Instituto Canario de Formación y Empleo (ICFEM).- Anuncio de 21 de enero de 2003, relativo a publicación de Resolución por la que se conceden subvenciones a Entidades Públicas y Privadas sin ánimo de lucro para la realización de acciones para la inserción laboral de jóvenes. Página 1983

Instituto Canario de Formación y Empleo (ICFEM).- Anuncio de 21 de enero de 2003, del Director, relativo a Acuerdo de inicio de reintegro realizado a la entidad Cárnicos Mubaro, S.L.L., beneficiaria de una subvención de las previstas en las bases 30ª y siguientes (Subprograma B) de la Resolución del Presidente del Instituto Canario de Formación y Empleo de 20 de agosto de 1998, por la que se convoca la concesión de subvenciones para el fomento y mantenimiento del empleo y la economía social (B.O.C. nº 110, de 28.8.98). Página 1991

Administración Local

Cabildo Insular de Lanzarote

Anuncio de 17 de enero de 2003, sobre notificación de Resoluciones de iniciación de procedimiento sancionador en materia de transportes. Página 1992

Anuncio de 17 de enero de 2003, sobre notificación de Resolución en materia de infracción administrativa de transportes. Página 1994

I. DISPOSICIONES GENERALES

Presidencia del Gobierno

238 *LEY 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

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

PREÁMBULO

I

Hacer efectivo el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución es uno de los problemas más complejos a los que se viene enfrentando la Comunidad Autónoma de Canarias desde su constitución. El innegable esfuerzo realizado hasta ahora, en especial con la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, y los tres Planes de Vivienda aprobados a su amparo (1988-1991, 1992-1995, 1996-1999), no pueden ocultar el déficit que existe de viviendas accesibles por las familias canarias de rentas bajas y medias.

La experiencia acumulada en estos años permite resumir en tres los escollos principales que dificultan, si no impiden, la solución del problema de vivienda en Canarias: la limitación de los recursos económicos disponibles, la escasez de suelo apto para la edificación y la complejidad y lentitud en la tramitación de los proyectos y promociones de viviendas sujetas a un régimen de protección pública. Los recursos públicos disponibles seguirán siendo limitados; las políticas de ajuste del gasto público, consecuencia de nuestra incorporación a la Unión Europea, lo imponen. Sin embargo, tras más de una década de tipos de interés altos, en los últimos años se ha producido una reducción drástica de los intereses de los préstamos hipotecarios, seguida de un fuerte incremento de la demanda de viviendas protegidas, que debe ser atendido por los poderes públicos canarios mediante la adopción de medidas jurídicas y económicas que den un nuevo impulso a la política autonómica de vivienda, abordando soluciones para cada uno de los problemas expuestos.

Este es el sentido de la presente Ley: reordenar la intervención de las Administraciones Públicas en materia de vivienda, en especial en la promoción, financiación y reglamentación de las viviendas sujetas a un régimen de protección público, mediante un cambio de los modos y formas tradicionales de actuación pública en esta materia, estableciéndose, con carácter transitorio, la aplicación supletoria de las denominadas Normas Básicas de la edificación -NBE- a que se refiere la Disposición Final Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio, de que otra norma con rango de ley establezca en el futuro, dentro del ámbito de Canarias de los preceptos competencia autonómica las normas técnicas aplicables a la construcción de viviendas.

II

La Ley encomienda la gestión de las competencias ejecutivas en materia de vivienda a una nueva entidad pública, el Instituto Canario de la Vivienda, organismo autónomo del Gobierno de Canarias, y en cuyo consejo de administración participan los cabildos insulares; regulando su estatuto jurídico básico. Se abordan con este modo de gestión dos problemas principales: el primero, la coordinación de las funciones que la Ley 14/1990, de 26 de julio, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas de Canarias otorga a los cabildos insulares y las que corresponden a la comunidad autónoma mediante procesos de desconcentración o mediante convenios interadministrativos; y el segundo, la sujeción del Instituto a un régimen jurídico singular, conforme al cual, se pretende agilizar y simplificar la gestión, sin menoscabo de las garantías que deben asegurar el buen uso de los fondos públicos, ni del derecho de los ciudadanos de acceder a esos fondos y a las viviendas protegidas. No se trata de un intento de huir del derecho administrativo, tan sólo de utilizar de entre los instrumentos que ofrece ese ordenamiento aquellos que permiten una gestión más rápida y eficiente. De otra parte, junto a los representantes autonómicos e insulares, en el máximo órgano de dirección del Instituto se prevé la incorporación de cuatro representantes de los municipios canarios de los cuales al menos dos han de ser de municipios mayores de 100.000 habitantes. Esta representación supone el reconocimiento del papel fundamental que en la política de vivienda corresponde a estas entidades locales, que se viene materializando con la cesión de suelo para la promoción pública de viviendas, la adscripción en los instrumentos de planeamiento generales de suelo residencial para la construcción de viviendas protegidas, y en la participación en los procedimientos de adjudicación de las viviendas. Esta incorporación no supone que las competencias municipales pasen a ser gestionadas por el Instituto, únicamente, el reconocimiento de la tarea que vienen desempeñando en el marco de las previsiones de los artículos 25.2.d) y 28 de la Ley de Bases de Régimen Local.

III

La Ley aborda, a continuación, el problema de la escasez de suelo aprovechando un instrumento que viene siendo utilizado por otras Comunidades Autónomas y que recoge el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias: la afectación directa de suelo a la construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento de un estándar urbanístico mínimo que deben incorporar los instrumentos municipales de planeamiento. En concreto, la Ley atribuye a los Planes Insulares de Ordenación, a los que corresponde la determinación de los usos globales del territorio insular, y en su caso también a los Planes de Vivienda, la determinación de aquellos municipios en los que es prioritaria, incluso perentoria, la construcción de viviendas protegidas y, por tanto, en las que debe centrarse el esfuerzo público, sin perjuicio de las actuaciones que fueran necesarias en municipios de otra naturaleza. La consecuencia básica de esa determinación es la obligación de que los instrumentos de planeamiento general de esos municipios destinen, al menos, el 20% del suelo urbanizable de uso residencial y del suelo urbano afectado por operaciones de reforma interior, a esa clase de uso residencial, sin que, se pueda destinar a este uso más del cincuenta por ciento del aprovechamiento del ámbito o sector en concordancia con lo establecido en el artículo 32.2. A.8 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias. Para la cobertura de ese estándar urbanístico la Ley admite la afectación expresa de bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados a éste. Con el fin de asegurar el cumplimiento de esta medida y evitar la inactividad de los propietarios afectados, se declara causa de expropiación el incumplimiento del deber de edificación en los plazos que se señalen. Finalmente, se establece el deber de los promotores turísticos de colaborar en la construcción de viviendas protegidas para la población de servicios.

IV

En atención a la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias para fijar las normas sustantivas de las viviendas sujetas a protección pública, la Ley establece el régimen básico de esas viviendas, a las que se denomina viviendas protegidas. Se trata de un régimen común para todas las clases de viviendas que se definen en esta norma, sin perjuicio de las especialidades que se establecen para cada una de ellas. Los cambios más importantes que se introducen son: 1) en cuanto a las viviendas protegidas de promoción privada, y asimiladas, su régimen jurídico tiende a equipararse con el de las viviendas libres, reduciéndose la intervención, control y limitaciones administrativas a lo indispensable para garantizar el adecuado destino y empleo de los fondos públicos; y 2) una nueva modalidad de financiación, el subsidio de préstamos no cualificados, habida cuenta que los tipos de interés de los préstamos hipotecarios se encuentran en un nivel que permite a los adquirentes obtener en el mercado libre préstamos hipotecarios de iguales condiciones que los cualificados. En cuanto a los derechos de opción de compra, tanteo y retracto, la Ley establece la caducidad de estos derechos cuando transcurran más de tres meses desde la adopción de la decisión sin que se haya pagado el precio.

V

Se define el Plan de Vivienda como el instrumento que ordena y coordina todas las acciones públicas en materia de fomento del suelo protegido y la vivienda, estableciendo que en las leyes de presupuestos de la Comunidad Autónoma se habiliten los créditos suficientes para dar cobertura a su contenido y objetivos. La obligación de dotar presupuestariamente el Plan, a través del Fondo Canario de la Vivienda, es el contrapeso obligado de la imposición de un estándar urbanístico que obliga tanto a los municipios, como a los propietarios y promotores privados. Con ello se pretende, además, dotar de recursos la política autonómica de vivienda, tradicionalmente limitada.

VI

Finalmente, siguiendo la estela de otras Comunidades Autónomas, la Ley actualiza y acomoda a los principios del ordenamiento jurídico vigente, el régimen de la potestad de desahucio y el de la potestad sancionadora en materia de vivienda y, en particular, en viviendas protegidas, así como el procedimiento para su ejercicio.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ley tiene por objeto regular las acciones que permitan hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, previsto por el artículo 47 de la Constitución, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Estatuto de Autonomía.

Artículo 2.- Principios rectores.

La intervención en materia de vivienda se regirá por los siguientes principios:

a) Promover y fomentar el acceso de los ciudadanos canarios a una vivienda digna y adecuada, especialmente de aquellos que disponen de menos recursos.

b) Proteger los derechos de quienes acceden a una vivienda.

c) Garantizar la seguridad, habitabilidad y calidad de las viviendas en las islas.

d) Integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.

e) Acercar la gestión pública en materia de vivienda a los ciudadanos, con especial atención al hecho insular.

f) Simplificar y racionalizar la actuación administrativa sobre vivienda.

TÍTULO II

DE LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS COMPETENTES

Artículo 3.- Ejercicio de las competencias.

Las competencias en materia de vivienda serán ejercidas por:

a) La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) Los cabildos insulares.

c) Los ayuntamientos.

d) El Instituto Canario de la Vivienda.

e) Los Consorcios Insulares de Vivienda.

CAPÍTULO II

DE LAS COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Artículo 4.- Competencias de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Corresponde a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias el ejercicio de las siguientes competencias:

a) La potestad reglamentaria en materia de viviendas protegidas, en particular la regulación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a las ayudas públicas, las clases de ayudas públicas y las limitaciones de uso, destino y disposición que sean precisas.

Asimismo le corresponde la potestad reglamentaria en materia de vivienda, en particular el desarrollo de la legislación autonómica y estatal sobre edificación, seguridad, higiene, habitabilidad, diseño y calidad de las mismas, así como en materia de protección del consumidor y usuario de las viviendas.

b) La integración de la política de vivienda con las políticas de ordenación del territorio, suelo y medio ambiente, a través de las Directrices de Ordenación y los Planes insulares.

c) La definición de otras políticas de fomento que faciliten el acceso a la vivienda.

d) La programación del gasto público en vivienda y su integración con la política económica y presupuestaria autonómica.

e) Negociar y acordar con la Administración General del Estado la distribución de los fondos estatales de ayudas a la vivienda.

f) La aprobación del Plan Canario de Vivienda, así como, la aprobación definitiva de los programas de vivienda.

g) La potestad expropiatoria para la ejecución de los Planes de Vivienda.

h) Cuantas otras competencias no hayan sido atribuidas a otras administraciones públicas.

CAPÍTULO III

DE LAS COMPETENCIAS DE LOS CABILDOS INSULARES Y AYUNTAMIENTOS

Artículo 5.- Competencias de los cabildos insulares.

1. Los cabildos insulares, en los términos de la legislación autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

a) Policía de vivienda.

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

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

2. Las competencias enunciadas en las letras a) y b) del apartado anterior serán ejercidas por el Instituto Canario de la Vivienda cuando así se convenga entre el propio Instituto y el cabildo correspondiente.

3. Asimismo, previo convenio con el Instituto Canario de la Vivienda, los cabildos insulares podrán asumir la ejecución del Plan de Vivienda en su isla respectiva, así como cuantos otros asuntos acuerden con el Instituto Canario de la Vivienda, directamente o, en su caso, a través del Consorcio Insular de Vivienda al que se refiere el artículo 3 e) de esta Ley.

Artículo 6.- Competencias de los ayuntamientos.

1. Los ayuntamientos canarios, en el marco de la legislación autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

a) Control sanitario de viviendas.

b) Promoción y gestión de viviendas.

c) Gestión, administración y conservación del parque público de viviendas de titularidad municipal.

2. Previo convenio con el Instituto Canario de la Vivienda, o con el cabildo insular correspondiente, en su caso, los ayuntamientos y sus entidades instrumentales podrán asumir la gestión, administración y conservación del parque público de viviendas que no sea de su titularidad, radicado en su término municipal.

3. Los ayuntamientos controlarán las condiciones de habitabilidad de las viviendas y su adecuación a la normativa reglamentaria que con tal fin establecerá el Gobierno de Canarias, otorgando la correspondiente cédula.

