

LISTA DE EVALUACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS.

Se emite el siguiente informe en virtud de lo establecido en el artículo 71.5 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, y la norma segunda del Decreto 15/2016, de 11 de marzo, por el que se establecen las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del Gobierno y se aprueban las directrices sobre su forma y estructura, en relación con el anteproyecto de ley del uso turístico de viviendas.

1.- Identificación de la situación jurídica y de hecho.

a) Descripción de la situación de hecho que motiva la iniciativa.

El Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias surgió, según se proclama en el mismo, para dar respuesta al nuevo marco normativo derivado de *"la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que en su artículo primero, apartado 2, añade una letra e) al artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la que queda excluida del ámbito de aplicación de la citada Ley, "la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial"*.

Atendiendo a ese único enfoque, el contenido fue necesariamente muy limitado, centrándose en *"el desarrollo de la regulación que determine las condiciones y requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales, incorporándolas a la regulación de los establecimientos de alojamientos turísticos, como una nueva tipología en la modalidad extrahotelera"*.

La citada regulación no ha sido acompañada de ninguna otra norma sectorial específica en relación al uso turístico de vivienda, ni en el ámbito específicamente turístico, ni en ningún otro sector del ordenamiento jurídico.

La Constitución española proclama, en su artículo 47, el derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Por y para ello, los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

En esa línea, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, destaca en su Preámbulo que *"el derecho constitucional así reconocido incide en el goce del contenido de otros derechos constitucionales, declarados incluso fundamentales, como los relativos a la integridad física y moral (artículo 15 CE), a la intimidad personal y familiar (artículo 18 CE), a la protección de la salud (artículo 43 CE) y a un medio ambiente adecuado (artículo 45 CE); derechos, todos ellos, que guardan una relación estrecha con los valores de la calidad de vida –de la que habla el propio preámbulo de la norma fundamental– y del libre desarrollo de la personalidad en sociedad (artículo 10.1 CE). Esta incidencia e imbricación también se deduce de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos y resalta en la doctrina del Tribunal Constitucional, que es receptiva de aquella. Todo lo cual modula, tanto el derecho de propiedad, como la libertad de empresa, cuando operan en el sector de la vivienda, desde el*

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



doble punto de vista de la función social que deben cumplir y del interés general, respectivamente (artículos 33.2, 38, 128.1 y 131.1 CE)”.

Por su parte, La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, establece en su artículo 1 como objeto de la Ley, que *“En materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda en los términos contemplados en la legislación vigente”*, añadiendo en su artículo 2 que la intervención de las administraciones públicas canarias en materia de vivienda deberá fomentar y velar por la dedicación efectiva de las viviendas al uso habitacional, de acuerdo con la función social del derecho de propiedad sobre las mismas, e integrar la vivienda en el entorno, con especial atención a los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.

Estas alusiones de la legislación en materia de vivienda al uso habitacional que corresponde a las viviendas, de acuerdo a la función social del derecho de propiedad sobre las mismas, se ven complementadas por la doctrina jurisprudencial, en sentencias tales como la del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo, de 31 de enero de 2023 (recurso 8318/2021), que se remite a las sentencias 75/2021, de 26 de enero (recurso 8090/2019), 1550/2020, de 19 de noviembre (recurso 5958/2019), en línea con la del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020, en las que se señala que el uso residencial se caracteriza por desarrollarse en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, sin que estas características de estabilidad y permanencia pueda predicarse de los ocupantes de las viviendas de uso turístico, configurándose este último como un uso equipamental, que cuenta con una connotación distinta, ya que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios, entre otros, para su esparcimiento, enriquecimiento cultural y bienestar.

No solo la jurisdicción contencioso administrativa se ocupa de la de delimitación del derecho de propiedad de la vivienda, deslindando claramente los conceptos relativos al uso habitacional y residencial propio de la vivienda, sino que la propia Sala de lo civil del Tribunal Supremo, en sentencia número 1671/2023, de 29 de noviembre, destaca la condición de actividad económica de la actividad de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de contraprestación económica. Es una actividad económica, equiparable a las actividades económicas caracterizadas por ser usos distintos del de vivienda y en los que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

b) Descripción de los defectos detectados.

El resultado de la regulación de mínimos de las viviendas vacacionales es que se detectan problemas crecientes de gentrificación y de turistificación derivados del incremento exponencial del cambio de uso residencial de viviendas al uso turístico, afectando a numerosos núcleos de población a lo largo y ancho de las Islas Canarias. Tales problemas derivan en otro adicional como es la turismofobia, también en una fase de desarrollo importante en muchos núcleos de población donde la ciudadanía residente se siente desplazada y marginada por la proliferación de viviendas vacacionales.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



Otro de los grandes defectos detectados que deben ser afrontados con la nueva regulación es que esa masiva proliferación de viviendas vacacionales se ha desarrollado en dirección contraria a la limitación radical del crecimiento de la planta destinada al alojamiento turístico reglado en las Islas Canarias, el proceso denominado moratoria turística, que desde el año 2001 ha recibido diversos impulsos y que pretendía situar durante gran parte de su vigencia en un crecimiento cero a la planta de alojamiento turístico, derivando éste posteriormente en un modelo turístico que actualmente permite la implantación de nuevos establecimientos en función de la normativa urbanística, lo que pone de manifiesto la necesidad de intervenir estableciendo límites al uso turístico de las viviendas.

No menos importante es destacar el problema derivado de que la citada implantación masiva se ha hecho en la mayoría de los casos, no ya al margen, sino en contra del planeamiento urbanístico y territorial, desvirtuando y desmoronando el modelo de desarrollo urbano democráticamente aprobado por la ciudadanía, y en ausencia total de planificación turística específica, lo cual pone también en riesgo el futuro inmediato del empleo, la fiscalidad, la competitividad y la calidad del sector turístico en Canarias.

Asimismo, no puede dejar de mencionarse como uno de los grandes problemas a afrontar el relativo a la movilidad sostenible y la lucha contra el cambio climático, puesto que el mencionado desplazamiento de la población residente de los núcleos tradicionales y específicamente de las zonas más próximas a la actividad turística, incrementa de manera significativa las necesidades de movilidad, de transporte y en consecuencia se incrementa la huella de carbono por la proliferación de emisiones derivadas de los citados desplazamientos que se ven incrementados exponencialmente.

Finalmente, y sin que la presente relación pretenda tener carácter exhaustivo puesto que el fenómeno de la vivienda vacacional produce numerosos efectos colaterales, no puede dejar de soslayarse la afectación que el fenómeno produce en la efectividad del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, y que se ha visto enormemente afectado por la mencionada proliferación masiva de viviendas vacacionales, no solo por la derivación a este mercado de decenas de miles de viviendas si no por la ubicación de éstas, el incremento de precios de las restantes, la escasez de oferta de vivienda en alquiler y la consecuente imposibilidad de emplazamiento adecuado para la residencia habitual de todas aquellas personas que desean optar a una ocupación o empleo en el sector turístico.

c) Una explicación de su causa.

