



LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

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

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

ÍNDICE

<i>Preámbulo</i>	3
CAPÍTULO I. Medidas en materia de vivienda protegida	8
Sección 1.ª Régimen de calificación de la vivienda protegida	8
Artículo 1. Regímenes de viviendas protegidas.	8
Artículo 2. Destino, ocupación y limitaciones a la facultad de disponer de las viviendas protegidas.	9
Artículo 3. Superficie útil de las viviendas protegidas.	9
Artículo 4. Módulo Básico Canario.	10
Artículo 5. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.	11
Artículo 6. Precio máximo de referencia.	11
Artículo 7. Precios máximos.	12
Artículo 8. Duración e inscripción del régimen de protección.	12
Artículo 9. Recalificación del régimen.	13
Artículo 10. Derecho de tanteo y retracto convencional.	13
Artículo 11. Calificación de viviendas y alojamientos protegidos y acceso a medidas de financiación.	13
Artículo 12. Municipios de preferente localización.	14
Artículo 13. Ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior.	15
Sección 2.ª Medidas adicionales en materia de vivienda	15

BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO
LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Artículo 14. Convenios de cesión de uso de viviendas desocupadas.	15
Artículo 15. Dación en pago de viviendas protegidas de promoción privada.	15
Artículo 16. Cesión temporal de uso a terceros de viviendas protegidas de promoción privada calificadas en régimen de venta.	16
Artículo 17. Arrendamiento temporal de viviendas calificadas en régimen de venta.	16
CAPÍTULO II. Medidas en materia de transporte por carretera	17
Artículo 18. Visado de las autorizaciones de transporte por carretera.	17
CAPÍTULO III. Medidas en materia de cánones en puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.	17
Artículo 19. Exenciones aplicables a cánones concesionales en instalaciones portuarias de la Comunidad Autónoma de Canarias.	17
<i>Disposiciones adicionales</i>	17
Disposición adicional primera. Consideración del Plan de Vivienda de Canarias como Plan Estratégico de Subvenciones.	17
Disposición adicional segunda. Nombramiento de funcionarios interinos para la ejecución de programas del Plan de Vivienda de Canarias.	18
Disposición adicional tercera. Abono anticipado de las ayudas concedidas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.	18
<i>Disposiciones transitorias</i>	18
Disposición transitoria única. Régimen transitorio del procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública.	18
<i>Disposiciones derogatorias</i>	18
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.	18
<i>Disposiciones finales</i>	18
Disposición final primera. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.	18
Disposición final segunda. Mantenimiento del rango reglamentario de determinados preceptos.	20
Disposición final tercera. Entrada en vigor.	20

TEXTO CONSOLIDADO
Última modificación: 27 de diciembre de 2021

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

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

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

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

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

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

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

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

Numéricamente se puede decir que en Canarias 773.053 personas están en riesgo de pobreza y exclusión social, dos de cada seis personas en las Islas, dato que se incrementa al señalar que el 28,5% (unos 628.282) más estaría en riesgo de entrar en pobreza al vivir con menos de 641 €/mes. Asimismo, el 11,2% de la población en Canarias está en riesgo de

pobreza severa, 247.378 personas viven con menos de 500 €/mes. Por tanto, casi una tercera parte de la población en el Archipiélago estaba en situación de pobreza o de pobreza severa en 2019. Asimismo, el 3,9% de los canarios, 86.000 personas, tienen privación material severa de recursos.

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

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

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

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

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

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

1.10 Ampliación del parque de vivienda destinado a alquiler social.

1.11 Apoyo al pago de alquileres.

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

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

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

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

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

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

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía de Canarias dedica el artículo 22 al derecho de acceso a la vivienda y ordena a los poderes públicos a garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, así como al uso racional del suelo. Igualmente, recoge las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En concreto el artículo 143 dicta que le corresponde a la comunidad autónoma canaria la competencia exclusiva en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la ordenación, planificación, gestión, fomento,

protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda; la promoción pública de vivienda; la regulación de la función social y habitacional de la vivienda; y la condiciones de accesibilidad de los edificios, así como las condiciones para la instalación de infraestructuras comunes y para la incorporación de innovaciones tecnológicas y de ahorro energético, en condiciones de sostenibilidad.

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

Asimismo, el artículo 73 de la citada Ley de Vivienda, configura el Plan de Vivienda como instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las Administraciones Públicas competentes con el fin de atender las necesidades de vivienda existente en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

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

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

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

Debido a la evolución de la situación de emergencia de salud pública ocasionada por la nueva oleada de la COVID-19, se está produciendo un fuerte impacto económico y social que, entre otros ámbitos, está afectando a los ingresos de muchos ciudadanos que, en calidad de arrendatarios, vienen ocupando sus viviendas habituales con los que hacían frente al pago de sus alquileres. Este impacto afectará, sin duda también, a determinados colectivos especialmente vulnerables.