CAPÍTULO IV

DEL INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA

Artículo 7.- Del Instituto Canario de la Vivienda.

1. Para la gestión de las competencias en materia de vivienda atribuidas a la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias y a los cabildos insulares se crea el Instituto Canario de la Vivienda como organismo autónomo de la Comunidad. El Instituto podrá, asimismo, asumir mediante convenio la gestión de las competencias de los cabildos insulares en materia de vivienda.

2. El Instituto Canario de la Vivienda tiene personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar, patrimonio propio y autonomía funcional, para el ejercicio de sus competencias.

Artículo 8.- Competencias y funciones.

El Instituto Canario de la Vivienda tiene las siguientes competencias y funciones:

a) Análisis cuantitativo y cualitativo de las necesidades de vivienda y suelo en las islas y propuesta de medidas para su atención.

b) Proponer la elaboración y modificación de disposiciones generales en materia de suelo, edificación y vivienda.

c) Elaborar el anteproyecto de Plan de Viviendas de Canarias y los proyectos de programas que lo desarrollen.

d) Promover la construcción y la adquisición de viviendas sujetas a protección pública.

e) Formar, gestionar y administrar el parque público de viviendas propio, o insular, en su caso.

f) Control y calificación, provisional y definitiva, de la construcción, uso y disposición de las viviendas con protección pública.

g) Constitución de un patrimonio propio de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas.

h) Conservación, rehabilitación y mejora del patrimonio inmobiliario residencial.

i) Policía de vivienda, en su caso.

j) Tramitar y resolver las solicitudes de ayudas públicas de los promotores, constructores, adquirentes y adjudicatarios de suelo y viviendas sujetas a protección pública, así como su revisión y revocación.

k) Ejercer la intervención administrativa sobre los negocios jurídicos que versen sobre viviendas sujetas a protección pública, incluyendo los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto.

l) Cualquier otra función ejecutiva que, en materia de vivienda, le encomiende el Gobierno de Canarias.

Artículo 9.- Modos de gestión.

El Instituto Canario de la Vivienda podrá ejercer sus competencias y funciones por cualquiera de los modos de gestión, directa o indirecta, admitidos en Derecho.

Artículo 10.- Oficinas de Vivienda.

En las islas donde no exista un Consorcio Insular de Vivienda, se constituirá una Oficina Insular de Vivienda, dependiente funcionalmente del Instituto Canario de la Vivienda, e integrada orgánicamente en cada cabildo insular, con funciones de ventanilla única en las relaciones de los ciudadanos con aquél.

Artículo 11.- Organización.

1. El Instituto Canario de la Vivienda se estructura en los siguientes órganos básicos:

- El Consejo de Dirección.

- El Presidente.

- El Director.

- El Secretario.

2. La estructura orgánica del Instituto Canario de la Vivienda se desarrollará en sus estatutos.

Artículo 12.- El Consejo de Dirección.

1. El Consejo de Dirección es el órgano de gobierno, dirección y gestión del Instituto con las más amplias facultades.

2. Este órgano está formado por:

a) El Presidente, que lo será el Consejero del Gobierno competente en materia de vivienda. La sustitución del Presidente, en los casos de vacante, ausencia, enfermedad u otra causa legal, se regulará en los estatutos del Instituto.

b) El Vicepresidente, que será nombrado por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.

c) Vocales:

- El Director del Instituto.

- Ocho nombrados por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.

- Un representante de cada uno de los cabildos insulares, designados por cada corporación.

- Cuatro, en representación de los ayuntamientos, nombrados por el Gobierno de Canarias, a propuesta de la asociación más representativa de los municipios canarios, de los cuáles dos corresponderán a municipios con población superior a cien mil habitantes.

d) El Secretario.

3. El Consejo de Dirección funcionará en Pleno y a través de una Comisión Ejecutiva. El Pleno del Consejo de Dirección se compone de los miembros descritos en el apartado anterior, y la Comisión Ejecutiva de los siguientes:

a) El Presidente.

b) El Vicepresidente.

c) El Director del Instituto.

d) Dos de los representantes del Gobierno de Canarias, designados por el Gobierno de entre sus representantes en el Pleno del Consejo de Dirección.

e) Tres de los representantes de los cabildos insulares, elegidos por los vocales representantes de los cabildos insulares en el Pleno del Consejo de Dirección.

f) Dos de los representantes de los ayuntamientos, elegidos por los vocales representantes de la asociación más representativa de los municipios canarios en el Pleno del Consejo de Dirección, uno de los cuáles, al menos, será de los municipios de más de cien mil habitantes.

4. La Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias ostenta la mitad de los votos en el Consejo de Dirección, correspondiendo al Presidente dirimir con su voto los empates que se produzcan.

5. Los estatutos fijarán los mecanismos que permitan la participación de los promotores y de los consumidores y usuarios de viviendas protegidas, en la deliberación de los asuntos que puedan afectarles, con voz y sin voto.

Artículo 13.- Funciones del Consejo de Dirección.

1. Corresponden al Consejo de Dirección las funciones que se establezcan en los estatutos del Instituto.

2. El Consejo de Dirección ajustará su funcionamiento a las normas sobre órganos colegiados de la legislación de procedimiento administrativo común.

3. Los actos del Consejo de Dirección ponen fin a la vía administrativa.

4. El Consejo de Dirección es el órgano de contratación del Instituto.

5. Corresponderá al Consejo de Dirección la revisión de oficio de los actos nulos, la declaración de lesividad de los actos anulables y la resolución de las reclamaciones de responsabilidad patrimonial que pudieran formularse.

Artículo 14.- El Presidente.

El Presidente ostentará la representación oficial del Instituto y cuantas facultades le sean atribuidas por los estatutos.

Artículo 15.- El Director.

1. El Director será nombrado y cesado por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.

2. El Director ejercerá la gestión ordinaria del Instituto y las tareas ejecutivas y las funciones de gestión y representación en la forma que se determine en los estatutos.

Artículo 16.- El Secretario.

El Secretario será designado por el Consejo de Dirección a propuesta del Presidente. Asistirá técnicamente a los demás órganos del Instituto, además de la realización de las restantes tareas que le asignen los estatutos.

Artículo 17.- Facultades y beneficios.

1. El Instituto tiene plena capacidad para adquirir, poseer, reivindicar y enajenar toda clase de bienes, obligarse, celebrar contratos, ejercitar acciones y excepciones, interponer recursos, siempre que tales actos se realicen para el cumplimiento de los fines que constituyen su objeto.

2. En el ejercicio de sus funciones, el Instituto goza de los beneficios, exenciones y franquicias de cualquier naturaleza que la legislación atribuya a las administraciones públicas de Canarias.

3. El Instituto Canario de la Vivienda tiene la condición de beneficiario a efectos de expropiación forzosa cuando sea preciso para el cumplimiento de sus fines, tramitando a tal efecto los correspondientes expedientes.

Artículo 18.- Patrimonio.

1. Para el cumplimiento de sus funciones, el Instituto Canario de la Vivienda tendrá un patrimonio propio formado por todos aquellos bienes y derechos que adquiera por cualquier título, y del que forman parte los que le atribuya la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. A los efectos de lo previsto en el número anterior, todas las viviendas protegidas, con todos sus elementos anexos como locales y garajes, así como todos los inmuebles destinados a ese uso, de titularidad de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, se atribuyen al Instituto, pasando a integrarse en su patrimonio propio.

3. El Instituto Canario de la Vivienda dispondrá libremente de los bienes que, de conformidad con el punto anterior, se integren en su patrimonio. En particular, y a través de los órganos que determinen sus estatutos, le corresponden todas las facultades de administración y gestión de esos bienes, así como las de gravamen, cesión y enajenación, siendo de su competencia la declaración de alienabilidad, previa a su venta o cesión gratuita.

En materia de gravamen, cesión y enajenación de las viviendas protegidas y de sus anejos, de los locales, edificaciones y equipamiento complementarios de las mismas, y de los demás elementos destinados a la construcción de viviendas protegidas, el Instituto Canario de la Vivienda se acomodará a los principios

de la Ley 8/1987, de 28 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias, debiéndose regular reglamentariamente el procedimiento a seguir. En todo caso, cuando el valor fijado por tasación pericial del inmueble supere 3.005.060,52 euros, la enajenación deberá ser autorizada, previamente, por el Gobierno de Canarias.

En el caso de enajenaciones gratuitas se aplicarán las mismas reglas del párrafo anterior, correspondiendo la competencia al Instituto, sin que sea necesaria una ley de autorización. En estos casos, el Instituto dará cuenta de la enajenación al Parlamento, a través del Gobierno de Canarias. No obstante, en el caso de cesión gratuita de suelo a empresas vinculadas o dependientes del Instituto bastará con el acuerdo de su máximo órgano de gobierno.

4. Los estatutos determinarán las reglas de disposición, gravamen y enajenación de los bienes muebles del Instituto y los órganos competentes en cada caso.

5. El Instituto dispondrá de bienes cedidos por las administraciones públicas canarias en los términos que en cada caso se convengan.

6. El Instituto formará y mantendrá actualizado un inventario de bienes y derechos, tanto propios como adscritos o cedidos, con excepción de los de carácter fungible. El inventario se revisará, en su caso, anualmente, con referencia al 31 de diciembre y se someterá a aprobación del Consejo de Dirección. El inventario de bienes se remitirá anualmente a la Consejería competente en materia de patrimonio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias a los efectos de su incorporación formal al Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma.

7. Los medios económicos con los que cuenta el Instituto son los siguientes:

a) Los bienes y valores que integren su patrimonio, junto con los productos y rentas que obtenga del mismo.

b) Los bienes cedidos por cualquier Administración Pública.

c) Las consignaciones específicas que tuviere asignadas en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias, y especialmente la dotación del Fondo Canario de Vivienda.

d) Las transferencias corrientes o de capital que procedan de las Administraciones o entidades públicas.

e) Los préstamos u otras formas de endeudamiento para la realización de su actividad, dentro de los límites que establezcan las leyes anuales de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

f) Las donaciones, legados y otras aportaciones de entidades privadas y de particulares.

g) Cualesquiera otros recursos ordinarios o extraordinarios que pueda recibir, incluidos los intereses de las fianzas de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas y de los suministros complementarios a las mismas.

Artículo 19.- Régimen presupuestario, financiero y de control.

1. El régimen económico-financiero del Instituto se acomodará al que corresponde a los organismos autónomos de la Comunidad Autónoma de Canarias, con las singularidades recogidas en esta Ley.

2. El Instituto Canario de la Vivienda estará sujeto al régimen de contabilidad pública aplicable a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. Los presupuestos del Instituto serán elaborados por su Consejo de Dirección y elevados al Consejero competente en materia de vivienda, que los remitirá al competente en materia de hacienda para su elevación al Gobierno, e incluido dentro del Proyecto de Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

4. La intervención y control financiero del Instituto corresponde a la Intervención General de la Comunidad Autónoma de Canarias, directamente o a través de la designación de una intervención delegada.

5. En lo que se refiere a la gestión del Fondo Canario de la Vivienda, la función de intervención y control financiero se ajustará al régimen de fiscalización previa limitada y fiscalización plena posterior. La fiscalización previa limitada se ceñirá a comprobar los siguientes extremos:

a) Que existe crédito presupuestario y que el propuesto es el adecuado a la naturaleza del gasto u obligación que se pretende contraer.

b) Que las obligaciones o gastos se generan por el órgano competente.

Artículo 20.- Personal.

1. Los medios personales del Instituto están formados por:

a) El personal propio de la Administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias.

b) El personal propio del Instituto, en régimen laboral, en su caso.

2. El Instituto Canario de la Vivienda elaborará su relación de puestos de trabajo que será aprobada por el Gobierno a propuesta conjunta de los consejeros competentes en materia de función pública y de hacienda a iniciativa del propio Instituto.

3. Las Oficinas Insulares de Vivienda se dotarán con personal propio que le adscriba el cabildo insular correspondiente y, en su caso, el Instituto.

Artículo 21.- Régimen jurídico.

1. En el ejercicio de potestades administrativas, el Instituto se sujeta a la legislación de procedimiento administrativo común.

2. En materia de contratación de bienes y servicios, el Instituto queda sujeto a la legislación de contratos de las administraciones públicas en los mismos términos que las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de las administraciones públicas territoriales.

3. El Instituto se regirá por normas jurídico-administrativas en las relaciones con los promotores, constructores, adquirentes, arrendatarios o usuarios de viviendas, cuando traigan causa del ejercicio de sus competencias.

4. Corresponde al Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias la asistencia jurídica del Instituto y su representación y defensa en juicio.