La proliferación de viviendas de uso turístico o vacacionales es un fenómeno generalizado a nivel global, especialmente significativo en toda Europa, y que responde a multitud de factores, entre los que destaca el auge de las plataformas de comercialización de alojamientos, la expansión y masificación del turismo propiamente urbano, el impulso a la libre prestación de servicios a través de la transposición del marco regulatorio de la Unión Europea, la difusión de los mecanismos de economía colaborativa, el crecimiento de la conectividad y la facilidad para los desplazamientos, a lo que debe añadirse para el archipiélago canario el atractivo de la bondad de su clima, su carácter turístico no estacional y la consiguiente rentabilidad de la actividad, entre otros.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn16501g	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



En el caso de las Islas Canarias los datos son concluyentes. Entre noviembre de 2022 y el mismo mes de 2023 el número de viviendas vacacionales oficialmente registradas se incrementó en un 25,7%, pasando de 38.603 a 48.541 viviendas vacacionales en todo el ámbito del archipiélago.

Ese crecimiento no se detiene y continúa evolucionando a un ritmo significativo tal y como se puede verificar a día de la fecha en el Sistema de Información Turística de la Consejería de Turismo y Empleo en el que el número de viviendas vacacionales inscritas asciende a 52.204, suponiendo éste un total de 217.574 plazas.

Un correcto entendimiento de la repercusión del fenómeno del uso turístico de viviendas en el archipiélago canario exige también reflejar las cifras oficiales de población, tomando como referencia el Real Decreto 1085/2023, de 5 de diciembre, por el que se declaran oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del Padrón municipal referidas al 1 de enero de 2023, puesto que el número de plazas de vivienda vacacional registradas hoy es casi equiparable a la suma total de la población de las islas de Fuerteventura y La Palma, e incluso es superior a la suma del total de las poblaciones de las islas de Lanzarote, La Gomera y El Hierro, y supera el 9% en relación al total de la población de las Islas Canarias.

En términos absolutos debe hacerse expresa referencia a la caída drástica del número de viviendas construidas en Canarias desde la crisis financiera iniciada en el año 2008, de tal modo que en el año 2022 tan solo se han construido 2.782 viviendas, frente a las 3.011 viviendas construidas en el año 2021, 1.341 en el año 2020, 3.103 en el año 2019 o 2.192 en el año 2018. Todo ello sin dejar de reseñar que en los años 2020 y 2021 no se construyó ninguna vivienda protegida en Canarias, al igual que en el año 2018, y tan solo 60 viviendas protegidas se construyeron en el año 2019 y 208 en el año 2022.

Por consiguiente, el crecimiento de viviendas de uso turístico es una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual, no siendo, evidentemente, la única causa, tal y como se desprende de los datos aportados.

d) Identificación de los sectores afectados, con su opinión y reivindicaciones planteadas.

De acuerdo con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículo 71.4 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, se procedió a sustanciar la consulta pública previa mediante publicación de la iniciativa en el portal web de participación ciudadana del Gobierno de Canarias desde el día 26 de octubre hasta el día 26 de noviembre de 2023 a fin de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma.

Durante el plazo de consulta pública previa se recabaron 5.083 opiniones, dos de las cuales fueron presentadas fuera de plazo (la del Círculo de empresarios y profesionales del Sur de Tenerife que se presentó el día 30 de noviembre y la de la Asociación ecologista Agonane que se presentó el día 27 de noviembre) pero que no obstante fueron tenidas en cuenta a efectos de su valoración.

El resultado de la consulta pública previa, con indicación de los sujetos y organizaciones que manifestaron su

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



opinión y el contenido de sus aportaciones, con su correspondiente valoración, ha sido recogido en el informe definitivo de la necesidad normativa emitido por la Dirección General de Ordenación, Formación y Promoción Turística el día 5 de marzo de 2024, publicado en el portal web de participación ciudadana del Gobierno de Canarias el día 6 de marzo.

Asimismo, el citado centro directivo organizó un ciclo de mesas redondas respecto de los elementos clave de la futura ley a fin de conocer el punto de vista de determinados sectores sobre una serie de temas comunes en las diferentes mesas y que constituyen los ejes centrales del borrador de la futura ley;

- Mesa 1, que tuvo lugar el día 27 de febrero, sobre la perspectiva jurídica administrativa y urbanística de la ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.
- Mesa 2, que tuvo lugar el día 27 de febrero, sobre la perspectiva turística de la ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.
- Mesa 3, que tuvo lugar el día 29 de febrero, sobre la perspectiva de sostenibilidad de la ordenación del uso turístico de viviendas.
- Mesa 4, que tuvo lugar el día 29 de febrero, sobre la perspectiva empresarial y social de la ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.

2.- Análisis y justificación de la iniciativa.

* Objeto y finalidad de la iniciativa.

La jurisprudencia posterior al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, constituye un referente imprescindible para acreditar la imperiosa necesidad de superar y dejar atrás ese marco normativo, debiendo destacarse la precitada sentencia del Tribunal Supremo 1550/2020, de 19 de noviembre, ya que, en el ámbito nacional, abrió el camino a la doctrina vigente.

En primer lugar, debe destacarse la necesidad acreditada de distinguir entre el uso residencial, que se caracteriza por desarrollarse en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, y el uso turístico o vacacional, puesto que estas características de estabilidad y permanencia no pueden predicarse de los ocupantes de las viviendas de uso turístico o vacacionales, que son las que se ofrecen o comercializan como alojamiento temporal por motivos turísticos o vacacionales. Es decir, como señala la jurisprudencia, el uso residencial es el que *"da respuesta a las necesidades de vivienda de la población y se dirige a satisfacer el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada"*, por lo cual resulta *"completamente ajeno al uso residencial el uso de las VUT puesto que se dirigen, no a satisfacer el derecho a la vivienda, al que es inherente el carácter estable que caracteriza al domicilio habitual, sino a satisfacer circunstanciales necesidades de alojamiento temporal por razones de turismo o vacaciones"*, estableciendo como conclusión que por lo que *"la calificación ---desde una perspectiva urbanística--- de las VUT como una actividad de equipamiento ---impidiendo su consideración urbanística como estrictamente residencial--- se nos presenta como razonable..."*

La segunda cuestión es la referida a *"la legitimación ---incluso obligación--- del planificador urbanístico municipal*

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



para "promover la ordenación urbanística necesaria que concilie la satisfacción del derecho a la vivienda con el destino de determinadas viviendas al alojamiento turístico", y ello porque "la sentencia reconoce que este tipo de alquileres está produciendo una afectación al derecho a la vivienda, llegando a la conclusión de que tal situación no se puede "dejar en manos del mercado ... al libre albedrío de los propietarios de las viviendas ... puesto que ello puede poner en peligro el derecho a la vivienda de los ciudadanos, ya sea por la insuficiencia del parque residencial resultante, por el encarecimiento de los arrendamientos con una finalidad residencial".

El objetivo es posibilitar la efectiva conciliación, de la citada y lícita actividad económica del alquiler vacacional, con la organización del régimen interno de la ciudad, posibilitando la convivencia residencial estable y habitual con una actividad caracterizada por su transitoriedad y falta de permanencia, al responder a circunstanciales necesidades alojativas, y ese equilibrio ha de alcanzarse mediante el ejercicio de la potestad de planeamiento.

En definitiva, el objetivo final no puede ser otro que la sostenibilidad de la actividad turística, expresada en la Declaración de Palma¹ como la "acción hacia un nuevo modelo sostenible de turismo, más ecológico, digital, inclusivo, resiliente y con capacidad de respuesta para hacer frente a los retos venideros, que ayude a contribuir a una mayor creación de empleo y crecimiento, y garantice el bienestar a largo plazo de todos los integrantes de la cadena de valor, especialmente de las poblaciones locales".

