivienda en construcción, pero no el suelo disponible».

JUSTIFICACIÓN: Esta nueva redacción establece que uno de los elementos estructurales del estudio de capacidad de carga debe ser un análisis técnico y cuantitativo del mercado de la vivienda, tanto en régimen de venta como de alquiler. Con ello, se garantiza que cualquier planificación que contemple el uso turístico de viviendas parta de un diagnóstico previo de la situación real del acceso a la vivienda para residentes y trabajadores.

Esto es fundamental para garantizar el equilibrio entre el uso residencial permanente –protegido constitucionalmente– y otros usos lucrativos como el turístico, tal como exige el principio de desarrollo urbano y territorial sostenible.

ENMIENDA NÚM. 82

ENMIENDA N.º 23:

De modificación

Artículo 4

Apartado 2

Letra b)

Se propone la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 4, en los siguientes términos:

«b) Capacidad social, que analizará los efectos sobre la población residente de la presencia de actividad turística. Además, valorará su posible influencia en el entorno cultural, en especial, en aquellos núcleos que tienen especial valor etnográfico y de entorno cultural».

JUSTIFICACIÓN: El análisis de capacidad social como componente obligatorio del estudio de capacidad de carga:

- Refuerza la evaluación integral y no exclusivamente física o técnica del territorio.
 - Da cobertura jurídica a la planificación con criterios de justicia social y preservación cultural.
 - Habilita a tomar decisiones equilibradas que eviten los efectos negativos de la “turistificación” de los barrios.
- Todo ello con pleno respaldo en la legislación vigente y en los principios del urbanismo responsable y sostenible.

ENMIENDA NÚM. 83

ENMIENDA N.º 24:

De modificación

Artículo 4

Apartado 2

Letra c)

Se propone la modificación de la letra c) del apartado 2 del artículo 4, en los siguientes términos:

«c) Capacidad de las infraestructuras de accesibilidad y otras existentes para atender el funcionamiento y abastecimiento del ámbito, y posibilidad de absorción de los impactos que se deduzcan de la dotación o ampliación de dichas infraestructuras. ***Se deberá tener especialmente presente el problema del aumento de consumo de suministros y de generación de residuos en las viviendas de uso turístico***».

JUSTIFICACIÓN: La inclusión de esta frase responde a la necesidad de abordar, desde una perspectiva preventiva, los efectos acumulativos que genera la expansión del uso turístico de viviendas sobre las infraestructuras básicas municipales (abastecimiento de agua, red eléctrica, saneamiento, recogida de residuos y accesibilidad vial).

ENMIENDA NÚM. 84

ENMIENDA N.º 25:

De supresión

Artículo 4

Apartado 2

Letras d), e) y f)

Se propone la supresión de las letras d), e) y f) del apartado 2 del artículo 4.

JUSTIFICACIÓN: La finalidad del estudio de capacidad de carga en el contexto del uso turístico de viviendas es valorar aspectos directamente vinculados al equilibrio entre el uso residencial y el uso turístico, como el acceso a la vivienda, la presión sobre infraestructuras urbanas y servicios, y la calidad de vida de la población residente.

Los apartados d), e) y f) introducen un nivel de especificidad y tecnicismo que:

- Desbordan el ámbito de un estudio técnico vinculado a la gestión urbana del uso residencial/turístico.
- Están más próximos a la planificación de grandes desarrollos turísticos o turísticos alojativos convencionales, y no son adecuados para regular el uso turístico en viviendas ya existentes.

Los contenidos que se pretenden regular en los apartados eliminados ya están contemplados en:

- Las evaluaciones ambientales estratégicas (EAE) o de impacto ambiental, reguladas por la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.
- Los informes sectoriales vinculantes de las Administraciones con competencias ambientales, paisajísticas o turísticas.

La supresión de los apartados d), e) y f) permite focalizar el estudio de capacidad de carga en los aspectos esenciales para la compatibilidad del uso turístico de viviendas con el derecho a la vivienda y la sostenibilidad de los núcleos urbanos.