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

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

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

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

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

II

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

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

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

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

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

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

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

Consecuentemente, esta ampliación de plazo permitirá normalizar paulatinamente la actividad ordinaria de las administraciones públicas afectadas y aligerar los trámites administrativos que deben atender las empresas transportistas y, al mismo tiempo, tendrá un importante efecto económico para las mismas, ya que evitará que el vencimiento de los

plazos produzca la pérdida de eficacia de la autorización de transporte, que es la que les permite seguir realizando su actividad. Adicionalmente, evitará que las empresas de transporte público pudieran incurrir en una infracción muy grave a la legislación vigente de transporte por carretera de Canarias, al realizar su actividad careciendo de autorización, por no haber obtenido el visado preceptivo.

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

III

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

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

En la presente situación concurren de manera evidente las circunstancias necesarias que habilitan acudir a la medida legislativa aprobada por el Gobierno de Canarias: la extraordinaria y urgente necesidad derivada de la extensión de la crisis sanitaria y su impacto económico y social. El Decreto ley, tras la reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, se constituye como un instrumento estatutariamente válido y lícito, siempre que, tal como reiteradamente ha exigido el Tribunal Constitucional (sentencias 6/1983, de 4 de febrero, F.J. 5; 11/2002, de 17 de enero, F.J. 4, 137/2003, de 3 de julio, F.J. 3, y 189/2005, de 7 julio, F.J. 3; 68/2007, de 28 de marzo, F.J. 10 y 137/2011, de 14 de septiembre, F.J. 7), el fin que justifica la legislación de urgencia sea subvenir a una situación concreta, dentro de los objetivos gubernamentales, que por razones difíciles de prever requiere una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentaria de las leyes, máxime cuando la determinación de dicho procedimiento no depende del Gobierno.

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el Decreto ley se ajusta a los principios de buena regulación. Así, de acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa legislativa se fundamenta en el interés general que supone atender a las circunstancias sociales y económicas excepcionales derivadas de la crisis de salud pública provocada por el COVID-19, tanto en los sectores productivos como en los colectivos más desfavorecidos, siendo este el momento de adoptar medidas adicionales para subvenir a estas necesidades y constituyendo este Decreto ley el instrumento más adecuado para

garantizar su consecución. La norma es acorde con el principio de proporcionalidad al contener la regulación imprescindible para lograr el objetivo de garantizar el bienestar de los ciudadanos y minimizar el impacto en las empresas y en la vida de las personas y las familias ante la situación actual excepcional. Por lo que se refiere al principio de seguridad jurídica, el Decreto ley establece la regulación mínima imprescindible para el cumplimiento de sus fines y es coherente con el resto del ordenamiento jurídico, tanto nacional, como de la Unión Europea. Las medidas que se introducen permiten generar un marco normativo estable, integrado y claro, adecuado a los fines que se persiguen. En cuanto al principio de transparencia, se exceptúan los trámites de consulta pública y de audiencia e información públicas, conforme a lo dispuesto en el artículo 26.11 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, de aplicación supletoria. Y, por último, respecto del principio de eficiencia, esta norma no impone cargas económicas o administrativas, antes al contrario, se adoptan medidas para aliviar las circunstancias sociales y económicas excepcionales derivadas de la crisis de salud pública provocada por el COVID-19, y para agilizar la tramitación de procedimientos y facilitar la participación de los ciudadanos en los mismos.

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

CAPÍTULO I

Medidas en materia de vivienda protegida

Sección 1.ª Régimen de calificación de la vivienda protegida

Artículo 1. *Regímenes de viviendas protegidas.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3. *Superficie útil de las viviendas protegidas.*

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

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

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

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

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

N.º de ocupantes	Superficie útil mínima	Superficie útil máxima subvencionable
3	40	75
4	45	

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

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

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

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

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

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

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

a) 25 metros cuadrados de superficie útil para los garajes o anejos, en sótano o cerrados en superficie, y 20 metros cuadrados para dichos garajes en superficie de parcela y abiertos.

b) En el caso de aparcamientos de motocicletas, 5 metros cuadrados de superficie útil en sótano o cerrados en superficie y 3 metros cuadrados en superficie de parcela y abiertos.

c) 8 metros cuadrados útiles para los trasteros.

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

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

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

Artículo 4. Módulo Básico Canario.

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

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

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

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

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

Artículo 6. *Precio máximo de referencia.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7. Precios máximos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 8. Duración e inscripción del régimen de protección.