5. La relación del Instituto Canario de la Vivienda con el Gobierno de Canarias se canalizará a través de la Consejería de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

Artículo 22.- Sede.

El Instituto Canario de la Vivienda tendrá su sede en el lugar que lo tenga la Consejería de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de vivienda.

Artículo 23.- Estatutos.

1. Los estatutos del Instituto Canario de la Vivienda regularán su organización, funcionamiento y régimen jurídico, y serán aprobados por el Gobierno de Canarias, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, previa aprobación provisional por el Consejo de Dirección.

2. El Instituto se regirá por lo dispuesto en la presente Ley y en sus estatutos.

Artículo 24.- La Comisión de Vivienda.

1. Como órgano de participación y consulta se constituirá la Comisión de Vivienda para el ejercicio de las siguientes tareas:

a) Promover y canalizar iniciativas y estudios sobre la situación de la vivienda en Canarias, en particular el chabolismo, la infravivienda y los problemas de la autoconstrucción.

b) Informar el proyecto de Plan de Vivienda y los proyectos de programas de vivienda.

c) Informar sobre las prioridades de actuación, así como sobre los criterios de selección y adjudicación de viviendas con protección pública.

d) Informar sobre la adjudicación de las promociones públicas de viviendas.

e) Informar sobre todas aquellas materias que los distintos órganos del Instituto sometan a su consideración.

2. La Comisión de Vivienda está formada por un máximo de treinta miembros en representación de las administraciones públicas canarias, de los Colegios Profesionales, de los promotores y constructores de viviendas, de los consumidores y usuarios, dos representantes de los sindicatos más representativos, y de otros agentes sociales que desarrollen actividades vinculadas con la vivienda, que serán designados en la forma que reglamentariamente se determine. Será su Presidente el Director del Instituto y su secretario el que lo sea del Consejo de Dirección.

CAPÍTULO V

DE LOS CONSORCIOS INSULARES DE VIVIENDA

Artículo 25.- Consorcios Insulares de Vivienda.

1. Para el ejercicio de las competencias establecidas en el artículo 5, así como las que por delegación o convenio les sean atribuidas por el Instituto Canario de la Vivienda, los cabildos insulares junto con, al menos, el 50% de los ayuntamientos de la isla, podrán constituir un Consorcio Insular de Vivienda con personalidad jurídica propia, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

2. Los estatutos de los consorcios establecerán las particularidades de su régimen funcional y financiero y en sus órganos de decisión estarán representadas todas las entidades consorciadas. A estos efectos se estructurará en los siguientes órganos:

A) El presidente que será el del cabildo.

B) El Consejo de Dirección, integrado por:

- Un representante por cada uno de los ayuntamientos consorciados.

- Cuatro representantes del cabildo insular, designados por el pleno que ostentarán un voto ponderado equivalente al cincuenta por ciento de los votos del Consejo, ostentando el presidente el voto de calidad.

- El director del Consorcio que, con competencias ejecutivas para la gestión ordinaria, sea designado por el Consejo a propuesta del presidente, y el secretario del cabildo, que lo será también del Consorcio, ambos con voz y sin voto.

3. Los consorcios contarán con el personal que les adscriban las administraciones consorciadas y, en su caso, el Instituto Canario de la Vivienda.

TÍTULO III

DEL SUELO DESTINADO A VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPÍTULO I

DE LA AFECTACIÓN DE SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 26.- De los municipios de preferente localización de viviendas protegidas.

1. Los Planes Insulares de Ordenación y, en su caso, los Planes de Vivienda a que se refiere esta Ley o su normativa de desarrollo, determinarán los municipios de preferente localización de viviendas sujetas a un régimen de protección pública atendiendo, especialmente, a las necesidades de las áreas metropolitanas y capitales insulares, los núcleos urbanos de nueva creación o en expansión, y las zonas turísticas.

2. El Instituto Canario de la Vivienda emitirá informe preceptivo con relación a las determinaciones sobre viviendas protegidas que formulen los Planes Insulares de Ordenación en el trámite previsto en la Ley que los regula.

3. La calificación como municipio de preferente localización de viviendas protegidas tendrá el carácter de norma directiva de obligado cumplimiento para las entidades locales afectadas.

4. Los planes de vivienda establecerán un porcentaje de vivienda a ejecutarse en municipios que no tengan el carácter de localización preferente.

Artículo 27.- De la afectación de suelo en el planeamiento municipal.

1. En los municipios declarados de preferente localización de viviendas protegidas, los planes generales habrán de destinar a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como mínimo el 20% del total del suelo residencial útil, sea urbano inmerso en operaciones de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante unidades de actuación, siempre que sea técnicamente posible, o sea suelo urbanizable.

2. La determinación mínima y obligatoria de afectación de suelo a que se refiere el apartado anterior podrá ser alcanzado por la afectación expresa y vinculante de bienes del patrimonio municipal del suelo del municipio afectado. En este caso, la afectación expresa de esos bienes por el planeamiento, en particular de aquellos que procedan de la cesión obligatoria y gratuita que ordena la legislación urbanística, será causa para reducir proporcionalmente el porcentaje de superficie de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública.

3. La determinación ordenada por el anterior número se establecerá en suelo urbanizable por un período de cuatro años, prorrogables por una sola vez por otros dos años por el ayuntamiento competente a petición del Instituto Canario de Vivienda de conformidad a lo previsto en el artículo 75 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, computándose la iniciación de los plazos, a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, de su modificación o revisión. Cuando se trate de suelo urbano los plazos serán la mitad de los señalados para el suelo urbanizable.

4. Mientras subsistan las determinaciones de afectación, procederá la expropiación forzosa del suelo destinado por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando se incumplan los plazos fijados para la edificación, previa declaración formal de incumplimiento. A tal efecto, la declaración definitiva en vía administrativa del incumplimiento llevará aparejada la utilidad pública de la actuación, la necesidad de ocupación y su carácter urgente. El suelo adquirido debe ser destinado a la construcción de viviendas protegidas, sin que, en ningún caso, pueda ser destinado a vivienda libre o a otro uso privado.

En los casos de incumplimiento, el destino residencial a que está afectado ese suelo no podrá ser alterado mediante la modificación o revisión del planeamiento de desarrollo.

5. Los instrumentos de planeamiento generales establecerán las relaciones de equivalencia y, en su caso, los mecanismos de compensación a favor de la Administración actuante, que deban aplicarse en caso de transformación de vivienda protegida a vivienda libre, siempre que lo sean de conformidad con esta Ley, durante la vigencia del planeamiento y del régimen de protección.

CAPÍTULO II

DEL FOMENTO DEL SUELO DESTINADO A VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 28.- Objeto.

El fomento público del suelo destinado a viviendas protegidas tiene por objeto facilitar e impulsar la urbanización y, en su caso, la adquisición de suelo para destinarlo a aquel uso, ya sea por parte de las administraciones públicas competentes, ya sea por promotores privados.

Artículo 29.- Actuaciones protegibles.

1. En general, son actuaciones protegibles en materia de suelo: la adquisición de suelo destinado a la construcción de viviendas protegidas, la urbanización de suelo destinado al mismo fin, y la adquisición onerosa de suelo para incorporarlo a un patrimonio público de suelo, siempre que quede afecto a la construcción de viviendas protegidas y, excepcionalmente, al equipamiento y servicios de esta clase de viviendas cuando venga exigido por la normativa urbanística.

2. Igualmente, es actuación protegible la adquisición de suelo urbano y, en su caso, de las edificaciones que sobre él existan, para su rehabilitación y afectación a viviendas protegidas, cualquiera que sea el título adquisitivo.

3. Reglamentariamente, en el marco del Plan de Vivienda, se determinarán las actuaciones a ejecutar, las modalidades de ayuda pública, sus características, y los requisitos para acceder a las mismas, incluyendo las garantías necesarias para la afectación del suelo a los fines señalados en el anterior artículo.

4. La adquisición de suelo y, en su caso, su urbanización para la construcción de viviendas protegidas promovidas por la Administración Pública, cualquiera que sea la modalidad de ejecución, se declara de utilidad pública e interés social a los efectos de la expropiación forzosa.

Artículo 30.- Modalidades de financiación.

1. El fomento de estas actuaciones podrá adoptar cualquiera de las siguientes modalidades: préstamos cualificados, ayudas directas, ya sea mediante el subsidio de un préstamo, cualificado o no, ya sea mediante una subvención, o cualquier otra que cumpla la misma finalidad.

2. La calificación como municipio de preferente localización de viviendas protegidas será condición prioritaria para la obtención de las ayudas que se concedan con cargo al Plan de Vivienda a los promotores, siempre que reúnan cuantos requisitos se establezcan y, en particular, suscriban un compromiso sobre plazos de edificación. Igual preferencia tendrán los Municipios cuando cedan gratuitamente suelo al Instituto Canario de la Vivienda para ese uso residencial.

3. Los solicitantes de la financiación deberán acreditar, al menos, la aptitud legal del terreno para la construcción de viviendas protegidas, el título que la autorice a acceder a la propiedad del suelo, el derecho de superficie, o cualquier otro que le conceda facultades para la urbanización, así como suscribir un compromiso para la ejecución de las obras en el plazo que reglamentariamente se determine.

Artículo 31.- Relaciones interadministrativas.

Las administraciones públicas competentes, las sociedades mercantiles de su titularidad que tengan por objeto actividad urbanizadora o la promoción de viviendas protegidas y el Instituto Canario de la Vivienda podrán transmitirse directamente, a título oneroso o gratuito, con reserva o no de titularidad, suelo destinado a la promoción y construcción de viviendas protegidas, sin perjuicio del procedimiento y las garantías previstas en la legislación local para las cesiones gratuitas a favor de las entidades o instituciones públicas. En todo caso y con referencia a estas relaciones administrativas así como a los bienes de los patrimonios públicos de suelo será de aplicación lo previsto en los artículos 92 y 77 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

TÍTULO IV

DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 32.- Concepto.

Es vivienda protegida aquella que, cumpliendo los requisitos de superficie, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo que se establezcan reglamentariamente, reciba esa calificación.

Artículo 33.- Superficie.

1. Las viviendas protegidas deberán tener una superficie útil comprendida entre los 40 y los 125 metros cuadrados. No obstante lo anterior, reglamentariamente se determinará la superficie útil de las viviendas a las que se refiere el artículo 57 y la de los anejos vinculados a las viviendas protegidas.

2. Reglamentariamente se fijará el criterio para calcular la superficie útil de las viviendas protegidas y de sus anejos, y se determinarán las dependencias de la vivienda que puedan tener la consideración de anejos vinculados a la misma.

Artículo 34.- Destino.

1. Las viviendas protegidas se destinarán a domicilio habitual y permanente, sin que pueda destinarse a segunda residencia o cualquier otro uso, y deberán ser ocupadas en los plazos que reglamentariamente se determinen.

2. Se entenderá por domicilio permanente el que constituya la residencia del titular, bien sea propietario, arrendatario o cesionario y, en su caso, el de la unidad familiar.

3. Se entiende que existe habitualidad en la ocupación de la vivienda cuando no permanezca desocupada durante el plazo que se establezca reglamentariamente, salvo que medie justa causa.

4. La desocupación de la vivienda, mediando justa causa, deberá ser autorizada por el Instituto Canario de la Vivienda.

5. No obstante lo anterior, y sin perjuicio de las licencias y demás autorizaciones que sean preceptivas, el Instituto podrá autorizar el ejercicio en la vivienda de una profesión, oficio o pequeña industria por su titular, o cualquier miembro de su familia, siempre que esa actividad sea compatible con el uso residencial y su desarrollo no requiera un espacio superior a la quinta parte de la superficie útil.

6. A los efectos de esta Ley se entenderá por unidad familiar la compuesta por el titular de la vivienda y aquellas personas que conviviendo con él, se establezca reglamentariamente.

Artículo 35.- Calidad.

Las viviendas protegidas deberán cumplir las normas técnicas, de tipología, de diseño y de calidad que se fijen reglamentariamente. En todo caso les será de aplicación lo establecido con carácter general en la Ley 1/2001, de 2 de mayo, sobre construcciones de edificios aptas para la utilización de energía solar.

Artículo 36.- Precio de venta y renta.

La calificación como vivienda protegida determina la sujeción de cualesquiera actos de disposición, arrendamiento o adquisición, a un precio máximo tasado. Corresponde al Gobierno de Canarias, oído el Instituto Canario de la Vivienda, y a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, fijar la cuantía máxima de los precios de venta y renta de las viviendas protegidas.

Artículo 37.- Requisitos de acceso.