ENMIENDA NÚM. 85

ENMIENDA N.º 26:

De modificación

Artículo 4

Apartado 3

Letra b)

Se propone la modificación de la letra b) del apartado 3 del artículo 4, en los siguientes términos:

«b) Que su ámbito territorial de aplicación no está afectado por la declaración como zona de mercado residencial tensionado conforme a la legislación en materia de vivienda. ~~*ni esta declaración resulte posible y pertinente.*~~ ***También se considerará la afección al ámbito territorial cuando el ayuntamiento haya solicitado la declaración de zona tensionada***».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 86

ENMIENDA N.º 27:

De supresión

Artículo 4

Apartado 3

Letra d)

Se propone la supresión de la letra d) del apartado 3 del artículo 4.

JUSTIFICACIÓN: La eliminación del requisito de justificar específicamente la compatibilidad con el principio de desarrollo urbano sostenible en cada habilitación individual del uso turístico de vivienda no supone una renuncia al cumplimiento de dicho principio, sino una medida de depuración normativa y eficiencia administrativa, que mantiene las garantías ambientales y urbanísticas pero evita exigencias redundantes.

ENMIENDA NÚM. 87

ENMIENDA N.º 28:

De supresión

Artículo 4

Apartado 4

Letra i)

Se propone la supresión de la letra i) del apartado 4 del artículo 4.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 88

ENMIENDA N.º 29:

De adición

Artículo 4

Apartado nuevo

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 4, con la siguiente redacción:

«Nuevo. Excepto lo dispuesto en las letras g) y h), las previsiones del apartado 4 anterior no serán de aplicación en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, prevaleciendo para estas la aplicación de la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma».

JUSTIFICACIÓN: La Ley 14/2019 fue aprobada precisamente para establecer un modelo territorial y turístico diferenciado para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, atendiendo a sus singulares condiciones estructurales.

ENMIENDA NÚM. 89

ENMIENDA N.º 30:

De modificación

Artículo 5

Apartado 1

Letra a)

Se propone la modificación de la letra a) del apartado 1 del artículo 5, en los siguientes términos:

«a) Las viviendas residenciales respecto de las cuales se pretenda habilitar la actividad de comercialización ~~de estancias~~ turística deben tener una antigüedad mínima de diez años, y de cinco años para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma así como en los municipios del reto demográfico, acreditable mediante la declaración de obra nueva, licencia de primera ocupación, mediante un certificado municipal emitido a este efecto, certificación catastral o cualquier otro medio válido en derecho.

El instrumento de ordenación urbanística que habilite el uso turístico de viviendas podrá reducir, para todo tipo de viviendas o alguna de las tipologías de vivienda contempladas en el mentado instrumento, la antigüedad

mínima exigida en el párrafo anterior, siempre y cuando su ámbito territorial de aplicación no esté afectado por la declaración como zona de mercado residencial tensionado conforme a la legislación en materia de vivienda».

JUSTIFICACIÓN: Se introduce una cláusula de flexibilidad urbanística al permitir que los instrumentos de planeamiento puedan reducir este plazo, siempre que el **área** en cuestión no esté declarada como zona de mercado residencial tensionado conforme a la legislación vigente en materia de vivienda. Esta previsión permite compatibilizar el control del fenómeno turístico con la autonomía municipal en la planificación urbanística, incentivando la coherencia entre el desarrollo territorial y la política pública de acceso a la vivienda.

ENMIENDA NÚM. 90

ENMIENDA N.º 31:

De modificación

Artículo 5

Apartado 1

Letra c)

Se propone la modificación del párrafo 2 de la letra c) del apartado 1 del artículo 5, en los siguientes términos:

«c) [...]

Asimismo, no se podrá autorizar la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal si el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, la licencia urbanística, la autorización previa o de apertura turística o cualquier otro título habilitante del uso, ya configuraron dicho régimen *precisamente* como establecimiento turístico, sujeto a la normativa turística. En estos casos los elementos divididos en propiedad horizontal serán considerados unidades alojativas y no viviendas».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 91

ENMIENDA N.º 32:

De supresión

Artículo 5

Apartado 2

Letras a), b), c), d) y e)

Se propone la supresión de las letras a), b), c), d) y e) del apartado 2 del artículo 5.