En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa se justifica por una razón imperiosa de interés general, cual es garantizar una oferta suficiente de viviendas para el uso residencial y la protección del medio ambiente y del entorno urbano, haciendo frente a la desordenada y no planificada implantación en todo el territorio insular canario de más de 200.000 plazas de viviendas vacacionales.

*** Existencia de un deber jurídico o político que obligue a realizar la regulación en un determinado momento y sentido.**

Como se expuso anteriormente, la jurisprudencia posterior al Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprobó el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, constituye un referente imprescindible para acreditar la imperiosa necesidad de superar y dejar atrás ese marco normativo; no existe por tanto un deber jurídico de abordar la citada regulación en este momento y en un determinado sentido, pero sí es una cuestión de oportunidad política.

*** Otras posibilidades de solución y consideraciones que han conducido a su rechazo. ¿Cabe la alternativa cero? En su caso, ¿qué otras alternativas serían factibles? Principio de proporcionalidad.**

Dado el objetivo de la norma, no parece que exista una alternativa no regulatoria que permita cumplir su finalidad. En tal sentido, debe señalarse que el correcto ejercicio de la ordenación urbanística, territorial y turística es una obligación de los poderes públicos, y por tanto no puede mantenerse la actual situación de ausencia de regulación pormenorizada para la implantación y explotación de viviendas vacacionales, puesto que, tal y como se ha apuntado, no solo se desarrolla al margen, sino en contra de todo tipo de planificación, con un crecimiento

1 Reunión informal ministerial celebrada el día 31 de octubre de 2023 en Palma de Mallorca bajo los auspicios de la Presidencia española del Consejo de la Unión Europea.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



exponencial que no permite mayor demora en la tarea de regulación transversal, integral y sostenible del fenómeno o actividad.

Se considera, en virtud del principio de proporcionalidad, que la iniciativa propuesta contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, cual es garantizar una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística sostenible, así como la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles.

*** Incidencia de la iniciativa en otras políticas del Gobierno, fundamentalmente con las que tienen carácter inspirador de la acción pública en su conjunto.**

La iniciativa legislativa propuesta puede incidir en otras políticas del Gobierno, concretamente en la Agenda Canaria de Desarrollo Sostenible 2023 (ACDS 2030), que es el documento resultante del proceso participativo de contextualización (o localización) de la Agenda 2030 de la ONU en Canarias, y recoge las metas específicas del archipiélago para la consecución de los 17 ODS (objetivos de desarrollo sostenibles), fijadas a través del consenso entre representantes de la sociedad civil, del sector empresarial, del tercer sector, de la academia y de centros de investigación, y de las Administraciones públicas de toda Canarias.

La ACDS 2030 es la estrategia de todas las personas, colectivos, organizaciones y sectores institucionales para transformar nuestro actual modelo de desarrollo y acercarlo a los parámetros de la sostenibilidad y la resiliencia; una guía para acometer en el decenio 2021-2030 las transiciones profundas que nos permitan hacer frente a los grandes desafíos que enfrentamos; una herramienta que facilite a todos los agentes territoriales de Canarias, tanto públicos como privados, moldear, mejorar e implementar sus planes de acción a favor del desarrollo sostenible.

*** Relación de la normativa (estatal, autonómica y comunitaria europea) aplicable al objeto de la iniciativa y examen de su relación.**

La normativa aplicable directamente la constituye el apartado e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, tras la modificación operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, por la que quedó excluida del ámbito de aplicación de la citada Ley "*la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*", dando lugar a la actual normativa en materia de viviendas vacacionales, recogida en el Decreto 113/2015, de 22 de mayo. Asimismo, resulta de aplicación la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuanto la actividad de vivienda vacacional supone la oferta de servicios de alojamiento turístico (artículo 2.2.a).

De otro lado, resulta aplicable también al objeto de la iniciativa, si bien de una forma indirecta la siguiente normativa:

- Artículo 47 de la Constitución Española que proclama el derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn16501g	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



- La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, cuyo artículo 15.3 establece que " *en la regulación de los usos en entornos residenciales en el medio urbano, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá instrumentos efectivos para asegurar el equilibrio, preservar la calidad de vida y el acceso a la vivienda, y asegurar el cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible recogido en el artículo 3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.*"

- La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, cuyo artículo 1 establece que, " *en materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda en los términos contemplados en la legislación vigente.*"

- El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que en su artículo 3.4, apartado segundo, establece que " *el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia.*"

- La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que asigna la delimitación del contenido del derecho de propiedad que recaiga sobre los terrenos y las construcciones o edificaciones, concretando su función social, a las técnicas urbanísticas de la clasificación, categorización, en su caso, subcategorización, y la calificación urbanística del suelo.

- La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que establece el deber de atenerse al uso establecido por el planeamiento.

Además, la normativa de aplicación se ve complementada con la doctrina jurisprudencial en sentencias tales como la del Tribunal Supremo, sala de lo contencioso-administrativo, de 31 de enero de 2023 (recurso 8318/2021), que se remite a las sentencias 75/2021, de 26 de enero (recurso 8090/2019), 1550/2020, de 19 de noviembre (recurso 5958/2019), en línea con la del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 22 de septiembre de 2020, en las que se señala que el uso residencial se caracteriza por desarrollarse en los edificios destinados al alojamiento estable y permanente de las personas, sin que estas características de estabilidad y permanencia pueda predicarse de los ocupantes de las viviendas de uso turístico, configurándose este último como un uso equipamental, que cuenta con una connotación distinta, ya que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los servicios necesarios, entre otros, para su esparcimiento, enriquecimiento cultural y bienestar.

*** Competencias autonómicas en la materia (preceptos del Estatuto de Autonomía de Canarias) y posible afectación de otros títulos competenciales estatales, insulares o municipales.**

El Estatuto de Autonomía de Canarias, vigente tras su reforma operada por la Ley orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, refuerza y consolida la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de turismo (artículo 129) debiendo destacarse las funciones referidas a la planificación del turismo, que comprende la fijación de los criterios y condiciones de crecimiento y desarrollo de la oferta turística; la ordenación del sector

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



turístico, que abarca la regulación de las empresas, actividades y establecimientos turísticos, la regulación de los derechos y deberes específicos de los usuarios y de los prestadores de servicios turísticos; y la protección del espacio y de los recursos turísticos.

Asimismo, en su artículo 143, señala que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda que incluye, en todo caso la ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales, de equilibrio territorial y de sostenibilidad, así como, de acuerdo con la legislación estatal, la regulación de la función social y habitacional de la vivienda.

De otro lado, le atribuye también, en su artículo 158, la competencia exclusiva en materia de urbanismo, que abarca el régimen urbanístico del suelo que abarca el régimen urbanístico del suelo, es decir, la determinación de los criterios sobre los diversos tipos de usos del suelo, así como el régimen jurídico de la propiedad del suelo, respetando las condiciones básicas que el Estado establezca para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad, que incluye, en todo caso, la clasificación, categorización y subcategorización, así como los derechos y deberes asociados a ellos.

En cuanto a la posible afectación de otros títulos competenciales, el anteproyecto de ley incide en un mayor control de la actividad, para lo que la intervención de las diferentes Administraciones Públicas y su necesaria coordinación es incuestionable, puesto que junto al marco normativo que se elabora, debe aparecer posteriormente el protagonismo de los cabildos insulares, y especialmente de los ayuntamientos, para materializar estos últimos la ordenación urbanística pormenorizada del uso turístico de viviendas como requisito habilitante del mismo, y aquellos para establecer en su caso los oportunos límites derivados de la capacidad de carga insular. De esta forma, el control sobre la actividad no será exclusivamente turístico, sino también urbanístico, de tal modo que los 88 municipios canarios, a través de sus ayuntamientos, se incorporan de manera activa al control de la actividad.