1. Son requisitos mínimos para acceder a una vivienda protegida, cualquiera que sea el título, así como para acceder a financiación pública, los siguientes:

a) Que la vivienda vaya a destinarse a residencia habitual y permanente del titular y, en su caso, de su unidad familiar.

b) Que el adquirente, promotor para uso propio, adjudicatario, arrendatario o beneficiario de la vivienda no supere los requisitos de capacidad económica que se fijen para cada régimen de viviendas y para cada modalidad de ayudas, incluyendo la renta familiar y el patrimonio de que dispongan, y que tenga su condición de residente en alguno de los municipios de la Comunidad Autónoma de Canarias.

c) Que el adquirente, adjudicatario, promotor para uso propio, arrendatario o beneficiario de la vivienda, o cualquier otro miembro de la unidad familiar no sea titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda protegida, ni tampoco de una vivienda libre cuando su valor exceda del máximo que fije el Gobierno, salvo en el caso de desplazamiento entre las distintas islas por motivos laborales en la forma en que reglamentariamente se determine.

En el caso de viviendas protegidas de promoción pública, los adjudicatarios o cualquier otro miembro de la unidad familiar no podrán ser propietarios ni titulares de derechos de uso o disfrute sobre otra clase de vivienda.

2. Excepcionalmente, y a propuesta de la Consejería de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias competente en materia de servicios sociales, y por los motivos que se establezcan en el Plan de Servicios Sociales de Canarias, se podrá acceder a una vivienda protegida.

3. Reglamentariamente, el Gobierno establecerá los requisitos objetivos y subjetivos complementarios que deban cumplirse para acceder a cada clase de vivienda protegida y para obtener financiación pública.

Artículo 38.- Financiación.

1. Las administraciones públicas competentes fomentarán la construcción, rehabilitación y reposición de viviendas protegidas mediante la adopción de medidas fiscales, económicas y aquellas otras que las incentiven.

2. A través de las medidas a las que se refiere el apartado anterior, las Administraciones Públicas

competentes promoverán también, la adquisición de viviendas protegidas.

3. La financiación cualificada de las viviendas protegidas, en el marco del Plan de Vivienda, podrá adoptar las siguientes modalidades:

a) Préstamos cualificados concedidos por entidades de crédito públicas o privadas en el marco de los convenios suscritos al amparo de los planes estatal y canario de vivienda.

b) Ayudas económicas directas:

1) Subsidios de préstamos cualificados.

2) Subsidios de préstamos no cualificados concedidos directamente a los beneficiarios por entidades de crédito públicas o privadas.

3) Subvenciones personales.

c) Avales o cualquier otra clase de ayuda que facilite la financiación del precio de la vivienda protegida.

Artículo 39.- Limitaciones a la capacidad de disponer.

1. La disposición de las viviendas protegidas, tanto la transmisión intervivos, como la cesión de uso a terceros, queda sujeta a las prohibiciones y limitaciones establecidas en esta Ley, en las normas que la desarrollen y, en su defecto, en la legislación estatal sobre viviendas de protección oficial. Estas limitaciones deberán hacerse constar en la escritura de compraventa y, en su caso, en la póliza del préstamo, así como en la inscripción registral en los términos de la legislación estatal.

2. Con carácter general, el régimen legal de protección durará el período de amortización del préstamo que permitió el acceso del titular a la vivienda, salvo que la regulación de cada clase de vivienda protegida fije uno diferente. En ningún caso dicho régimen de protección podrá exceder de treinta años, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 49 con relación a las viviendas protegidas de promoción pública.

3. Con carácter general, las viviendas protegidas no podrán ser objeto de transmisión intervivos, ni de cesión de uso por cualquier título durante el plazo de diez años a partir de la calificación definitiva, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 54 salvo que, previa autorización y justa causa, se reintegre la totalidad de los beneficios recibidos con sus intereses legales.

Artículo 40.- Contenido obligatorio de los contratos.

1. Los contratos de arrendamiento y compraventa incluirán aquellas cláusulas que reglamentariamente se establezcan, necesarias para asegurar la finalidad de este régimen de protección de viviendas.

2. Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda, cualquiera que sea el modo de gestión que articule, el visado de esos contratos en orden a verificar la inserción de esas cláusulas obligatorias.

Artículo 41.- Efectos por incumplimiento.

1. El incumplimiento de los requisitos establecidos para cada una de las actuaciones protegidas, incluyendo la no obtención de la calificación definitiva, acarreará, además de las sanciones que pudieran corresponder, y previa audiencia del interesado, la pérdida de los derechos inherentes al régimen de protección.

2. A requerimiento de la Administración competente, los beneficiarios de viviendas protegidas deberán acreditar que siguen reuniendo los requisitos que les permitieron acceder a la vivienda.

3. En caso de incumplimiento sobrevenido de los requisitos exigidos para la actuación protegida, la Administración Pública competente acordará, previa audiencia del interesado, la pérdida de los derechos inherentes al régimen de protección, con efectos desde el momento en que hubieran cambiado las circunstancias que determinaron su otorgamiento.

4. Las cantidades a reintegrar, más los intereses legales preceptivos, tendrán la consideración de ingresos de derecho público a todos los efectos. Las cantidades reintegradas con sus correspondientes intereses se destinarán al Fondo Canario de Vivienda.

CAPÍTULO II

CLASES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Sección 1ª

De promoción pública

Artículo 42.- Concepto.

Es vivienda protegida de promoción pública aquella vivienda de titularidad pública promovida, sin ánimo de lucro, por el Instituto Canario de la Vivienda, los Consorcios Insulares de Vivienda, en su caso, y los ayuntamientos, o por cualquier entidad pública vinculada o dependiente de los anteriores en ejercicio de la competencia que la Ley les atribuye, para la consecución de cualquiera de los objetivos señalados en

el artículo siguiente, y cuya adjudicación queda sujeta a un procedimiento reglado.

Artículo 43.- Objetivos.

La promoción pública atenderá prioritariamente los siguientes objetivos:

a) Facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a aquellos sectores de población que tengan una especial dificultad, o estén imposibilitados, para acceder al mercado inmobiliario, o a grupos de población de características o circunstancias específicas.

b) Erradicar el chabolismo y la infravivienda, intentando que los beneficiarios permanezcan en su entorno o, en caso de desplazamiento, mejoren su hábitat y su integración económica y social.

c) Remodelar, rehabilitar o reponer las viviendas protegidas que fueron promovidas por entidades públicas.

d) Participar en el mercado de la vivienda en aquellas situaciones en las que exista una gran demanda y escasez de oferta.

e) Procurar y, en su caso, completar o rehabilitar, el equipamiento y las dotaciones al servicio de las viviendas protegidas.

Artículo 44.- Modalidades.

1. La promoción pública podrá llevarse a cabo mediante:

a) La construcción de viviendas.

b) La adquisición de viviendas nuevas, en fase de proyecto, de construcción o terminadas, que cumplan los requisitos objetivos para su calificación. A tal efecto se considerarán viviendas nuevas terminadas aquellas que no hayan sido ocupadas en el plazo de dos años desde la fecha del certificado final de obras.

c) La adquisición de viviendas para su rehabilitación o reposición con destino a la promoción pública.

d) La rehabilitación o reposición de viviendas de promoción pública.

e) La rehabilitación de los equipamientos y dotaciones al servicio de esta clase de viviendas.

2. La promoción pública de viviendas, cualquiera que sea la modalidad, podrá realizarse por cualquier modo de gestión admitido en derecho, compatible con la finalidad pública de la actuación.

Artículo 45.- Parque público de viviendas.

El conjunto de las viviendas protegidas calificadas como viviendas de promoción pública constituye el parque público de viviendas cuya finalidad es atender las necesidades de vivienda de las personas y los grupos que cumplan con los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 46.- Beneficiarios.

1. Sólo podrán ser beneficiarios de viviendas de promoción pública las personas físicas, siempre que sus ingresos familiares ponderados no superen la cuantía que se establezca, no sean propietarios ni ostenten derecho real sobre ninguna otra vivienda, cumplan los demás requisitos legales y los que se establezcan reglamentariamente.

2. Excepcionalmente, por razones de interés público o social, podrán ser beneficiarios de esta clase de viviendas las personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro.

3. A los efectos de la presente Ley, tendrán la consideración de beneficiarios, el titular del contrato en virtud del cual se realiza la adjudicación y las demás personas que componen la unidad familiar.

Artículo 47.- Criterios de adjudicación.

1. La adjudicación de viviendas de promoción pública se realizará de acuerdo con los principios de justicia, equidad y solidaridad, de forma que se garantice el acceso a las mismas de las familias más necesitadas.

2. Para el cumplimiento de estos objetivos se tendrán en cuenta los siguientes aspectos de la unidad familiar del solicitante:

a) Composición.

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

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

d) Hacinamiento.

e) Familias en situación de riesgo.

3. Dentro de cada promoción se establecerán reservas de viviendas, que tendrán la consideración de cupos especiales, para atender a personas en situación de limitación, movilidad o comunicación reducida en los términos del artículo 10 de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, así como para emigrantes retornados. Asimismo, dentro de cada pro-

moción podrán reservarse viviendas para composiciones familiares reducidas o para atender situaciones excepcionales de interés público que conlleven la demolición de viviendas o el realojo de sus usuarios o cualquier otra medida de análoga naturaleza.

4. Se reservará en cada grupo de viviendas un porcentaje que se determinará reglamentariamente destinado a unidades familiares cuyo titular tenga una edad inferior a treinta y cinco años, personas mayores de sesenta y cinco años y mujeres víctimas de malos tratos.

Artículo 48.- Modos de acceso.

1. En atención al destino de las viviendas del parque público, el acceso a las mismas se realizará por cualquiera de los siguientes títulos:

a) Arrendamiento.

b) Compraventa.

c) Otras formas de cesión de uso de las establecidas normativamente.

2. El procedimiento y requisitos para la adjudicación de las viviendas de promoción pública, será desarrollado por el Gobierno de Canarias y se ajustará a los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad.

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

4. El Gobierno de Canarias con relación a las viviendas de promoción pública y a las de régimen especial en alquiler, que se adjudiquen por el mismo procedimiento que las anteriores, podrá establecer subvenciones o ayudas a la adquisición y arrendamiento de las mismas, atendiendo a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios. En ningún caso, la cantidad mensual a abonar en concepto de alquiler de la vivienda podrá exceder del 12% de los ingresos mensuales de la unidad familiar. En atención a las circunstancias socioeconómicas de los adjudicatarios, en especial en caso de desempleo, la Administración Pública competente podrá conceder bonificaciones al pago de la renta e, incluso, autorizar la interrupción del pago de la misma, en las condiciones y con las garantías que se fijen reglamentariamente.

Las ayudas al alquiler de las viviendas podrán tener carácter plurianual, y la concesión de las mismas se instrumentará, en el caso de las viviendas de promoción pública, a efectos presupuestarios, como formalización contable.

5. El Gobierno de Canarias favorecerá el acceso a la propiedad de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma adjudicadas en régimen de arrendamiento, deduciéndose del precio de venta, en los términos que se fijen reglamentariamente, los importes acumulados por el pago de rentas de alquiler abonados por los arrendatarios que vayan a acceder a la propiedad de las viviendas.

Artículo 49.- Duración del régimen legal de protección.

El régimen legal de protección se extenderá mientras no se proceda a su enajenación. Efectuada la venta, ese régimen de protección durará el período de amortización del préstamo que se hubiera podido conceder al beneficiario para acceder a la propiedad de la vivienda, sin que en ningún caso sea inferior a diez años.

Artículo 50.- Conservación y administración.

1. Los adjudicatarios de viviendas de promoción pública asumirán los deberes de conservación y uso de las mismas establecidas con carácter general por esta Ley para las viviendas libres, así como los que se derivan de la legislación urbanística, de arrendamientos urbanos, y, en su caso, de las ordenanzas municipales.

2. La administración y conservación, en su caso, de las viviendas de promoción pública podrá llevarse a cabo por la entidad pública responsable de las mismas, bien con sus propios medios, bien contratando esas funciones con empresas especializadas o bien ordenando que los adjudicatarios se constituyan en Juntas Administradoras.

3. Reglamentariamente, se determinará la forma de constitución y funcionamiento de las Juntas Administradoras y la participación de los adjudicatarios de viviendas de promoción pública en régimen de alquiler en las Juntas de Propietarios constituidas en los citados grupos de viviendas.

Sección 2ª

De promoción privada

Artículo 51.- Concepto.

1. Son viviendas protegidas de promoción privada aquellas que, reuniendo los requisitos de superficie, uso, destino, calidad y precio máximo reglamentarios, y no estando el acceso a las mismas sujeto

a un procedimiento administrativo reglado, reciban esa calificación por el Instituto Canario de la Vivienda.