JUSTIFICACIÓN: Este nivel de detalle complica innecesariamente la aplicación de la norma por parte de ayuntamientos, promotores y ciudadanos. Además, puede generar confusión normativa al superponer límites técnicos que ya están regulados en otras disposiciones.

ENMIENDA NÚM. 92

ENMIENDA N.º 33:

De modificación

Artículo 5

Apartado 2

Letra g)

Se propone la modificación de la letra g) del apartado 2 del artículo 5, en los siguientes términos:

«g) La capacidad alojativa máxima para el uso de hospedaje del suelo calificado para un uso residencial será del 10% de los habitantes de cada núcleo de población según los datos del padrón municipal de habitantes. *Este porcentaje se elevará hasta el 20% en El Hierro, La Gomera y La Palma, y los municipios de reto demográfico*».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 93

ENMIENDA N.º 34:

De modificación

Artículo 5

Apartado 2

Letra h)

Se propone la modificación de la letra h) del apartado 2 del artículo 5, en los siguientes términos:

«**h**) No se admitirán concentraciones del uso de hospedaje en viviendas superiores al 10% de los habitantes de cada sección electoral. ***Este porcentaje se elevará hasta el 20% en El Hierro, La Gomera y La Palma, y los municipios de reto demográfico.***».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 94

ENMIENDA N.º 35:

De modificación

Artículo 5

Apartado 2

Letra i)

Se propone la modificación de la letra i) del apartado 2 del artículo 5, en los siguientes términos:

«**i**) En asentamientos rurales la densidad máxima será de 1 vivienda de uso turístico y 6 plazas de alojamiento por hectárea en zonas con una densidad inferior a 10 viviendas por hectárea, ni superiores a 3 viviendas o 18 plazas de alojamiento turístico en vivienda por hectárea en zonas con una densidad superior a 10 viviendas por hectárea, y las áreas delimitadas no excederán del 10% de la superficie total neta del asentamiento de que se trate, excluyendo espacios libres, viales y equipamiento, ni del 10% de la superficie total del suelo de asentamientos rurales del municipio donde se pretenden establecer. ***Excepcionalmente, para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma y los municipios de reto demográfico, la densidad máxima en los asentamientos rurales será de 1 vivienda de uso turístico por cada 5 viviendas, sin aplicación de otros porcentajes, superficies o densidades.***».

JUSTIFICACIÓN: La regulación del apartado i) responde a la necesidad de preservar el equilibrio territorial, social y ambiental de los asentamientos rurales ante el creciente interés por establecer viviendas de uso turístico en estas zonas, muchas veces con riesgos de saturación, pérdida de identidad rural o conflicto con el uso habitacional tradicional.

ENMIENDA NÚM. 95

ENMIENDA N.º 36:

De modificación

Artículo 6

Apartado 1

Se propone la modificación del apartado 1 del artículo 6, en los siguientes términos:

«**I.** El uso turístico de hospedaje en viviendas, incluido entre las modalidades de establecimientos turísticos de alojamiento, exige el cumplimiento de las prescripciones contenidas en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias y el resto de las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y, en general, la de actividades clasificadas, pues constituye una actividad clasificada objeto del ámbito de aplicación de la *Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias*, por lo cual será de aplicación lo dispuesto en la citada Ley 7/2011 y sus normas de desarrollo, Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa y el Reglamento de actividades clasificadas y

espectáculos públicos, ~~o las que las sustituyan~~, aprobado por Decreto 86/2013, de 1 de agosto **y lo dispuesto en el anexo III del mismo** o normas que las sustituyan».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 96

ENMIENDA N.º 37:

De modificación

Artículo 7

Apartado 1

Se propone la modificación del apartado 1 del artículo 7, en los siguientes términos:

«**1.** Con carácter previo al inicio de la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas, los titulares de estas o, en su caso, las personas físicas o jurídicas a las que previamente el propietario haya encomendado su explotación, deberán presentar declaración responsable ***ante los cabildos insulares conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas, o norma que la sustituya***, quien realizará la inscripción de la actividad, de oficio, en el Registro General Turístico de la Comunidad Autónoma de Canarias».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 97

ENMIENDA N.º 38:

De modificación

Artículo 7

Apartado 3

Se propone la modificación del apartado 3 del artículo 7, en los siguientes términos:

«**3.** Tanto la persona propietaria o titular del inmueble, como la persona o entidad explotadora, en caso de ser distinta, se relacionarán ~~a través de medios electrónicos~~ con las Administraciones públicas conforme a lo dispuesto en la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, o normativa que la sustituya para la realización de cualquier trámite vinculado a la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas. A fin de responder a las necesidades de los usuarios con menos capacidades o medios digitales, en especial las personas mayores, estas podrán hacer uso de las oficinas de asistencia en materia de registros, que permitirán a los interesados, en el caso que así lo deseen, presentar sus solicitudes en papel, las cuales se convertirán a formato electrónico, de conformidad con lo establecido en la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, o normativa que la sustituya».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 98

ENMIENDA N.º 39:

De modificación

Artículo 7

Apartado 7

Letra b)

Se propone la modificación de la letra b) del apartado 7 del artículo 7, en los siguientes términos:

«**b)** Para la actividad de explotación del uso turístico de hospedaje en viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, ~~certificación registral~~ y certificación o documento acreditativo de la junta de propietarios, que acrediten que ni el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios, o algún acuerdo de esta, oponible a terceros, determinen la no posibilidad de uso para finalidades diferentes a las de vivienda como residencia habitual, ateniéndose al régimen determinado en la *Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal*, **o norma que la sustituya**».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 99

ENMIENDA N.º 40:

De modificación

Artículo 7

Apartado 7

Letra c)

Se propone la modificación de la letra c) del apartado 7 del artículo 7, en los siguientes términos:

«c) Cédula urbanística acreditativa de la expresa habilitación por el planeamiento urbanístico del uso turístico de hospedaje en viviendas respecto de la vivienda de que se trate, *sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, cuya normativa prevalecerá en caso de conflicto*».

JUSTIFICACIÓN: La Ley 14/2019 constituye una norma especial respecto a la actividad turística en las citadas islas, y se justifica en su singularidad territorial, socioeconómica y demográfica. Es preciso reconocer la prevalencia de esta normativa en caso de contradicción, conforme al principio de especialidad recogido en el artículo 2.2 del Código Civil.

ENMIENDA NÚM. 100

ENMIENDA N.º 41:

De adición

Artículo 7

Apartado nuevo

Se propone la adición de un nuevo apartado al artículo 7, con la siguiente redacción:

«Nuevo. En los dos años siguientes a la entrada en vigor de la presente ley, las previsiones recogidas en la letra c) del apartado 7 del presente artículo no serán de aplicación en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma».

JUSTIFICACIÓN: Se difiere en dos años la aplicación de la exigencia de aportar la cedula urbanística en el caso de las islas verdes en coherencia con la previsión del artículo 6 de la Ley 14/2019. Se estima que en dicho plazo de 2 años puedan aprobarse los instrumentos complementarios de ordenación urbanística (ordenanzas).

ENMIENDA NÚM. 101

ENMIENDA N.º 42:

De modificación

Artículo 8

Apartado 4

Se propone la modificación del apartado 4 del artículo 8, en los siguientes términos:

«4. La inexactitud, falsedad u omisión, [...]

~~Una vez firme en vía administrativa, la resolución a que se refieren los dos párrafos anteriores será remitida al Registro de la Propiedad para su toma de razón, la cual se practicará conforme a la normativa hipotecaria con cargo al interesado.~~

[...].»