*** Relación de normas que resultan parcial o totalmente derogadas.**

En particular, quedarán derogados los preceptos del actual Reglamento de viviendas vacacionales, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, que se opongan a la futura ley, además de recoger la cláusula general de que quedarán derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo establecido en la misma.

Asimismo, resultan modificadas otras normas como la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, y la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

*** Posibilidad de refundir en la iniciativa normativa otras normas vigentes, a los efectos de simplificación del ordenamiento jurídico autonómico.**

No se contempla dicha opción ya que se trata de una ley pionera, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



Canarias, del uso turístico de la vivienda, que establezca un marco garante de la sostenibilidad de la actividad turística.

*** Previsiones sobre la entrada en vigor y régimen transitorio que en su caso se prevea.**

La entrada en vigor de la Ley se producirá al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

En cuanto al régimen transitorio, el anteproyecto de ley contiene seis disposiciones transitorias cuyo objeto es regular las situaciones existentes con anterioridad;

- La disposición transitoria primera establece el régimen para las actuales viviendas vacacionales respecto de la normativa en materia de actividades clasificadas, y explicita las normas de actuación en ese periodo transitorio por parte de las Administraciones Públicas.

- La disposición transitoria segunda establece el régimen transitorio de las viviendas de uso turístico debidamente habilitadas a la entrada en vigor de la Ley, y exige la adopción de determinadas medidas, graduando diferentes opciones.

- La disposición transitoria tercera, referida a los incentivos por la compensación consistente en ampliar la oferta de alquiler de larga duración, constituye una medida adicional a las establecidas en el reciente Decreto ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, con la finalidad de hacer frente a la situación de emergencia habitacional a la que pretende dar respuesta aquel.

- Las disposiciones transitorias cuarta y quinta establecen, respectivamente, una serie de incentivos a la renovación turística en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva y en edificios de tipología residencial unifamiliar aislada.

- La disposición transitoria sexta intenta dar una nueva respuesta al desafío que todavía permanece presente en muchas zonas turísticas del archipiélago, en ocasiones con gran amplitud, y que es el referido a la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos, ofreciendo un mecanismo específico para la especialización de determinadas edificaciones en un uso residencial exclusivo en aquellas áreas o edificaciones en que las circunstancias específicas concurrentes en el área o en los propios inmuebles así lo aconsejen, y el planeamiento municipal así lo determine.

- A través de la disposición transitoria séptima. se establece un régimen específico referido al Parque Natural del Archipiélago Chinijo, justificada por la singularísima situación del referido espacio natural en cuanto a la actividad turística se refiere, que ha de ser resuelta con carácter específico por la ordenación del mismo en un plazo limitado, tomando como referencia el mandato establecido hace ya más de una década por la ley 2/2013, de 29 de mayo, ya que, de demorarse la ordenación general prevista en la ley, los efectos medioambientales y socioeconómicos serían significativos y podrían provocar situaciones difícilmente gestionables.

- La disposición transitoria octava, referida a la aplicación de las determinaciones de ordenación de carácter

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



subsidiario, resuelve la eventual situación de inseguridad jurídica que podría derivarse de la inactividad municipal para adaptar su planeamiento urbanístico a las disposiciones de la ley, puesto que, de otro modo, aquella situación implicaría de facto la imposibilidad de promover la explotación comercial turística de viviendas, lo que podría entenderse como una limitación absoluta de la libre iniciativa empresarial.

- Por último, la disposición transitoria novena establece la necesidad de evaluar la incidencia de la aplicación de la ley, mediante la creación de un órgano permanente de evaluación, habida cuenta de que la efectividad de sus determinaciones se proyecta a través de la adaptación de los instrumentos de planeamiento urbanístico junto con la renovación del régimen de declaración responsable en un horizonte de 5 años.

*** Si en aplicación del principio de eficiencia, la iniciativa normativa evita cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionaliza, en su aplicación, la gestión de los recursos públicos.**

El anteproyecto de ley opta por mantener respecto del uso turístico de viviendas el régimen de declaración responsable, pero adaptando dicho régimen a determinadas premisas señaladas en materia de actividades clasificadas, permitiendo de este modo que se exima de los mecanismos de intervención previa de aquellas al citado uso turístico de alojamiento, reduciendo de este modo significativamente las cargas administrativas.

En este sentido, se ordena pormenorizadamente el contenido de la declaración responsable y se vincula a ella la presentación de aquellos documentos que acrediten el cumplimiento de la normativa en materia de actividades clasificadas, urbanismo y propiedad horizontal, ya previstos y regulados por la legislación sectorial, cumpliendo así el mandato de un único mecanismo de intervención, de simplificación de cargas y, lo que es más importante, de salvaguarda de las razones imperiosas de interés general que concurren en la implantación del uso turístico de viviendas, que de este modo no sufre menoscabo, alcanzando así un punto de equilibrio entre los diferentes intereses concurrentes.

*** Reflexión sobre el grado de dificultad de su interpretación por parte de las personas físicas o jurídicas destinatarias.**

La presente iniciativa legislativa se ha redactado en un lenguaje sencillo, usando términos comunes y de uso habitual de la lengua española, en aras a que sean escasos los posibles problemas de interpretación y comprensión por parte de la sociedad canaria, concretamente por parte de los sectores afectados por la norma.

El lenguaje utilizado en el anteproyecto se ha orientado a su comprensibilidad por los ciudadanos en general y se han aplicado las reglas contenidas en las directrices sobre forma y estructura de las normas con rango de ley, aprobadas por el Decreto del Presidente 15/2016, de 11 de marzo.

*** Creación de nuevos órganos administrativos.**

El anteproyecto de ley prevé, en su disposición transitoria novena, la creación de un órgano permanente de evaluación de la incidencia de la aplicación de la ley y de sus disposiciones reglamentarias futuras, que eleve semestralmente al Gobierno de Canarias un informe relativo a la evolución del número de plazas de alojamiento

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



turístico ofertadas en la modalidad de uso turístico de hospedaje en viviendas, altas y bajas en el Registro General Turístico, evaluando su incidencia en las diferentes islas, en relación con las cifras de población, viviendas de primera y de segunda residencia, precio medio de los arrendamientos en los diferentes términos municipales, precio medio del alojamiento turístico en dicha tipología, y cuántos otros datos se consideren oportunos a fin de proponer cualquier modificación legislativa o reglamentaria que se considere necesaria.

Se establece que en dicho órgano deberán estar presentes representantes de los departamentos competentes en materia de turismo, vivienda, ordenación del territorio, cambio climático, urbanismo, medio ambiente y consumo.

*** ¿Es necesario formar al personal encargado de la ejecución de la iniciativa?**

No es necesario formar al personal encargado de la ejecución de la iniciativa.

*** ¿Existe el deber de comunicar a las instituciones comunitarias la nueva regulación?**

No existe un deber de comunicar la nueva regulación que se tramita a las instituciones comunitarias, siendo compatible el anteproyecto de ley con los preceptos de los Tratados de la Unión Europea y el derecho derivado, así como con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que pueda resultar aplicable.