2. Pueden ser promotores de viviendas protegidas de promoción privada cualquier persona física o jurídica, privada o pública, en este último supuesto en ejercicio de la iniciativa pública económica.

Artículo 52.- Beneficiarios.

1. Los adquirentes que reúnan los requisitos de capacidad económica que se establezcan, previo reconocimiento por la Administración Pública competente, podrán acceder, dentro de las disponibilidades presupuestarias, a la financiación cualificada. Asimismo, y en los casos que se determinen, podrán acceder a la financiación cualificada los arrendatarios o promotores para uso propio, salvo que estos últimos se acojan al régimen de autoconstrucción al que se refiere la Sección 3ª del presente capítulo.

Únicamente las personas físicas podrán ser usuarias de esta clase de viviendas. Las personas jurídicas podrán ser titulares de las viviendas, pero no usuarias.

2. Podrán acceder a la financiación cualificada que se establezca para esta clase de viviendas los promotores, públicos o privados, cuando hayan obtenido la calificación provisional de su promoción. En este caso, el adquirente, previo reconocimiento administrativo del cumplimiento de los requisitos subjetivos para acceder a la financiación pública, quedará subrogado en el préstamo cualificado obtenido por el promotor desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Artículo 53.- Modos de acceso.

1. El acceso a las viviendas protegidas de promoción privada puede efectuarse por los siguientes títulos:

a) Arrendamiento.

b) Compraventa.

c) Otras formas de cesión de uso previstas normativamente.

2. El Gobierno de Canarias favorecerá la construcción de viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento en municipios de preferente localización, para facilitar la movilidad geográfica de los trabajadores.

Artículo 54.- Transmisión.

Sin perjuicio de que el régimen de protección se extienda a lo que establezcan las legislaciones estatal y autonómica, las viviendas protegidas de promoción privada en régimen de arrendamiento podrán ser transmitidas a los arrendatarios o a terceros que cumplan los requisitos establecidos en la presente Ley, una vez transcurrido el plazo de cinco años en régimen de arrendamiento y amortizado, en su caso, el préstamo hipotecario correspondiente, en los términos en que se disponga reglamentariamente.

Sección 3ª

De la autoconstrucción

Artículo 55.- Concepto.

Se entiende por viviendas autoconstruidas las destinadas exclusivamente a domicilio habitual y permanente de su promotor y en donde la persona de éste coincide con la del constructor, siempre que se asienten en suelo apto para ese uso, y cuenten con las preceptivas autorizaciones administrativas.

No obstante lo anterior, y en los términos que se establezca reglamentariamente se admitirá la colaboración de terceros en las actividades técnicas y profesionales dirigidas a la promoción y realización de este tipo de viviendas, sin que pierdan la consideración de autoconstruidas y sean susceptibles de percibir las ayudas públicas que se habiliten para su construcción.

Artículo 56.- Requisitos.

1. Las viviendas para las que se solicita financiación deben cumplir los requisitos necesarios para ser calificadas como viviendas protegidas, siempre que no sean incompatibles con las normas de diseño, calidad y construcción que se establezcan para la autopromoción.

2. Las ayudas y demás requisitos subjetivos y objetivos que deberán concurrir en los autoconstructores y en las viviendas que promuevan para que puedan ser consideradas viviendas protegidas, y acceder a los beneficios que se concedan, se establecerán reglamentariamente.

3. Al objeto de garantizar una mejor calidad y seguridad de la vivienda autoconstruida el Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, el Consorcio Insular de la Vivienda, directamente o a través de los ayuntamientos, posibilitará el establecimiento de convenios de colaboración con los Colegios Profesionales relacionados con la materia.

A las Oficinas de Vivienda corresponderá, entre otras funciones, el apoyo a la autoconstrucción mediante la realización de proyectos, asesoramiento técnico y dirección de obras.

Sección 4ª

De otras viviendas protegidas

Artículo 57.- Clases, régimen jurídico y financiación.

1. Podrán ser calificadas, también, como viviendas protegidas, aquellos alojamientos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la colectiva, destinadas a arrendamiento y otras formas de explotación por razones sociales. En todo caso, deberán tener características adecuadas a ocupantes con circunstancias específicas definidas, tales como jóvenes, tercera edad u otros colectivos, siempre que tales actuaciones persigan su integración social y cumplan los requisitos que se establezcan por el Gobierno.

2. Podrán ser calificadas también como viviendas protegidas, aquellas que cumplan los requisitos que se fijen por el Gobierno, teniendo en cuenta su compatibilidad con la conservación del medio ambiente por el uso de técnicas de construcción que supongan el mínimo empleo de materiales contaminantes y el mayor ahorro de energía y recursos naturales, para ser consideradas como viviendas sostenibles.

CAPÍTULO III

DE LOS GARAJES, LOCALES
Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 58.- Objeto.

1. Cuando una vivienda protegida tuviera garajes o anejos vinculados, en proyecto y registralmente a la vivienda, los mismos podrán ser objeto de calificación y financiación cualificada, en los términos que reglamentariamente se determine.

2. Los locales, edificaciones y servicios complementarios de las viviendas protegidas de promoción pública, con la superficie que reglamentariamente se determine, siempre que la normativa urbanística lo permita, podrán ser destinadas a actividades comerciales, sanitarias y asistenciales, culturales, deportivas u otras de interés público o de interés para la comunidad. A tal efecto la Administración pública titular podrá ceder su uso por cualquier título o bien acordar su enajenación.

CAPÍTULO IV

DE OTRAS ACTUACIONES PROTEGIBLES
EN MATERIA DE VIVIENDA

Sección 1ª

De la adquisición protegida de viviendas

Artículo 59.- Objeto.

1. Es actuación protegible la adquisición a título oneroso de viviendas de alguno de los tipos siguientes:

a) Viviendas protegidas, cualquiera que sea el régimen de protección, en segunda o posteriores transmisiones, siempre que hubieran transcurrido los plazos en los que estuviere prohibida su transmisión.

b) Viviendas libres, usadas, rehabilitadas o de nueva construcción siempre que se cumplan los requisitos objetivos y subjetivos que se establezcan.

2. La superficie útil de estas viviendas no podrá exceder de la máxima establecida, con carácter general, por esta Ley, sin que ello sea obstáculo para establecer una menor en la programación de esta clase de actuaciones.

Artículo 60.- Requisitos.

1. Los adquirentes deberán cumplir los requisitos de capacidad económica que se establezcan reglamentariamente y, en su defecto, los que se fijen para las viviendas protegidas de promoción privada en relación con la superficie útil de la vivienda.

2. La adquisición de estas viviendas queda sujeta al régimen de precio máximo que rige las viviendas protegidas.

Sección 2ª

De la rehabilitación de viviendas y otros edificios

Artículo 61.- Objeto.

La intervención pública de fomento en materia de rehabilitación tiene por objeto las siguientes actividades:

a) La rehabilitación de viviendas.

b) La rehabilitación de edificios.

c) La rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.

d) La rehabilitación o reposición integral de áreas.

e) La adecuación del equipamiento comunitario primario.

f) La reparación y reposición de edificios y viviendas.

Artículo 62.- Fines.

Los programas de rehabilitación tenderán a cumplir los siguientes objetivos:

a) Adecuación estructural del edificio para conseguir una mejor habitabilidad de las viviendas.

b) Obras de mejora que permitan la adaptación de las viviendas a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones, saneamiento, ascensores y protección contra incendios.

c) Obras que permitan la supresión de barreras arquitectónicas.

d) Mejoras de las zonas comunes y entorno inmediato a las viviendas y de su equipamiento complementario.

e) Ampliación del espacio habitable de la vivienda mediante obras de nueva construcción, dentro de los límites legalmente establecidos.

f) Conservación de los valores arquitectónicos, histórico o ambientales de los edificios, dando carácter prioritario a los que se encuentren ubicados en áreas de rehabilitación integral.

g) Rehabilitación de la vivienda rural.

h) Adecuación de talleres artesanos y anejos de viviendas de agricultores, ganaderos y pescadores vinculados a las viviendas rehabilitadas.

Artículo 63.- Requisitos.

Para la calificación como actuación protegida en materia de rehabilitación y para la obtención de financiación cualificada, los solicitantes deberán acreditar el cumplimiento de los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

TÍTULO V

DE LAS POTESTADES SOBRE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

CAPÍTULO I

DE LOS DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 64.- Derecho de adquisición preferente.

Los promotores de viviendas protegidas de promoción privada presentarán una oferta económica con relación a las mismas en el momento de solicitar la calificación provisional, a fin de que el Instituto Canario de la Vivienda, en el plazo de un mes desde la concesión de la calificación provisional, pueda ejercer el derecho de adquisición preferente. Transcurrido ese plazo sin ejercicio efectivo de ese derecho, el promotor puede iniciar libremente la venta.

Artículo 65.- Derechos de tanteo y retracto.

1. Estarán sujetos a los derechos de tanteo y retracto en favor del Instituto Canario de la Vivienda, o en su caso, de la entidad pública promotora, las segundas o posteriores transmisiones onerosas de las viviendas protegidas y sus anejos, cuando el conjunto de las ayudas otorgadas por las administraciones públicas haya sido igual o superior al 15% del precio de la vivienda al tiempo de su adquisición.

2. A estos efectos los propietarios de viviendas protegidas comunicarán al Instituto Canario de la Vivienda, o en su caso, a la entidad pública promotora, la decisión de enajenarlas, e indicarán el precio, la forma de pago y las demás condiciones de la transmisión, así como los datos e ingresos económicos anuales del interesado en la adquisición y del resto de los miembros integrantes de su unidad familiar. El derecho de tanteo habrá de ejercitarse en el plazo de treinta días naturales a partir del siguiente al día en que se haya producido la notificación; si transcurrido ese plazo no se hubiera ejercitado el tanteo, caduca el derecho y podrá llevarse a efecto, libremente, la transmisión comunicada en sus mismos términos.

3. El adquirente deberá notificar al Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, a la entidad pública promotora, en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la transmisión de la vivienda, las condiciones en las que se ha producido la venta, los ingresos económicos anuales de la unidad familiar en la que se integra, así como una copia de la escritura o documento donde la venta se haya formalizado.

4. En el caso de que el transmitente no hubiera notificado la transmisión, de que la notificación fuera incompleta o defectuosa, o de que la transmisión se haya producido antes de caducar el derecho de tanteo, el Instituto Canario de la Vivienda, o, en su caso, la entidad pública promotora, podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de treinta días naturales a contar desde la notificación de la transmisión por el adquirente, o de que hubiere llegado a su conocimiento, fehacientemente, por cualquier otro medio.

5. Las limitaciones y cargas a las que se refiere el presente artículo deberán consignarse expresamente en la correspondiente inscripción registral en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 66.- Precio de venta.

En ningún caso, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto podrá realizarse por un precio superior al máximo que resulte de aplicación a la vivienda afectada según la normativa sobre viviendas protegidas o, en su caso, de viviendas de protección oficial.

Artículo 67.- Caducidad del ejercicio de los derechos de adquisición preferente y de tanteo y retracto.

1. Los efectos derivados del ejercicio por la Administración Pública competente de los derechos de adquisición preferente y de tanteo y retracto caducarán, recuperando el propietario la plena disposición sobre la vivienda, por el transcurso de tres meses desde la adopción de la resolución administrativa de adquisición, sin que la Administración hubiera hecho efectivo el precio en la forma convenida.

2. Cuando el precio deba abonarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración Pública de cualquiera de ellos, dará derecho al acreedor a instar la resolución de la transmisión efectuada en favor de aquélla.

3. En el caso de que las partes acuerden que el pago no sea en metálico, no regirá el plazo de tres meses del número primero, sino aquél que fijen de común acuerdo.

CAPÍTULO II

DEL DESAHUCIO ADMINISTRATIVO

Artículo 68.- Causas.

1. Procederá el desahucio administrativo contra arrendatarios, adjudicatarios u ocupantes de las viviendas protegidas, o sometidas a un régimen de protección pública, o de sus zonas comunes, locales y edificaciones complementarias, que sean de titularidad pública, cuando concurra alguna de las siguientes causas:

a) 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.

b) Haber sido sancionado por infracción grave o muy grave de las tipificadas en la presente Ley mediante resolución firme en vía administrativa.

c) No destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente sin haber obtenido la preceptiva autorización administrativa de desocupación.

d) Cesión total o parcial de la vivienda, local o edificación bajo cualquier título.

e) Destinar la vivienda, local o edificación complementaria a un uso indebido o no autorizado.

f) Ocupar una vivienda o sus zonas comunes, locales o edificación complementaria sin título legal para ello.