JUSTIFICACIÓN: La supresión de esta obligación responde a la voluntad de:

- Evitar actuaciones administrativas y registrales innecesarias o no obligatorias.
- Reducir costes al ciudadano cuando no existe razón jurídica para la inscripción.
- Garantizar el respeto a los principios de legalidad, eficiencia, economía y proporcionalidad, ajustando el procedimiento a lo estrictamente necesario conforme al marco legal vigente.

ENMIENDA NÚM. 102

ENMIENDA N.º 43:

De modificación

Artículo 10

Se propone la modificación del artículo 10, en los siguientes términos:

«Artículo 10. Limitación temporal de la declaración responsable

La declaración responsable habilita para el ejercicio de la actividad por el plazo de cinco años desde la presentación de la declaración responsable ante la Administración turística, **y de diez años para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma así como en los municipios del reto demográfico**, y así deberá hacerse constar en la correspondiente inscripción.

a) Pasado el plazo establecido, se puede continuar con la comercialización turística solo si se siguen cumpliendo todos los requisitos determinados legal o reglamentariamente y vigentes en ese momento, incluido que la zona siga siendo apta de manera expresa para la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas por el planeamiento urbanístico y no se encuentre afectada por una declaración de zonas de mercado residencial tensionado realizada por la Administración competente en materia de vivienda, por periodos del mismo plazo, con los condicionantes que se establecen en el párrafo siguiente.

Durante el mes anterior a la finalización de cada periodo, si la vivienda sigue cumpliendo todos los requerimientos determinados legal o reglamentariamente, la persona propietaria de la vivienda, o la persona comercializadora, con el permiso expreso de esta, puede presentar al cabildo insular una nueva declaración responsable relativa al hecho de que se ejercerá la actividad por un nuevo plazo de cinco años, **diez años para el caso de las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma así como en los municipios del reto demográfico**, que sigue cumpliendo todos los requerimientos normativos y que tiene el certificado del ayuntamiento favorable respecto de la adecuación del uso turístico de hospedaje en vivienda a las ordenanzas e instrumentos de ordenación urbanística. ~~y que, en su caso, tiene el certificado del Registro de la Propiedad a que se refiere el artículo 7.7.b), de la presente ley.~~

b) En caso de que se cumpla el plazo y no se haya presentado una nueva declaración responsable, la vivienda tiene que pasar a situación de baja definitiva, debiendo dictar el cabildo insular correspondiente resolución en tal sentido, que deberá ser remitida y notificada a la persona interesada, al ayuntamiento correspondiente y al Registro de la Propiedad. La notificación al ayuntamiento correspondiente implicará tener por realizada la comunicación previa relativa al cambio de uso urbanístico de la vivienda prevista en la legislación urbanística, en este caso de uso turístico a residencial, y para la persona interesada implica la necesidad de dar cumplimiento a las obligaciones de declaración de la modificación del uso de la vivienda a los efectos previstos en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, o normativa que lo sustituya.

~~c) La comprobación por parte de la Administración turística de la falta de prestación efectiva del servicio durante más de 365 días seguidos dará lugar a la cancelación de la inscripción de la vivienda en el Registro General Turístico, previa audiencia de las personas interesadas, lo que será igualmente notificado al Registro de la Propiedad a los efectos del cambio de uso urbanístico de la vivienda a uso residencial, conforme a la normativa hipotecaria».~~

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 103

ENMIENDA N.º 44:

De adición

Disposición adicional nueva

Se propone la adición de una disposición adicional nueva, con la siguiente redacción:

«Nueva. El Gobierno, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará los criterios para la identificación de los municipios que presentan retos demográficos, atendiendo a factores como el despoblamiento, el envejecimiento, la dispersión geográfica o la pérdida continuada de población, entre otros indicadores objetivos».

JUSTIFICACIÓN: Esta disposición se justifica por la necesidad de establecer la identificación de aquellos municipios que enfrentan desafíos demográficos para la aplicación de esta ley en estos territorios.