*** ¿Quién deberá asumir la ejecución?**

La Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias es el departamento promotor del presente anteproyecto y será el responsable de su evaluación a través de la creación de un nuevo órgano permanente de evaluación, como se expuso anteriormente, sobre la incidencia de la aplicación de la ley y de sus disposiciones reglamentarias futuras.

Asimismo, en la ejecución de la ley destaca el protagonismo de los cabildos insulares, y especialmente de los ayuntamientos, para materializar estos últimos la ordenación urbanística pormenorizada del uso turístico de viviendas como requisito habilitante del mismo, y aquellos para establecer en su caso los oportunos límites derivados de la capacidad de carga insular, a través de los correspondientes instrumentos de planificación.

3.- Memoria económica.

*** Evaluación del impacto económico de la disposición en el entorno socioeconómico al que va a afectar.**

Se prevé que esta ley tenga un impacto económico positivo en el entorno socio económico de Canarias toda vez que sirve para establecer una ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística sostenible, así como para garantizar la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles.

La proliferación de viviendas de uso turístico o vacacionales es un fenómeno generalizado a nivel global, especialmente significativo en toda Europa, y que responde a multitud de factores, entre los que destaca el auge

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



de las plataformas de comercialización de alojamientos, la expansión y masificación del turismo propiamente urbano, el impulso a la libre prestación de servicios a través de la transposición del marco regulatorio de la Unión Europea, la difusión de los mecanismos de economía colaborativa, el crecimiento de la conectividad y la facilidad para los desplazamientos, a lo que debe añadirse para el archipiélago canario el atractivo de la bondad de su clima, su carácter turístico no estacional y la consiguiente rentabilidad de la actividad, etc. En el caso de Canarias, entre noviembre de 2022 y el mismo mes de 2023 el número de viviendas vacacionales oficialmente registradas se incrementó en un 25,7%, pasando de 38.603 a 48.541 viviendas vacacionales en todo el ámbito del archipiélago. En el momento de elaboración de la futura ley, el número de viviendas vacacionales es de 53.938, lo que supone aproximadamente 220.409 plazas turísticas.

Porcentualmente hablando, el número de plazas ofertadas en la isla de El Hierro en esta modalidad alcanza el 16,10% de su población; en Fuerteventura el 22,53%; en La Gomera el 16,68%; el 7,39% en La Palma; el 21,22% en Lanzarote; el 6,43% en Gran Canaria y el 9,72% en Tenerife, lo que permite ponderar aquellos indicadores referidos a la proporción entre población residente y turistas, en este caso limitados a la modalidad alojativa de vivienda vacacional.

La repercusiones del referido crecimiento han sido positivas desde el punto de vista del desarrollo turístico, ya que ha ampliado la variedad y cantidad de oferta de alojamiento turístico y ha permitido la dinamización económica de ciertos núcleos insulares ausentes hasta este momento de la generación de rentas directas en el ámbito turístico, pero también ha tenido repercusiones negativas, pues ha expulsado a viviendas de larga duración del mercado en micro destinos turísticos, ha incrementado los precios de la vivienda y ha producido una pérdida del control en los lugares donde se desarrolla la actividad turística, lo que ha repercutido en la habitabilidad de algunas zonas por su descoordinación con el planeamiento urbanístico.

Así las cosas, el crecimiento de viviendas de uso turístico se configura como una de las causas de disminución del potencial mercado de viviendas de carácter permanente y habitual, no siendo, evidentemente, la única causa. Por todo lo anterior, resulta evidente que Canarias no tiene capacidad para cubrir y atender la demanda residencial habitual existente y la futura, salvo que se produzca ya el necesario cambio en el marco normativo referido al uso turístico de viviendas, estableciendo límites principalmente cuantitativos, urbanísticos, territoriales y ambientales, que deberán ir acompañados de una política efectiva de promoción y gestión de suelo de uso residencial y de promoción de vivienda, tanto en régimen de protección pública, como de iniciativa privada, que sin duda coadyuvará a incrementar el parque de viviendas para el uso para el que, originariamente, estaban destinadas. En este último extremo, la imposibilidad radical de que las viviendas auspiciadas por cualquier medio de protección oficial continúen en el ejercicio de la actividad turística, provocará su indefectible retorno al objeto para el que fueron concebidas.

En este momento inicial resulta difícilmente cuantificable, el impacto económico que podría originar este anteproyecto y las medidas que se incluyen, aunque pueden realizarse predicciones sobre su efecto. En la evaluación legislativa que se contempla en su Exposición de Motivos (VI) y en el artículo 4 del anteproyecto, deberán incluirse parámetros cuantitativos de evaluación como, por ejemplo, impacto social y comunitario, pudiendo utilizar al efecto los referidos en el Sistema Europeo de Indicadores Turísticos (ETIS) u otros equivalentes,

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



indicadores de sostenibilidad turística con la finalidad de reducir la dificultad que plantea la aplicación práctica del concepto teórico de sostenibilidad para todas las partes interesadas, indicadores, especialmente el referido al impacto social y comunitario, además de parámetros relacionados con las percepciones de los turistas, residentes y los propios operadores turísticos de cara a poder establecer de manera más concreta el impacto.

Por lo tanto, aunque no puedan cuantificarse directamente los impactos económicos en el entorno económico y social, establecer una regulación que tenga afección en los marcos urbanístico, territorial, ambiental, social, cultural y turístico contribuirá sin duda a generar efectos positivos en todos esos ámbitos con el fin último de atender a los intereses generales que esta Consejería se encuentra en la obligación de observar. Pero sí puede afirmarse que el proyecto normativo pueda generar un efecto indirecto positivo, en la medida que se convierta en el instrumento que garantice la seguridad jurídica necesaria para crear un marco normativo coherente con el resto del ordenamiento jurídico y la estabilidad y certidumbre que permita la toma, más ágil, de decisiones ajustadas a derecho por parte de las personas y empresas a los que se destina.

*** Evaluación del impacto financiero en los ingresos y gastos de la Administración autonómica, sus organismos y demás entes públicos pertenecientes a la misma, con el detalle que figura en el anexo adjunto.**

Cabe indicar de manera previa que el presente proyecto normativo se ha elaborado a partir del principio de intervención mínima, de modo que no se crea ninguna "carga administrativa" para sus destinatarios que no resulte estrictamente imprescindible para el buen fin de la normal y la consecución del necesario interés general.

Como se ha señalado, no es posible cuantificar, antes de la aplicación de la ley, el impacto exacto de la misma en el entorno socioeconómico pero sí anticipar el signo de los mismos. La implementación de la ley contempla además una serie de efectos indirectos como son, sinergias en los distintos instrumentos jurídicos, mayor coordinación interadministrativa por la necesaria participación de las entidades locales del archipiélago y la más que probable incorporación de vivienda de uso turístico al parque de viviendas de uso residencial, con los beneficios directos e indirectos que ello supondría no solo para la población local por una previsible reducción de los precios de compraventa y alquiler por el natural comportamiento del mercado, sino por la mejora de la imagen del destino turístico Islas Canarias, como consecuencia de la contribución de la actividad turística a la mejora de la calidad de vida de los residentes en el ámbito de la responsabilidad de sostenibilidad social que debe asumirse en la implementación de todas las políticas públicas.