2. La recuperación de oficio de las viviendas o sus zonas comunes, locales o edificaciones complementarias de titularidad pública, ocupadas sin título legal para ello, que no estén sometidas a un régimen de protección pública, se regirá por lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 8/1987, de 28 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Canarias y normas de desarrollo, o por las normas locales que sean de aplicación.

3. Asimismo, también se puede acudir al procedimiento de desahucio judicial, tanto por las causas previstas en la legislación común, como por las establecidas en el apartado primero del presente artículo.

Artículo 69.- Procedimiento.

1. El procedimiento para el ejercicio del desahucio administrativo se ajustará a lo dispuesto por la legislación para el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades previstas en este capítulo.

2. Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en artículo 68.1.a) se requerirá al arrendatario o adjudicatario para que abone su importe en el plazo de quince días, apercibiéndole, si no lo hiciere, de desahucio y de un recargo del 10% sobre la cantidad adeudada. En caso de reincidencia, este recargo se multiplicará por el número de veces que el arrendatario o adjudicatario haya dado lugar a decretar el referido desahucio.

Expirado dicho plazo sin que se hubiere abonado en su totalidad la cantidad adeudada, se dictará resolución de desahucio que se notificará al interesado concediéndole un nuevo plazo de quince días para que haga efectivo el pago y el recargo aplicable, con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario.

En el supuesto de que se hayan dictado tres resoluciones de desahucio por falta de pago contra un mismo adjudicatario en un período de tres años consecutivos, en la última resolución que se dicte no cabrá la enervación de un nuevo lanzamiento mediante el abono de la deuda contraída, ejecutándose el mismo en todo caso.

3. Cuando el desahucio se fundamente en el resto de causas previstas en el artículo 68.1, se notifi-

cará al interesado la causa en la que se encuentra incurso y se le concederá un plazo de quince 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 quince días, el instructor elevará la correspondiente propuesta de resolución.

4. En las resoluciones que acuerden el desahucio, se concederá un plazo de quince días para que el arrendatario o adjudicatario entregue las llaves de la vivienda, apercibiéndole que, caso contrario, se procederá a su lanzamiento de la misma, así como de cuantas personas, mobiliario o enseres hubieren en ella.

5. Si fuese necesario entrar en el domicilio del afectado, la Administración Pública deberá obtener la preceptiva autorización judicial.

Artículo 70.- Suspensión del procedimiento.

No podrá iniciarse procedimiento de desahucio o se suspenderá el que estuviere en curso, en tanto no se resuelva la solicitud de subrogación formulada por personas que formaran parte de la unidad familiar.

Artículo 71.- Precinto cautelar.

Cuando el desahucio se fundamente en la causa prevista en el artículo 68.1.c), el órgano competente para resolver podrá acordar el precinto cautelar de la vivienda al objeto de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

Artículo 72.- Competencia.

Corresponde al Instituto Canario de la Vivienda y, en su caso, a la Administración Pública titular de la vivienda, la competencia para incoar y resolver los procedimientos de desahucios, designar instructor y secretario, así como las personas que deban llevar a cabo el lanzamiento y acordar el precinto cautelar a que se refiere el artículo anterior.

TÍTULO VI

DEL PLAN DE VIVIENDA

Artículo 73.- Objeto.

El Plan de Vivienda es el instrumento de ordenación, programación y coordinación de la actividad de fomento de vivienda y suelo que realicen las administraciones públicas competentes, con el fin de atender las necesidades de vivienda existentes en Canarias y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Artículo 74.- Contenido.

1. El Plan de Vivienda tendrá, al menos, el siguiente contenido:

a) Evaluación del grado de ejecución y cumplimiento del anterior Plan desarrollado.

b) Análisis de las necesidades de vivienda y de suelo destinado a este uso en cada una de las islas.

c) Análisis de las necesidades de equipamientos y servicios complementarios que tengan las viviendas y grupos de viviendas existentes.

d) Priorización de las actuaciones, atendiendo especialmente a las necesidades de los grupos de población con menos recursos económicos.

e) Objetivos a conseguir.

f) Programación de las actuaciones a ejecutar, atendiendo, especialmente, a los municipios de preferente y prioritaria localización de viviendas protegidas.

g) Medidas jurídicas, económicas y administrativas, necesarias para la realización del Plan.

h) Los recursos económicos necesarios para financiar los objetivos del Plan, su programación temporal y su asignación global según las clases de actuaciones.

2. Con el fin de asegurar el cumplimiento del Plan de Vivienda se crea el Fondo Canario de Vivienda con la dotación suficiente para atender sus objetivos y programación. El Fondo estará formado por los recursos asignados por el Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en los convenios plurianuales sobre vivienda y por los recursos propios de la Comunidad Autónoma de Canarias necesarios para materializar los objetivos del Plan.

Anualmente, los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias consignarán las cantidades que, fijadas en el Plan de Vivienda, sean necesarias para atender las actuaciones programadas en ese ejercicio. Los créditos no utilizados del Fondo Canario de la Vivienda se podrán incorporar a dicho Fondo en el ejercicio presupuestario siguiente para su distribución junto con los créditos de dicho ejercicio.

Los créditos asignados al Fondo Canario de la Vivienda serán vinculantes a nivel de Sección, Servicio y Programa, incluidos los que tengan la condición de ampliables. Es competencia del Instituto Canario de la Vivienda la gestión del Fondo Canario de la Vivienda, incluyendo las autorizaciones y modificaciones de crédito, excepto en los casos en que venga expresamente atribuida al Gobierno de Canarias.

3. El Plan de Vivienda tendrá, al menos, carácter cuatrienal, pudiendo ser revisado a instancia del Gobierno cuando las circunstancias económicas o las necesidades sociales que sirvieron de base para su aprobación hayan cambiado.

4. El Plan de Vivienda quedará prorrogado si, llegado su vencimiento, no hubiera sido aprobado el del siguiente período. En este supuesto, los recursos disponibles para actuaciones en vivienda se destinarán a los mismos objetivos del Plan prorrogado así como, en su caso, a la conclusión de las actuaciones previstas en el citado Plan.

Artículo 75.- Procedimiento y aprobación del Plan de Vivienda.

1. La elaboración del proyecto del Plan de Vivienda corresponde al Instituto Canario de la Vivienda, de acuerdo con las directrices que establezca el Gobierno de Canarias.

2. Dicho proyecto deberá ser sometido a informe de la Comisión de Vivienda y, posteriormente, a audiencia de la asociación de municipios más representativa.

3. Cumplidos los trámites anteriores, el Gobierno, a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda, podrá tomar en consideración el Plan de Vivienda y, en su caso, remitirlo al Parlamento de Canarias para su pronunciamiento, previo a la posterior aprobación por el Gobierno.

Artículo 76.- De los Programas de Vivienda.

1. Para la ejecución de los objetivos definidos por el Plan de Vivienda, a propuesta del Instituto Canario de la Vivienda, el Gobierno aprobará los programas específicos de cada una de las actuaciones incorporadas en aquél.

2. El desarrollo de los programas se acomodará a la programación temporal del Plan de Vivienda y se ajustará a los recursos del Fondo Canario de Vivienda, sin perjuicio de que puedan habilitarse créditos para su desarrollo de acuerdo con la legislación presupuestaria.

3. La aprobación de los programas específicos incorporará también la determinación de los requisitos objetivos y subjetivos para acceder a las ayudas públicas, las modalidades y cuantías de esas ayudas, las limitaciones de uso y disposición, y cuantas otras determinaciones sean precisas.

4. La ejecución de los programas de vivienda se declara de utilidad pública e interés social a efectos de expropiación forzosa.

TÍTULO VII

DE LAS VIVIENDAS LIBRES

Artículo 77.- Concepto.

A los efectos de esta Ley se entiende por vivienda libre toda edificación destinada a morada o habitación, permanente o por temporada, promovida por persona física o jurídica, pública o privada, que no esté acogida a los regímenes de protección pública de la vivienda y cumpla los requisitos que exija la normativa vigente. Las administraciones públicas canarias velarán para que la vivienda libre reúna los requisitos de habitabilidad, calidad y seguridad legalmente exigibles.

Artículo 78.- Regulación.

El Gobierno dictará las disposiciones reglamentarias que sean precisas, en desarrollo de la legislación básica y autonómica aplicable, relativas a:

a) Seguridad estructural y constructiva.

b) Adecuación de los materiales e instalaciones a la normativa vigente.

c) Condiciones de habitabilidad.

d) Adecuación al medio geográfico y social.

e) Accesibilidad para las personas con movilidad reducida.

f) Uso, conservación y rehabilitación adecuados.

Artículo 79.- Ubicación de las viviendas.

1. La ubicación de las viviendas responderá a la normativa urbanística y a las determinaciones del planeamiento sobre usos del suelo y la edificación, conforme a las licencias y autorizaciones exigibles.

2. Las viviendas no podrán situarse en lugares expuestos a consecuencias devastadoras, molestas, nocivas o peligrosas que generen o puedan generar tanto los agentes naturales como las instalaciones existentes y las actividades que allí se realicen, salvo que se adopten las medidas correctoras o protectoras adecuadas.

3. La Administración en cada caso competente puede ordenar, a cargo de los agentes causantes, las medidas adecuadas para impedir o corregir efectos nocivos, molestos, insalubres o peligrosos que perjudiquen a las viviendas.

Cuando la Administración pública que corresponda establezca instalaciones o infraestructuras públicas sobre el territorio, adoptará las medidas ade-

cuadas para no perjudicar la habitabilidad de las viviendas aledañas.

Artículo 80.- Cédula de habitabilidad.

Para que una edificación pueda ser considerada como vivienda libre será imprescindible disponer de la cédula de habitabilidad expedida por el ayuntamiento competente. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos necesarios para su obtención.

TÍTULO VIII

DEL RÉGIMEN SANCIONADOR

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 81.- Finalidad.

1. El ejercicio de la potestad sancionadora tiene como finalidad garantizar:

a) El cumplimiento de las normas reguladoras sobre viviendas protegidas y sobre viviendas de protección oficial.

b) El cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación aplicable para obtener financiación cualificada con destino a la promoción, adquisición, uso o rehabilitación de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública.

c) El cumplimiento de las normas necesarias para la obtención de la cédula de habitabilidad.

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

2. A tal efecto se tipifican las conductas constitutivas de infracción, se regula un sistema de sanciones y se establecen los elementos esenciales del procedimiento para su exigibilidad, con sujeción a los principios sobre la potestad sancionadora y el procedimiento sancionador de la legislación sobre procedimiento administrativo común.

CAPÍTULO II

DE LAS INFRACCIONES

Artículo 82.- Infracciones leves.

Son infracciones leves:

a) La inexistencia del libro de órdenes y visitas en las obras de viviendas protegidas.

b) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicador, según modelo oficial, de estar acogida la construcción a la normativa sobre viviendas protegidas.

c) Ocupar las viviendas antes de obtener la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva sin la preceptiva autorización administrativa.

d) No hacer constar el número de la cédula de habitabilidad o la calificación definitiva en los contratos de suministro de los servicios de agua corriente, energía eléctrica y gas.

e) La obstrucción a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la Administración competente.

f) No comunicar a la Administración Pública aquellas actuaciones a las que los promotores o usuarios vengan obligados de conformidad con la normativa vigente.

g) Actuar con mala fe o temeridad en las denuncias de supuestas infracciones de la legislación de vivienda.

Artículo 83.- Infracciones graves.

Son infracciones graves:

a) Incumplir los requisitos previos que impone la legislación de viviendas protegidas para poder iniciar las obras de construcción, rehabilitación o reposición.

b) La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y calificado provisionalmente y la obra efectivamente realizada, salvo en el caso de las modificaciones justificadas y autorizadas por el órgano competente.

c) La inexactitud intencionada en los documentos y certificaciones expedidos por los promotores o por la dirección facultativa de las obras.

d) La falta de obtención de la cédula de habitabilidad, imputable al promotor, a partir de la certificación final de la obra, mediando sobre la vivienda derecho de tercero.

e) Incumplir las resoluciones sobre la realización de obras destinadas a conseguir las condiciones de habitabilidad.

f) Ejecutar obras o realizar actividades que provoquen la pérdida del nivel de habitabilidad de una vivienda o de las colindantes a la misma.

g) Suministrar los servicios de agua corriente, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones a viviendas que no dispongan previamente de la preceptiva cédula de habitabilidad en vigor, o de la calificación definitiva como vivienda protegida.

h) Arrendar viviendas que no reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa vigente.

i) Incumplir los principios de veracidad y objetividad, así como la inducción a la confusión en la publicidad dirigida a la venta o arrendamiento de viviendas.

j) Incumplir los requisitos necesarios para recibir cantidades a cuenta y de todos aquellos que se exijan previamente a la venta o el arrendamiento de viviendas en proyecto, en construcción o finalizadas.