ENMIENDA NÚM. 104

ENMIENDA N.º 45:

De modificación

Disposición transitoria primera

Se propone la modificación del título de la disposición transitoria primera, en los siguientes términos:

«**Primera.** Especialización de usos y consolidación del uso turístico *para las personas que ostenten la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables*. Régimen jurídico de la situación de consolidación de uso turístico de vivienda».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 105

ENMIENDA N.º 46:

De modificación

Disposición transitoria primera

Apartado 1

Se propone la modificación del apartado 1 de la disposición transitoria primera, en los siguientes términos:

«**1.** Las personas ~~propietarias y persona titulares que ostente la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables~~ de la declaración responsable de las viviendas vacacionales debidamente habilitadas conforme al Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, podrán optar, en el plazo máximo de cinco años a partir de la entrada en vigor de esta ley, por la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda, *manteniéndose vigente la declaración responsable presentada en su día conforme al régimen establecido en dicho reglamento* sin que para ello constituya impedimento el nuevo planeamiento urbanístico aprobado conforme a las determinaciones de la presente ley.

La declaración de uso turístico consolidado de la vivienda no está sujeta a la limitación temporal prevista en el artículo 10 de la presente ley.

Los ayuntamientos, en los tres meses siguientes a la aprobación de la presente ley, publicarán y, en su caso, actualizarán el modelo de declaración responsable, accesible a los interesados por medios electrónicos».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 106

ENMIENDA N.º 47:

De supresión

Disposición transitoria primera

Apartado 3

Letra c)

Se propone la supresión de la letra c) del apartado 3 de la disposición transitoria primera.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 107

ENMIENDA N.º 48:

de modificación

Disposición transitoria primera

Apartado 3

Letra e)

Subapartado 2)

Se propone la modificación del subapartado 2) de la letra e) del apartado 3 de la disposición transitoria primera, en los siguientes términos:

«2) Identificación de la persona *que ostente la doble condición de personas propietarias y titulares de las declaraciones responsables del inmueble y responsable del ejercicio* incluyendo número de teléfono y correo electrónico a efectos de los avisos de disponibilidad de las notificaciones electrónicas, y declaración de que no constan limitaciones o restricciones al poder de disposición del titular, bien de carácter judicial o de protección a la familia, o bien por encontrarse en situación concursal o por precisar de medidas de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 108

ENMIENDA N.º 49:
de modificación
Disposición transitoria primera
Apartado 3
Letra e)
Subapartado 4)

Se propone la modificación del subapartado 4) de la letra e) del apartado 3 de la disposición transitoria primera, en los siguientes términos:

«4) Manifestación de que se ha ejercido de manera efectiva e ininterrumpida el uso turístico de la vivienda en cuestión con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley desde la presentación de la declaración responsable, *sin interrupción por plazo superior a un año por causa imputable al interesado*, y que dicha explotación puede acreditarse a través de las correspondientes declaraciones y liquidaciones referidas a dicha actividad en relación con el impuesto general indirecto de Canarias o por cualquier otro medio válido en Derecho».

JUSTIFICACIÓN: Se intenta evitar situaciones en las que se haya dado de alta la actividad formalmente, pero no se haya ejercido realmente, o se haya abandonado durante largos periodos sin comunicarlo. Es una forma de filtrar usos inactivos.

ENMIENDA NÚM. 109

ENMIENDA N.º 50:
De supresión
Disposición transitoria primera
Apartado 3
Letra e)
Subapartado 5)

Se propone la supresión de los subapartado 5) de la letra e) del apartado 3 de la disposición transitoria primera.

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 110

ENMIENDA N.º 51:
De modificación
Disposición transitoria primera
Apartado 4

Se propone la modificación del apartado 4 de la disposición transitoria primera, en los siguientes términos:

«4. El ayuntamiento comprobará que se ha presentado toda la documentación exigida *en el presente artículo, y llevará a cabo el ejercicio de las facultades que le corresponden en materia de comprobación, control e inspección establecidas por la legislación* en materia de actividades clasificadas y de urbanismo, *salvo que se haya comprobado anteriormente. El ayuntamiento remitirá al cabildo insular copia de la documentación.* [...]».