En cuanto a los costes económicos que puedan derivarse de los acuerdos y convenios con todos los operadores del mercado (Secretaría de Estado de Turismo, entidades locales, registradores de la propiedad, plataformas, operadores turísticos, patronales turísticas, sindicatos, etc.), no se prevén. El fundamento de estos acuerdos está basado en las sinergias y trabajo conjunto al objeto de cumplir unas obligaciones mínimas que garanticen, entre otros aspectos establecidos en el articulado, el cumplimiento de la propia normativa comunitaria, estatal, autonómica y local, con especial atención al planeamiento urbanístico y de manera subsidiaria, la propia Ley objeto de la presente tramitación, estableciendo los plazos de transitoriedad que se consideran adecuados para impedir disrupciones en el actual mercado de la oferta alojativa de Canarias y, en su caso, la adaptación a la nueva regulación.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



El anteproyecto de ley, en su disposición transitoria novena, prevé la creación de un un órgano permanente de evaluación de la aplicación de la presente ley y de sus disposiciones reglamentarias futuras, conformado por representantes de los departamentos competentes en materia de turismo, vivienda, ordenación del territorio, cambio climático, urbanismo, medio ambiente y consumo, que eleve semestralmente al Gobierno de Canarias un informe relativo a la evolución del número de plazas de alojamiento turístico ofertadas en la modalidad de uso turístico de hospedaje en viviendas, altas y bajas en el registro general turístico, evaluando su incidencia en las diferentes islas, en relación con las cifras de población, viviendas de primera y de segunda residencia, precio medio de los arrendamientos en los diferentes términos municipales, precio medio del alojamiento turístico en dicha tipología, y cuántos otros datos se consideren oportunos a fin de proponer cualquier modificación legislativa o reglamentaria que se considere necesaria. Todo ello servirá, asimismo, con un sistema de indicadores que permitirá medir la bondad y oportunidad de la nueva regulación. No se prevé ningún coste ni para su creación ni funcionamiento ya que se utilizará el sistema de videoconferencia que se ha venido utilizando para las reuniones previas de preparación de este anteproyecto, que no supone costes de desplazamiento ni contempla el pago de dietas a los asistentes. En este sentido, la creación y funcionamiento de ese Órgano Permanente de Evaluación no supondrá ningún coste.

De las medidas que se proponen, éstas no suponen un impacto en los ingresos ni gastos de la Administración pública de Canarias; estas medidas están encaminadas a una mayor y mejor coordinación entre administraciones y operadores turísticos sin que se contemple ningún desembolso con cargo a los presupuestos de la Comunidad Autónoma. Se recoge, asimismo, la participación en procesos de contratación pública por parte de las entidades al amparo de la legislación vigente que no debería suponer un aumento del gasto puesto que en dichos procesos se respetan, como en cualquier otro, los principios de transparencia, eficiencia y no discriminación.

El anteproyecto de ley, en distintos apartados, establece la necesidad de hacer efectiva la constancia en el Registro de la Propiedad del uso a que se destina la parcela y el inmueble y las limitaciones a la modificación del mismo. La necesaria colaboración con los Registros de la Propiedad con sede en Canarias precisará de la suscripción de los instrumentos necesarios que permita la automatización de los datos con las adaptaciones tecnológicas necesarias y por su consideración como funcionarios públicos, la asunción de distintas labores y acciones en pro de la optimización y simplificación de la actividad administrativa en el ejercicio de la nueva regulación, no pudiéndose en este momento determinar el coste exacto de dicha colaboración, si bien podemos prever que este importe podría ascender a la cantidad de 60.000,00 euros.

No obstante, cualquier impacto financiero que pudiera derivarse de la aplicación de la nueva Ley en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, deberá enmarcarse en el Plan Presupuestario a medio plazo y en los escenarios presupuestarios plurianuales adoptados por el Gobierno de Canarias.

*** Evaluación del impacto financiero en los ingresos y gastos de otras Administraciones.**

Como se ha señalado en el apartado anterior, la implementación de la ley contempla, además una serie de efectos indirectos como son sinergias en los distintos instrumentos jurídicos, mayor coordinación interadministrativa por la necesaria participación de las entidades locales del archipiélago y la más que probable incorporación de vivienda de uso turístico al parque de viviendas de uso residencial, con los beneficios directos e indirectos que ello

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



supondría no solo para la población local por una previsible reducción de los precios de compraventa y alquiler por el natural comportamiento del mercado, sino por la mejora de la imagen del destino turístico Islas Canarias, como consecuencia de la contribución de la actividad turística a la mejora de la calidad de vida de los residentes en el ámbito de la responsabilidad de sostenibilidad social que debe asumirse en la implementación de todas las políticas públicas.

Asimismo, tal y como se ha manifestado en el apartado anterior, de las medidas que se proponen en el anteproyecto, éstas no suponen un impacto en los ingresos ni gastos de la Administración pública de Canarias; estas medidas están encaminadas a una mayor y mejor coordinación en la Comunidad Autónoma sin que se contemple ningún desembolso con cargo a los presupuestos, más que las señaladas para hacer efectiva la eficaz implementación de la nueva Ley.

*** Evaluación de las medidas que se proponen y pudieran tener incidencia fiscal.**

La correcta determinación del uso, residencial o turístico, de una vivienda podría suponer que las propias entidades municipales actualizaran los valores catastrales y, consecuentemente, sus Ordenanzas fiscales reguladoras del impuesto sobre bienes inmuebles, competencias conferidas a los municipios en orden a la fijación de los elementos necesarios para la determinación de las cuotas tributarias del impuesto, sin que pueda determinarse a priori su concreta cuantificación.

Por otra parte, aflorar la oferta de alojamientos fuera de ordenación y su incorporación a la oferta regulada e incorporada al Registro General Turístico de Canarias, sin duda supondrá su aportación a los ingresos tributarios, tanto en materia de rendimientos del trabajo personal como de sociedades.

Por último, la adaptación del empleo derivado del ejercicio de la actividad turística de alojamiento a los Convenios colectivos de aplicación también incrementará previsiblemente la recaudación tributaria.

*** Análisis de la acomodación de la iniciativa a los escenarios presupuestarios plurianuales y en su caso al programa de actuación plurianual.**

La entrada en vigor de la norma proyectada no conlleva incremento del gasto público, ajustándose al escenario presupuestario plurianual.

*** Análisis del impacto sobre planes y programas generales y sectoriales.**

El anteproyecto que se presenta no tienen impacto sobre los planes y programas existentes, ni generales ni sectoriales. No regula ninguno de los mismos, ni crea programas que puedan sustituirlos.

Sin duda el presente anteproyecto de ley servirá para resolver los problemas derivados de la aplicación del Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, aprobado por Decreto 113/2015, de 22 de mayo, la propia Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, y el Reglamento de la actividad turística de alojamiento, aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, cuyos efectos se prevén positivos y beneficiosos en el ejercicio de las competencias que ejerce la Comunidad Autónoma

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



de Canarias pero sin consecuencias reseñables en los escenarios presupuestarios futuros.

*** Análisis de impacto sobre los recursos humanos.**

Parece previsible que la nueva norma impulse la incorporación de nuevos recursos, no como consecuencia directa de su aplicación, sino por el propio déficit que la plantilla actual de la Consejería de Turismo y Empleo padece y las vacantes actuales en la RPT del Departamento, por lo que no supondrá incidencias notables en las plantillas presupuestarias pero si un acicate para impulsar la cobertura de las plazas vacantes.

La creación del órgano de evaluación tampoco tendrá impacto en los recursos humanos dado que no requerirá de la contratación de personal extraordinario para la misma, ni para su funcionamiento ordinario.