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

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

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

n) La negativa a suministrar datos o a facilitar las funciones de información, vigilancia o inspección de la Administración competente.

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

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

p) Incumplir las obligaciones de gestión, administración, mantenimiento y conservación de las viviendas protegidas, así como de las zonas y elementos comunes anejos a las mismas.

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

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

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

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

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

v) Falsear los requisitos, documentación y datos exigibles para acceder a las viviendas protegidas, así como para obtener la financiación, beneficios, ayudas o subvenciones establecidas por la normativa vigente.

w) Transmitir una vivienda protegida a terceros sin cumplir con los requisitos exigidos ni contar con la previa autorización administrativa.

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

y) Ocupar una vivienda protegida sin título legal para ello.

z) La negligencia de los promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a los requisitos de habitabilidad de las viviendas o a los elementos de terminación o acabado de las obras, y que se manifiesten dentro de los cinco años siguientes al otorgamiento de la cédula de habitabilidad o calificación definitiva.

Artículo 84.- Infracciones muy graves.

Son infracciones muy graves:

a) Incumplir las normas técnicas de obligado cumplimiento, en particular, las relativas a construcción y edificación, instalaciones, materiales, productos, aislamientos y protección contra incendios.

b) La negligencia de los promotores, constructores o facultativos durante la ejecución de las obras que diese lugar a vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales de la edificación, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio y se manifiesten dentro de los cinco años siguientes al otorgamiento de la cédula de habitabilidad o calificación definitiva.

c) Omitir los controles de calidad cuando sean preceptivos.

d) Incumplir las resoluciones para la supresión o corrección de los focos de producción de efectos nocivos, insalubres, molestos y peligrosos que perjudiquen el nivel de habitabilidad de las viviendas.

e) Destinar los préstamos, subvenciones y ayudas a finalidades diferentes de las determinantes de su otorgamiento.

f) Dar un destino inadecuado al suelo calificado de protegible o incluido en proyectos de construcción de viviendas con protección pública que hayan obtenido la calificación provisional.

g) No obtener la calificación definitiva de la vivienda por no ajustarse el proyecto de ejecución final a las condiciones de superficie, diseño y calidad establecidas al efecto.

h) Percibir cualquier sobreprecio, prima o cantidad prohibidas en la compraventa o el arrendamiento de viviendas de protección oficial.

Artículo 85.- Responsables.

1. Sólo podrán ser sancionados por los hechos constitutivos de las infracciones a que se refiere la presente Ley las personas físicas o jurídicas que resulten ser responsables de los mismos, aún a título de simple inobservancia.

2. Cuando una infracción se impute a una persona jurídica, podrán considerarse responsables, además, a las personas físicas integrantes de sus órganos rectores o de dirección que hubiesen autorizado o consentido la comisión de la infracción.

3. La responsabilidad de los distintos agentes de la edificación se exigirá de acuerdo con el reparto de competencias realizado por la legislación sobre ordenación de la edificación.

Artículo 86.- Locales y edificaciones complementarias.

Las infracciones tipificadas en el presente capítulo y las reglas establecidas para la determinación de sus responsables se aplicarán en materia de construcción, rehabilitación, compraventa o arrendamiento de locales y edificaciones complementarias, así como en materia de garantías y demás obligaciones derivadas de la promoción, adquisición, uso o posesión de los mismos.

CAPÍTULO III

DE LAS SANCIONES, SU GRADUACIÓN Y MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

Artículo 87.- Sanciones pecuniarias.

Las infracciones tipificadas en la presente Ley serán sancionadas con multa en las siguientes cuantías:

a) Para las infracciones leves: desde 60 hasta 3.000 euros.

b) Para las infracciones graves: desde 3.001 euros hasta 150.000 euros.

c) Para las infracciones muy graves: desde 150.001 hasta 300.000 euros.

Artículo 88.- Sanciones accesorias.

Independientemente de las sanciones previstas en el artículo anterior, los responsables de infracciones graves o muy graves podrán ser sancionados, además, con:

a) La descalificación de la vivienda protegida, con pérdida de los beneficios o ayudas concedidas cualquiera que fuese su denominación.

b) La pérdida de la calificación de suelo protegido, con los mismos efectos que el apartado anterior.

c) Inhabilitación temporal de hasta dos años por infracciones graves o hasta cinco por infracciones muy graves, para intervenir en la formación de proyectos o en la construcción de viviendas protegidas en calidad de promotores, constructores, colaboradores, técnicos o encargados de obras. Para imponer esta sanción será necesario dar audiencia al colegio profesional u organismo representativo.

Artículo 89.- Graduación de las sanciones.

En la graduación de las sanciones se tendrá en cuenta el riesgo ocasionado para la seguridad y salubridad de las viviendas y sus usuarios, la intencionalidad del infractor, la naturaleza de los perjuicios causados a la Administración Pública o a terceros, el beneficio económico obtenido por el infractor a consecuencia de la infracción, la reincidencia por cometer en el término de un año más de una infracción de la misma naturaleza cuando así se haya declarado por resolución firme.

Artículo 90.- Medidas complementarias.

1. La comisión de infracciones graves o muy graves en materia de viviendas de protección oficial podrá dar lugar, independientemente de las sanciones que correspondan, al desahucio, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o la pérdida del derecho de uso, de conformidad con la legislación vigente.

2. La comisión de una infracción grave o muy grave podrá originar la revocación de la cédula de habitabilidad, cuando la infracción haya determinado una pérdida en las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por la legislación.

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

a) El reintegro por los adquirentes o arrendatarios de las cantidades indebidamente percibidas.

b) Devolver cuantos beneficios, ayudas o subvenciones se hubiesen obtenido de las administraciones públicas, en todo caso, con los intereses legales que correspondan.

c) Realizar en el plazo de treinta días, prorrogable por quince días si existe causa justificada para ello, las obras de reparación, conservación y las necesarias para acomodar la edificación a la normativa aplicable o para restablecer la situación alterada.

En este caso, la ejecución en plazo de las obras podrá dar lugar a la condonación parcial de la sanción hasta un máximo del 50% de su cuantía.

4. Cuando la comisión de una infracción hubiera ocasionado daños y perjuicios a la Administración Pública, en la resolución del procedimiento sancionador se podrá exigir su indemnización cuando su cuantía haya quedado determinada en el procedimiento. Si esto último no fuera posible, se instruirá un procedimiento complementario cuya resolución será ejecutiva.

Artículo 91.- Publicidad de sanciones y medidas complementarias.

Las sanciones firmes por infracciones graves o muy graves y las medidas complementarias previstas en este Capítulo podrán ser objeto de publicación en el diario oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA

Artículo 92.- Procedimiento.

1. El procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora en materia de vivienda previsto en la presente Ley, se ajustará a las prescripciones de la legislación general sobre ejercicio de la potestad sancionadora, con las particularidades previstas en los artículos siguientes.

2. La instrucción de causa penal ante los Tribunales de Justicia por los mismos hechos tipificados como infracciones en materia de vivienda, suspenderá en todo caso los expedientes sancionadores que se hubieran incoado o las resoluciones que se hubieren acordado cualquiera que hubiese sido su sanción.

3. El personal que realice las labores de inspección en materia de vivienda tendrá el carácter de agente de la autoridad, y los hechos constatados por ellos y formalizados en acta, gozarán de la presunción de certeza a efectos probatorios.

4. Con anterioridad a la iniciación del expediente sancionador, podrá el órgano competente abrir un período de información previa, con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la procedencia de iniciar el procedimiento.

Artículo 93.- Medidas de carácter provisional y cautelares.

1. Iniciado el procedimiento, el órgano competente para resolverlo podrá adoptar mediante acuerdo motivado cuantas medidas provisionales sean necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer. En caso de urgencia, estas medidas podrán ser adoptadas por el instructor.

2. Podrán acordarse como medidas provisionales las siguientes:

a) Suspensión total o parcial de las obras que se realicen incumpliendo la normativa vigente sobre edificación, construcción, instalaciones, materiales y demás de obligado cumplimiento.

b) Retirada de materiales o productos.

c) Realización de obras para garantizar la seguridad e higiene en las viviendas.

d) Suspensión de los suministros de energía eléctrica, agua o gas.

e) Prestación de fianzas en la forma que se determine reglamentariamente.

3. Las medidas provisionales deberán ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los objetivos que se pretendan garantizar en cada caso.

4. En la resolución que ponga fin al procedimiento sancionador se adoptarán, en su caso, las medidas cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva.

Artículo 94.- Plazo de resolución.

El plazo de resolución de los procedimientos sancionadores a que se refiere la presente Ley será de seis meses a partir de la fecha del acuerdo de iniciación del expediente o de dos meses en los procedimientos simplificados por infracciones leves.

Artículo 95.- Competencia.

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

a) El Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, el Consejo de Dirección del Consorcio Insular de Vivienda, en las sanciones impuestas por infracciones muy graves.

b) El director del Instituto Canario de la Vivienda o, en su caso, el presidente del Consorcio Insular de Vivienda, en las sanciones impuestas por infracciones leves y graves.

2. El órgano competente para la imposición de las multas lo será también para la imposición de las sanciones accesorias previstas en el artículo 88 de esta Ley.

CAPÍTULO V

EJECUCIÓN

Artículo 96.- Ejecutividad.

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

Artículo 97.- Vía de apremio.

Se seguirá el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva, cuando, previo apercibimiento, el interesado no satisfaga el importe de las sanciones impuestas, no abone las indemnizaciones que pudieran acordarse al amparo del artículo 90.4, o no reintegre a la Administración las cantidades indebidamente percibidas, en el plazo de quince días siguientes a su requerimiento.

Artículo 98.- Ejecución subsidiaria.

1. Habrá lugar a la ejecución subsidiaria, previo apercibimiento, cuando no se hubieren ejecutado las obras dentro de los plazos a que se refiere el artículo 90.3.c) de la Ley.

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

Artículo 99.- Multa coercitiva.

1. Cuando la resolución hubiere acordado la ejecución de obras podrán imponerse multas coercitivas, previo apercibimiento, a partir del décimo día del vencimiento del plazo establecido en el artículo 90.3.c) en cuantía de sesenta euros diarios.

2. Las multas coercitivas serán independientes y compatibles con las sanciones que pudieran imponerse.

3. En caso de impago, el importe de estas multas será exigido por la vía de apremio a que se refiere el artículo 97 de la presente Ley.

CAPÍTULO VI

PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD

Artículo 100.- Prescripción.

1. Las infracciones tipificadas en esta Ley prescribirán:

- las leves a los seis meses,

- las graves a los tres años y

- las muy graves a los cinco años.

2. Las sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán:

- las leves al año,

- las graves a los dos años y

- las muy graves a los tres años.

3. Los plazos de prescripción comenzarán a contarse, se interrumpirán y reanudarán según lo dispuesto en la legislación estatal general sobre ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 101.- Caducidad.

1. Transcurridos dos meses desde la fecha en que se inició el procedimiento sancionador sin haberse practicado la notificación de éste al imputado, se procederá al archivo de las actuaciones, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiera podido incurrir.

2. Se entenderán caducados y se procederá al archivo de las actuaciones, a solicitud de cualquier interesado o de oficio por el propio órgano competente para dictar la resolución, cuando haya transcurrido el plazo de resolución previsto en el artículo 94 sin que la misma haya sido notificada al interesado.

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

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- De las empresas públicas en materia de vivienda.

Las empresas públicas cuyo objeto social incluya actuaciones en materia de vivienda, que sean de titularidad autonómica, podrán pasar a depender del Instituto Canario de la Vivienda para el mejor cum-

plimiento de sus fines, subrogándose, en ese caso, el Instituto en la titularidad que ostenta la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias. El Gobierno establecerá las condiciones de esta vinculación, ordenando la modificación estatutaria necesaria.

Segunda.- De la financiación de las actuaciones reguladas en esta Ley.

Las leyes de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias destinarán recursos suficientes para el ejercicio de las competencias y actuaciones previstas en la presente Ley, dotando al Fondo Canario de Vivienda como soporte económico de los Planes de Vivienda en los términos regulados en esta Ley.

Tercera.- Del ámbito de aplicación de los derechos y potestades que se reconocen a la Administración en materia de vivienda.

1. Los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto, la potestad de desahucio administrativo y la potestad sancionadora, reguladas en la presente Ley, son de aplicación a cuantas viviendas estén sujetas a un régimen de protección pública, sean viviendas protegidas o viviendas sujetas a la legislación de viviendas de protección oficial, cualquiera que haya sido el momento de su calificación, siempre que concurran los presupuestos que esta Ley exige en cada caso para su ejercicio.