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

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

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

Artículo 9. *Recalificación del régimen.*

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

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

1. Estarán sujetos a los derechos de tanteo y retracto en favor del Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, de la entidad pública promotora, las segundas o posteriores transmisiones onerosas de las viviendas protegidas y sus anejos cuando el conjunto de las ayudas otorgadas por las administraciones públicas haya sido igual o superior al 15% del precio de las viviendas al tiempo de su adquisición. Se estará para ello a lo dispuesto en los artículos 65 a 67 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

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

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

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

4. El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercitar dichos derechos para sí o a favor de otras administraciones públicas, o de las sociedades mercantiles promotoras de las mencionadas viviendas protegidas, participadas íntegramente por dichas administraciones públicas, con destino a terceros inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en los términos que se establezca en la normativa reguladora del mismo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Los promotores de viviendas libres que se encuentren terminadas, o que estén previstas en proyectos de reparcelación debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto ley, así como cualesquiera personas o entidades que hayan adquirido a los promotores o a otros adquirentes dichas viviendas, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler, siempre que dichas viviendas cumplan con los requisitos de superficie máxima útil, habitabilidad, destino, uso, calidad, precios de venta o renta por metro cuadrado útil y requisitos de acceso que se establecen en la normativa específica de vivienda protegida de aplicación en la Comunidad Autónoma de Canarias.

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

Artículo 12. *Municipios de preferente localización.*

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

a) Municipios que son capitales insulares.

b) Municipios cuya población supera los 100.000 habitantes.

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

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

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

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

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

Sección 2.^a Medidas adicionales en materia de vivienda

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

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

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

1. Los titulares de viviendas protegidas de promoción privada situados en el umbral de la exclusión que no puedan hacer frente al pago de las cuotas de préstamos hipotecarios suscritos para la adquisición de las mismas, podrán adoptar con la entidad financiera acreedora un acuerdo judicial o extrajudicial de dación en pago, de conformidad con el artículo 39.3 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y el Real Decreto ley 6/2012 de 9 de marzo, previa autorización expresa del Instituto Canario de la Vivienda; sin la cual no podrá suscribirse la correspondiente escritura pública, ni practicarse la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad correspondiente.

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

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

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

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

d) Cumplir los siguientes requisitos de carácter económico:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

Medidas en materia de transporte por carretera

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 tiene la consideración de plan estratégico de subvenciones, a efectos de lo previsto en el artículo 6 del Decreto 36/2009, de 31 de marzo, por el que se establece el régimen general de subvenciones de la Comunidad Autónoma de

Canarias y en el artículo 8 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones o normas que los sustituyan.

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

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

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

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

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

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

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

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

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

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

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

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

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

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

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

«3. Reglamentariamente, en el marco del Plan de Vivienda, mediante orden de la persona titular de la consejería competente en materia de vivienda, se determinarán las actuaciones a ejecutar, las modalidades de ayuda pública, sus características, y los requisitos para acceder a las mismas, incluyendo las garantías necesarias para la afectación del suelo a los fines señalados en el anterior artículo.»

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

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

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

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

«5. El Gobierno de Canarias, atendiendo a las circunstancias sociales y económicas, podrá favorecer el acceso a la propiedad de viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias calificadas en compraventa, a arrendatarios del parque público de viviendas, teniendo derecho a que se les aplique sobre el precio de compra las deducciones equivalentes al pago de rentas abonadas por alquiler hasta el momento de la resolución del arrendamiento en los términos que se determine reglamentariamente, previa solicitud de los mismos y estudio económico de la unidad familiar por el Instituto Canario de la Vivienda.»

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

«1. Procederá el desahucio administrativo contra arrendatarios, adjudicatarios u ocupantes de las viviendas protegidas, o sometidas a un régimen de protección pública, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública, cuando hayan sido sancionados por la comisión de dos infracciones graves de las previstas en el artículo 105 o de una infracción muy grave de las previstas en el artículo 106.

En caso de falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento o de las cantidades a que esté obligado el adjudicatario en el acceso diferido a la propiedad, así como de las cantidades que sean exigibles por servicios, gastos comunes o cualquier otra establecida en la legislación vigente, podrá instarse la reclamación de las cantidades adeudadas mediante la aplicación del procedimiento de recaudación en materia tributaria, con carácter previo al inicio del procedimiento de desahucio.»

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

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

«3. El procedimiento de desahucio se notificará al interesado y se le concederá un plazo de 15 días para que formule alegaciones, presente la documentación que estime oportuna y proponga cuantas pruebas considere pertinentes.

A la vista de las actuaciones y previa audiencia por 15 días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución. Se podrá prescindir del trámite de audiencia cuando no figuren en el procedimiento ni sean tenidos en cuenta en la resolución otros hechos ni otras alegaciones y pruebas que las aducidas por el interesado.»

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

«Artículo 71. Precinto cautelar.

Cuando el desahucio se deba a la sanción impuesta por no destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación, el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.»

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

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

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

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

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

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

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

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

Canarias, 23 de diciembre de 2020.–El Presidente del Gobierno, Ángel Víctor Torres Pérez.–El Consejero de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, Sebastián Franquis Vera.

Información relacionada

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

Este texto consolidado no tiene valor jurídico.