*** El análisis sobre la necesidad de adoptar medidas en relación con la estructura organizativa.**

En cuanto a cambios en la estructura organizativa existente, se prevé la creación de un Órgano Permanente de Evaluación que tendrá naturaleza interinstitucional. Este órgano formará parte de la estructura jerárquica de la Consejería de Turismo y Empleo del Gobierno de Canarias.

La Mesa se regulará reglamentariamente, y estará integrada por representantes de los departamentos competentes en materia de turismo, vivienda, ordenación del territorio, cambio climático, urbanismo, medio ambiente y consumo.

Ahora bien, la creación de este nuevo órgano no supondrá incremento del gasto público ni disminución de los ingresos públicos, pues dicho órgano será atendido con los medios personales, técnicos y disponibilidades presupuestarias ya asignadas al Departamento al que estará adscrito.

*** El análisis de otros aspectos con implicación en la estructura o en el régimen presupuestario.**

Respecto a otros aspectos con implicación en la estructura o régimen presupuestario no se prevé impacto; concretamente y en cuanto a los costes sociales sobre los beneficiarios, no se prevén con esta iniciativa. Al contrario, y atendiendo a lo expuesto en este informe, es de esperar que la norma generará beneficios en los ámbitos de la ordenación urbanística, territorial, ambiental, social, cultural y turística sostenible, así como para garantizar la efectividad del derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles.

4.- Explicación y evaluación de los aspectos relacionados con el proceso de participación ciudadana que, en su caso, se hubiera seguido.

De acuerdo con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y artículo 71.4 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, de la Presidencia y del Gobierno de Canarias, se procedió a sustanciar la consulta pública previa mediante publicación de la iniciativa en el portal web de participación ciudadana del Gobierno de Canarias desde el día 26 de octubre hasta el día 26 de noviembre de 2023 a fin de recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



afectados por la futura norma.

Durante el plazo de consulta pública previa se recabaron 5.083 opiniones, dos de las cuales fueron presentadas fuera de plazo (la del Círculo de empresarios y profesionales del Sur de Tenerife que se presentó el día 30 de noviembre y la de la Asociación ecologista Agonane que se presentó el día 27 de noviembre) pero que no obstante fueron tenidas en cuenta a efectos de su valoración.

El resultado de la consulta pública previa, con indicación de los sujetos y organizaciones que manifestaron su opinión y el contenido de sus aportaciones, con su correspondiente valoración, ha sido recogido en el informe definitivo de la necesidad normativa emitido por la Dirección General de Ordenación, Formación y Promoción Turística el día 5 de marzo de 2024, publicado en el portal web de participación ciudadana del Gobierno de Canarias el día 6 de marzo.

Asimismo, el citado centro directivo organizó un ciclo de mesas redondas respecto de los elementos clave de la futura ley a fin de conocer el punto de vista de determinados sectores sobre una serie de temas comunes en las diferentes mesas y que constituyen los ejes centrales del borrador de la futura ley;

- Mesa 1, que tuvo lugar el día 27 de febrero, sobre la perspectiva jurídica administrativa y urbanística de la ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.
- Mesa 2, que tuvo lugar el día 27 de febrero, sobre la perspectiva turística de la ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.
- Mesa 3, que tuvo lugar el día 29 de febrero, sobre la perspectiva de sostenibilidad de la ordenación del uso turístico de viviendas.
- Mesa 4, que tuvo lugar el día 29 de febrero, sobre la perspectiva empresarial y social de la ordenación sostenible del uso turístico de viviendas.

Además, de conformidad con el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, artículo 71 de la Ley 4/2023, de 23 de marzo, el Decreto 15/2016, de 11 de marzo, y la Orden de 21 de diciembre de 2016, por la que se dictan instrucciones para coordinar la participación ciudadana en el proceso de elaboración normativa del Gobierno de Canarias, el anteproyecto de ley será objeto de los trámites de audiencia e información pública por plazo mínimo de 20 días hábiles, con objeto de recabar la opinión de los ciudadanos afectados así como de las organizaciones y asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos e intereses legítimos se vieran afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

Finalizado el periodo de audiencia e información pública, el centro directivo proponente elaborará un informe que evaluará su resultado, con especificación de las asociaciones y organizaciones a las que se dió audiencia directamente, las sugerencias o recomendaciones ciudadanas incorporadas al texto; o, en su caso, las razones por las que se han descartado. Informe que se publicará en el portal web de participación ciudadana del Gobierno de Canarias.

5.- Informes de impacto.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



*** Informe de impacto por razón de género.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6, apartado 2, de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres, se realiza un informe sobre el impacto por razón de género del anteproyecto de ley. Para la realización de dicho informe, se ha tenido en cuenta la Resolución de 27 de junio de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que establece las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias (BOC nº 128, de 5 de julio de 2017).

Para la aplicación de dichas directrices se utilizará la *Guía Metodológica de aplicación de las directrices para la elaboración del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias*, aprobada mediante acuerdo de Gobierno en la sesión celebrada el día 10 de julio de 2017;

1. Fundamentación y objeto del informe.

1.1. Título de la norma.

La futura norma lleva por título “Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas”.

1.2. Contexto legislativo.

El marco normativo que establece la obligación de transversalizar el principio de igualdad de género viene constituido por las normas que se exponen a continuación;

En el ámbito estatal y comunitario, viene formado, respectivamente, por la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que vino a incorporar en el ordenamiento español dos directivas en materia de igualdad de trato, la Directiva 2002/73/CE, de reforma de la Directiva 76/207/CEE, relativa a la aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación y a la promoción profesionales, y a las condiciones de trabajo; y la Directiva 2004/113/CE, sobre aplicación del principio de igualdad de trato entre hombres y mujeres en el acceso a bienes y servicios y su suministro.

Asimismo, el artículo 14 de la Constitución Española proclama el derecho a la igualdad y a la no discriminación por razón de sexo. Por su parte, el artículo 9.2 consagra la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones para que la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas.

En el ámbito autonómico, la Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres, tiene como objetivo principal garantizar la vinculación de los poderes públicos en todos los ámbitos, en el cumplimiento de la transversalidad como instrumento imprescindible para el ejercicio de las competencias autonómicas en clave de género. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley, los poderes públicos incorporarán, de forma real y efectiva, el procedimiento de evaluación previa del impacto de género en el desarrollo de sus competencias, para

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



garantizar la integración del principio de igualdad entre mujeres y hombres. A tal fin, en el proceso de tramitación de todos los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias, deberá emitirse por parte de quien reglamentariamente corresponda, un informe de evaluación del impacto de género del contenido de dichas normas.

El apartado 3 del mismo artículo 6, señala que dicho informe irá acompañado de indicadores pertinentes en género, mecanismos y medidas dirigidas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre las mujeres y los hombres, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas, promoviendo de esta forma la igualdad entre los sexos.

Asimismo, el Decreto 15/2016, de 11 de marzo, del Presidente por el que se establecen las normas internas para la elaboración y tramitación de las iniciativas normativas del Gobierno y se aprueban las directrices sobre su forma y estructura, contempla en su norma segunda, apartado 2 c), entre la documentación que debe acompañar el anteproyecto de ley y la lista de evaluación, el informe sobre el impacto por razón de género.

En aplicación de lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, el Gobierno de Canarias, en el consejo de 26 de junio de 2017, aprobó las directrices para la elaboración y contenido básico del informe de impacto de género en las iniciativas normativas, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias.