JUSTIFICACIÓN: El párrafo eliminado reiteraba funciones que ya están reconocidas en normas sectoriales (urbanismo y actividades clasificadas).

ENMIENDA NÚM. 111

ENMIENDA N.º 52:

De adición

Disposición transitoria primera

Apartado nuevo

Se propone la adición de un nuevo apartado a la disposición transitoria primera, con la siguiente redacción:

«Nuevo. El cabildo insular llevará a cabo la comprobación de la declaración responsable habilitante del uso de vivienda vacacional, que abarcará el ámbito establecido en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, es decir, seguridad, salubridad, accesibilidad, habitabilidad, equipamiento y condiciones técnicas y, en caso de resultar negativo, remitirá su informe, que tendrá carácter vinculante, al ayuntamiento quien deberá dictar, previa audiencia del interesado, la pertinente resolución dejando sin efecto la declaración responsable de uso turístico consolidado de la vivienda».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica y se mantiene la necesidad de audiencia previa al interesado antes de revocar la declaración responsable, lo cual es coherente con el principio de tutela efectiva y el procedimiento administrativo debido.

ENMIENDA NÚM. 112

ENMIENDA N.º 53:

De modificación

Disposición transitoria primera

Apartado 10

Se propone la modificación del apartado 10 de la disposición transitoria primera, en los siguientes términos:

«10. Las personas ~~que ostentan la doble condición de propietarios de las viviendas vacacionales y titulares de la correspondiente declaración responsable~~ ~~propietarias de las viviendas vacacionales~~ podrán renunciar en cualquier momento al uso turístico de la vivienda, recuperando el uso residencial y habitacional, debiendo formular para ello la presentación de la comunicación de cambio de uso ante el ayuntamiento correspondiente conforme a la legislación urbanística, quedando extinguida automáticamente con la presentación de la citada comunicación la eficacia de la declaración de uso turístico consolidado, al igual que la de la previa declaración responsable habilitante del uso turístico de la vivienda, debiendo el ayuntamiento correspondiente dar traslado de aquella al cabildo insular a los efectos de la extinción de esta».

JUSTIFICACIÓN: Mejora técnica.

ENMIENDA NÚM. 113

ENMIENDA N.º 54:

De adición

Disposición transitoria segunda

Apartado nuevo

Se propone la adición de un nuevo apartado a la disposición transitoria segunda, con la siguiente redacción:

«Nuevo. Excepcionalmente en aquellos supuestos en que la eficacia de la declaración responsable presentada en su día por las personas explotadoras de viviendas vacacionales se extinga antes del plazo de 5 años a que se refiere el apartado 1 de esta disposición por extinguirse el plazo del contrato o título otorgado por la propiedad de la vivienda para permitir su explotación turística, en aquellos supuestos de unidades familiares cuyo nivel de ingreso, sin contar el aporte económico de la explotación turística, no exceda 2,5 veces el Iprem, podrán presentar declaración responsable de vivienda vacacional conforme al Decreto 113/2015 que habilitará la continuación de la explotación turística hasta el plazo máximo de 5 años desde la entrada en vigor de la presente ley».

JUSTIFICACIÓN: Este artículo atiende a que la extinción del contrato de explotación antes del periodo de consolidación previsto (5 años), personas vulnerables podrían perder de forma abrupta su fuente de ingresos turísticos, por lo que es coherente con el derecho a la continuidad de la actividad económica ya iniciada cuando existen circunstancias sobrevenidas no imputables al explotador (como el vencimiento de un contrato de arrendamiento), limitándose su aplicación a familias con ingresos $\leq 2,5$ veces el Iprem, lo que establece un criterio objetivo de vulnerabilidad económica. Este umbral garantiza que la excepción no se use con fines especulativos o por grandes operadores turísticos, sino solo por pequeños explotadores que dependen de esta actividad.



Parlamento de Canarias