2. En orden a la aplicación de lo dispuesto en la presente disposición adicional se establecen las siguientes equiparaciones: 1) las viviendas de protección oficial de promoción pública se equiparan a las viviendas protegidas de promoción pública, 2) las viviendas de protección oficial de promoción privada se equiparan con las viviendas protegidas de promoción privada, 3) el resto de viviendas protegidas y de actuaciones de fomento del acceso a la vivienda se equiparan con aquellos regímenes y actuaciones de la legislación estatal sobre viviendas de protección oficial que sean análogas.

3. La equiparación prevista en el número anterior es también de aplicación en orden a la ejecución de los convenios con el Estado en materia de vivienda.

Cuarta.- Del órgano competente de la Administración autonómica para la transmisión de suelo.

En el ámbito de la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, corresponde al titular del departamento competente en materia de vivienda, el ejercicio de la competencia a que se refiere el artículo 31 de esta Ley.

Quinta.- De las delegaciones efectuadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Las delegaciones que, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, haya realizado la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en los municipios en materia de vivienda, se entenderán efectuadas por el Instituto Canario de la Vivienda.

Sexta.- De la aportación de suelo urbanizado por los ayuntamientos para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública y su contribución en la financiación de las mismas.

Los ayuntamientos cuyos términos municipales estén contemplados en los Planes Insulares de Ordenación o en los Planes de Vivienda, a los efectos de construcción de viviendas protegidas de promoción pública o de régimen especial en alquiler, tendrán prioridad para acogerse a los beneficios de dichos Planes siempre que aporten suelo urbanizado para su ejecución y que contribuyan a su financiación con una cantidad equivalente al importe del Impuesto de Bienes Inmuebles que resulte de aplicación mientras las viviendas sean de titularidad pública, que será liquidada y compensada anualmente.

Séptima.- De la amortización de la deuda existente sobre bienes atribuidos al Instituto Canario de la Vivienda.

Corresponderá a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, con cargo a sus presupuestos, amortizar la deuda que exista, al tiempo de la entrada en vigor de la presente Ley, con relación a los bienes que, de acuerdo con el artículo 18.2, se atribuyen al Instituto Canario de la Vivienda.

Octava.- De los pisos tutelados.

Las viviendas protegidas de promoción pública podrán destinarse a pisos tutelados, debiéndose determinar reglamentariamente, entre otros aspectos, los requisitos de acceso a las mismas, su adjudicación, superficie máxima, los derechos y obligaciones de las entidades tutelantes y el número de viviendas destinadas a dicho uso que ha de reservarse en cada promoción.

Novena.- Contribución de los promotores turísticos a la construcción de viviendas protegidas.

En las condiciones que se establezcan reglamentariamente, los promotores turísticos que superen una determinada capacidad alojativa y nivel de servicios, vendrán obligados a la construcción, en suelo residencial del propio municipio o de los limítrofes, de viviendas protegidas destinadas a satisfacer las necesidades de la población de servicios.

Décima.- De la constitución y los estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.

1. En el plazo de tres meses, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, el Gobierno de Canarias aprobará unas normas provisionales de organización y funcionamiento del Instituto Canario de la Vivienda que permitan el inicio de sus actividades.

2. En el plazo de seis meses, a partir de su constitución, el Instituto Canario de la Vivienda deberá elaborar sus estatutos, que serán elevados al Gobierno de Canarias para su definitiva aprobación a propuesta del Consejero competente en materia de vivienda.

Undécima.- Reconstrucción de viviendas por afección de infraestructuras.

1. Las edificaciones existentes que constituyan residencia permanente y las instalaciones anexas destinadas a las actividades de sus moradores, ubicadas en cualquier clase de suelo, no comprendidas en las categorías de protección ambiental previstas en el artículo 55.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, que fuere preciso demoler total o parcialmente, con motivo de la ejecución de una obra o servicio público, declarado de interés general, podrán ser sustituidas mediante la reconstrucción de otras similares emplazadas en el mismo ámbito territorial, siempre que la sustitución se incluya en el proyecto definitivo aprobado por el órgano de la administración competente, y se cumplan los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

Duodécima.- Modificación del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

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

"1. Los planes de ordenación territorial y urbanística y los instrumentos de gestión de los Espacios Naturales Protegidos que estuvieran vigentes a la fecha de entrada en vigor de la Ley 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, mantendrán su vigencia, pero deberán adaptarse el contenido de este texto refundido antes del 15 de mayo de 2003. Los planes e instrumentos se ejecutarán, en todo caso, conforme a lo previsto en los primeros números de la disposición transitoria anterior. A los efectos indicados, los ayuntamientos deberán aprobar provisionalmente los documentos de planeamiento general debidamente adaptados, antes del 31 de diciembre de 2002. El acuerdo municipal del Plan aprobado provisionalmente, debidamente diligenciado, será remitido a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias dentro de los primeros quince días del mes de enero de 2003. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias deberá resolver definitivamente dichos instrumentos de planeamiento antes del 15 de mayo de 2003.

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

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

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

Tal adaptación, conceptuada como mínima o básica, no exonerará de la necesaria adaptación íntegra

o plena que deberá producirse antes del 15 de mayo de 2007.

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

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

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

7. Los criterios de aplicación de la ley y del planeamiento territorial en las adaptaciones básicas o mínimas se dirigirán a evitar la consolidación de actuaciones que pudieran comprometer una plena adaptación del planeamiento. A estos efectos, las disposiciones del planeamiento territorial de aplicación a los planes de ordenación urbanística o, en su caso, a los planes o normas de los Espacios Naturales Protegidos, en el proceso de adaptación básica o mínima, serán las siguientes:

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

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

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

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

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

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

b) Sectores "en plazo" que incumplan las condiciones del artículo 52 de este Texto Refundido, y sectores "fuera de plazo": se reclasifican como suelo rústico de protección territorial o, en su caso, otra categoría de suelo rústico más acorde a sus valores naturales, culturales o económicos, en tanto no se adap-

te el planeamiento general y se le otorgue la clasificación más adecuada a sus características.

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

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

Decimotercera.- Desarrollo reglamentario del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

Como medida complementaria del desarrollo del Plan de Vivienda, el Gobierno impulsará el desarrollo de los artículos 100 y siguientes (sistemas de ejecución privada) y 148 y siguientes (ejecución de la edificación por sustitución del propietario) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Expedientes en tramitación.

Los expedientes iniciados antes de la entrada en vigor de la presente Ley se tramitarán y resolverán conforme a la legislación vigente en el momento de la solicitud.

Segunda.- Viviendas calificadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquier régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley se someterán a lo dispuesto en la misma y en las normas que la desarrollen. Se exceptúa de este mandato, el plazo de duración del régimen legal de protección, que será el establecido en las respectivas calificaciones, e, igualmente, en las viviendas de protección oficial de promoción pública, la posibilidad de adquirir su propiedad, bien por compra, bien por acceso diferido a la propiedad, cuando estuviera reconocido en la promoción correspondiente.

Tercera.- Aplicación de normativa estatal.

Hasta tanto el Gobierno apruebe los distintos reglamentos que desarrollen el régimen sustantivo de las viviendas a las que se refiere la presente Ley y, en particular de las viviendas protegidas, serán de aplicación las normas estatales y autonómicas sobre vivienda de protección oficial y vivienda libre.

Cuarta.- Requisitos básicos de la edificación y calidad de las viviendas.

En tanto que el Gobierno no establezca en desarrollo de normativa básica estatal otros requisitos a que se deban someter las edificaciones, serán de aplicación en Canarias las normas básicas estatales de ordenación de la edificación y en particular las que se enumeran a continuación:

NBE-CT-79	Condiciones térmicas en los edificios.
NBE-CA-88	Condiciones acústicas en los edificios.
NBE-AE-88	Acciones en la edificación.
NBE-FL-90	Muros resistentes en la fábrica de ladrillo.
NBE-QB-90	Cubiertas con materiales bituminosos.
NBE-EA-95	Estructuras de acero en edificación.
NBE-CPI-96	Condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Quinta.- De la afectación de suelo a la construcción de viviendas protegidas.

En tanto sean aprobados los Planes Insulares de Ordenación, o adaptados los vigentes a las previsiones de esta Ley sobre afectación de suelo urbanizable y urbano a la construcción de viviendas protegidas, el Plan de Vivienda determinará los municipios de localización preferente de esa clase de viviendas, debiendo dichos municipios modificar su planeamiento para cumplir con las determinaciones ordenadas por el artículo 27 de esta Ley.

Sexta.- Ejercicio de competencias de los cabildos por el Instituto Canario de la Vivienda.

En tanto no se asuman por los cabildos insulares las competencias que se enuncian en el artículo 5.1 a) y b) de esta Ley se ejercerán por el Instituto Canario de la Vivienda.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Queda derogada la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, el Decreto 64/1988, de 12 de abril, sobre traspasos de funciones y servicios en materia de vivienda y, en general, cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Autorización al Gobierno.

1. El Gobierno, oído el Instituto Canario de la Vivienda, a propuesta del Consejero competente por razón de la materia, dictará las disposiciones reglamentarias necesarias para el desarrollo y cumplimiento de esta Ley.

2. Se faculta al Gobierno para determinar los criterios de ponderación de los ingresos familiares, así como a modificar las rentas máximas para acceder a cada una de las clases de viviendas protegidas y modalidades de ayuda, en especial cuando ello sea preciso para la ejecución de los convenios con el Estado en materia de vivienda.

3. Se faculta al Gobierno para ampliar los extremos a los que debe ceñirse la fiscalización previa limitada prevista en el artículo 19.5 y para modificar el porcentaje máximo de los ingresos de la unidad familiar que pueden fijarse como renta a abonar por los arrendatarios de viviendas de promoción pública o de régimen especial en alquiler que se adjudiquen por el mismo procedimiento que las anteriores.

4. Se faculta al Gobierno para modificar las cuantías de las sanciones previstas en esta Ley, en atención al índice de precios al consumo en el conjunto nacional. Igualmente para actualizar la cuantía de las multas coercitivas.

Segunda.- Modificaciones presupuestarias.

Se autoriza al Gobierno a efectuar las modificaciones presupuestarias necesarias para atribuir al Instituto Canario de Vivienda los créditos asignados a la Dirección General de Vivienda en los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma para el año 2003.

Tercera.- Entrada en vigor.

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

Por tanto mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Las Palmas de Gran Canaria, a 30 de enero de 2003.

EL PRESIDENTE,
Román Rodríguez Rodríguez.

Consejería de Educación, Cultura y Deportes

239 *ORDEN de 20 de enero de 2003, por la que se modifica la Orden de 1 de marzo de 1994, que regula el proceso de admisión de alumnos para cada curso académico en los centros docentes de Enseñanza Secundaria, Bachillerato, Formación Profesional, Enseñanzas Integradas y Escuelas de Artes Aplicadas y Oficios Artísticos, sostenidos con fondos públicos (B.O.C. nº 28, de 7.3.94).*

Las condiciones generales para la admisión de alumnos en los centros docentes sostenidos con fondos públicos dependientes de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, en los niveles educativos a que se refieren la Ley Orgánica 8/1985, de 3 de julio, y la Ley Orgánica 1/1990, de 3 de octubre, se establecen mediante el Decreto 12/1994, de 11 de febrero (B.O.C. nº 23, de 23 de febrero).

El artículo 8 del mencionado Decreto fija los criterios prioritarios y complementarios y regula la admisión de alumnos en los centros en los que no existan plazas suficientes para atender todas las solicitudes de ingreso. En el artículo 10 se determina el baremo aplicable.

El Decreto 219/1999, de 30 de julio (B.O.C. nº 107, de 11 de agosto), que modifica el Decreto 305/1991, de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento Orgánico de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, otorgó a la Viceconsejería de Educación, entre otras, las competencias para planificar y coordinar las acciones encaminadas a la puesta en marcha del curso académico y el normal desarrollo de las actividades escolares.

En el marco de las propuestas de acciones de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes para llevar a cabo el compromiso "Ganar días para la Educación" se incardina esta Orden con el fin de flexibilizar los plazos ordinario y extraordinario de matrícula, que genéricamente se extendían a las primeras quincenas de julio y septiembre, y adecuarlos con las restantes acciones que conllevan la puesta en marcha de cada curso escolar.

Así pues se hace necesario acomodar la ordenación de las distintas fases del proceso de admisión de alumnos con el establecimiento de períodos diferenciados de matriculación según los distintos tipos de enseñanza, contribuyéndose también a la más adecuada escolarización en aquellos casos en que la demanda de puestos escolares sea superior a la oferta, por lo que, al amparo de la autorización contenida en la Disposición Final Segunda del precitado Decreto 12/1994,