Por último, y para aplicación de dichas directrices, mediante acuerdo del Gobierno de 10 de julio de 2017, se aprobó la *Guía Metodológica de aplicación de las directrices para la elaboración del informe de impacto de género en los proyectos de ley, disposiciones reglamentarias y planes que apruebe el Gobierno de Canarias*.

1.3. Objeto del informe y órgano al que va dirigido.

En virtud del marco normativo anterior, es por lo que se elabora el presente informe por la Dirección General de Ordenación, Formación y Promoción Turística, que es el centro directivo promotor del anteproyecto de ley.

Considerando que la Unidad de Igualdad no ha sido formalmente creada en esta Consejería (no habiéndose atribuido tampoco dichas funciones a un órgano o unidad administrativa del Departamento), la Secretaría General Técnica de la Consejería de Turismo y Empleo asume las funciones de Unidad de Igualdad de Género de acuerdo con lo previsto en el artículo 68 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero.

2. Identificación de la pertinencia de género.

Constituye la finalidad de la futura ley regular el régimen jurídico general del uso turístico de viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, por lo que de manera indirecta afecta a personas físicas y jurídicas propietarias de esas viviendas.

Sin embargo, dado su contenido, la norma no tiene capacidad de influir en el acceso y/o control a ningún recurso que afecte a la situación de mujeres y hombres, ya que no se regula el acceso a la vivienda sino el uso de hospedaje

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



de las viviendas. Tampoco tiene la norma capacidad de modificar roles y estereotipos de género.

Por tanto, se considera que la norma no producirá efectos ni positivos ni negativos en la igualdad de oportunidades de mujeres y hombres, en base a lo cual no procede efectuar un análisis sobre el impacto de género, por lo que, dado el contenido y objeto de la norma, la misma es no pertinente, al no influir en el acceso y/o control de recursos o servicios, ni en la modificación del rol y los estereotipos de género.

3. Lenguaje.

Si bien la norma no es pertinente al género y no procede realizar la valoración de su impacto, es preciso indicar su adecuación a la normativa vigente para la redacción en un lenguaje no sexista.

En este sentido, se ha revisado el lenguaje utilizado en el texto del anteproyecto de Ley, que se ajusta al mandato normativo de las leyes de igualdad nacional y autonómica respecto a la utilización de lenguaje no sexista; concretamente, al artículo 14.11 de la Ley orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, al artículo 4.10 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres, y al artículo 4.1 e) de la Ley 2/2012, de 7 de junio, de igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales.

Por último, de conformidad con lo previsto en el artículo 13 de la Ley 2/2021, de 7 de junio, de igualdad social y no discriminación por razón de identidad de género, expresión de género y características sexuales, las normas y resoluciones de la Comunidad Autónoma de Canarias incorporarán al informe de evaluación del impacto de género previsto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, la evaluación del impacto sobre identidad y expresión de género y de diversidad sexual en el desarrollo de sus competencias para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad y expresión de género o de características sexuales.

Sin embargo, la Secretaría General Técnica de la Consejería de Derechos Sociales, Igualdad, Diversidad y Juventud, en su informe de fecha 7 de julio de 2021, relativo a la aplicación del artículo 13 de la Ley 2/2021, de 7 de junio, concluye que la evaluación exigida en dicho precepto deberá aplicarse cuando el proyecto de norma o plan tenga "pertinencia" al género, y se añadiría como anexo al informe de evaluación de impacto de género correspondiente.

Toda vez que el informe de impacto por razón de género elaborado concluye con la no pertinencia de la norma al género, no se precisa la evaluación del impacto sobre identidad y expresión de género y de diversidad sexual.

* Informe de impacto empresarial.

De conformidad con el artículo 17 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de fomento y consolidación del emprendimiento, el trabajo autónomo y las pymes en la Comunidad Autónoma de Canarias, con carácter previo a cualquier nueva regulación o norma, el Gobierno de Canarias realizará un informe de evaluación del impacto en la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las empresas, que analizará si la disposición de carácter general distorsiona gravemente las condiciones de competencia en el mercado o afecta negativamente a las pymes.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



La evaluación se circunscribe por tanto a las disposiciones del anteproyecto de ley que incidan, directamente, en la esfera jurídica del sector privado mediante el establecimiento de cargas, deberes y obligaciones, en aras a poder determinar cómo incide el contenido de las mismas en la constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las empresas y, en su caso, identificar qué aspectos pueden verse impactados por la norma en curso de elaboración, y en qué medida.

De acuerdo con lo anterior, el anteproyecto de ley objeto de estudio no contiene ninguna referencia a las empresas del sector privado, sin que afecte de ninguna otra manera al tejido empresarial;

- no altera las condiciones de constitución, puesta en marcha y funcionamiento de las empresas.
- no distorsiona gravemente las condiciones de competencia en el mercado.
- no afecta negativamente a las pymes.

*** Informe de impacto en la infancia y en la adolescencia y en la familia.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 quinquies de la Ley orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, añadido por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia.

Asimismo, la disposición adicional décima de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las familias numerosas, añadida por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia, establece que las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia.

Analizado el anteproyecto de ley, cuya finalidad es regular el régimen jurídico general del uso turístico de viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, buscando la sostenibilidad en su más amplia acepción, acomodando la ordenación y la intervención administrativa a las particularidades de ocupación y uso del territorio que se dan en las islas, a cada una de las realidades insulares, y que, en lo referido al uso turístico de viviendas, debe abarcar aspectos muy concretos, referidos, entre otros, y en lo que en este apartado nos ocupa, a la calidad de vida de la ciudadanía, al fortalecimiento de la convivencia y la integración social, así como al derecho a la vivienda, de tal modo que se consiga el equilibrio adecuado entre todos los intereses concurrentes, garantizando a las generaciones presentes y futuras una adecuada calidad de vida, se puede informar que la futura norma tendrá un impacto positivo en la infancia y adolescencia así como en la familia.

Por un lado, la habilitación expresa por el planeamiento urbanístico del uso de hospedaje, (que, de acuerdo con el anteproyecto de ley es el que proporciona alojamiento temporal a las personas y comprende desarrollo de actividades económicas) puede afectar positivamente a la disponibilidad de viviendas (ya que actualmente si no hay prohibición expresa, el uso residencial de una parcela habilita el uso turístico de las viviendas), lo que influirá en la calidad de vida de las familias locales y, por ende, en el bienestar de los niños y adolescentes que viven en esas comunidades.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn1650lg	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	



Además, la habilitación expresa por el planeamiento del uso que se regula, con los límites establecidos en el anteproyecto de ley, propicia situaciones de seguridad en el entorno, lo que también podría repercutir en la tranquilidad de los niños, jóvenes y familias que residen en la zona. Por otro lado, el control del turismo en determinadas áreas evita el riesgo de gentrificación y turistificación del entorno, eludiendo así el impacto en la identidad cultural de los niños y adolescentes locales.

*** Informe de impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.**

La disposición adicional quinta de la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, determina que las memorias de análisis de impacto normativo, que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamento, incluirán el impacto de la norma en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, cuando dicho impacto sea relevante.

La futura ley refuerza el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad universal por las viviendas de uso turístico. En este sentido, califica como infravivienda aquellas edificaciones que no cumplan, entre otros, con los requisitos de accesibilidad universal. Asimismo, establece expresamente, como determinación de ordenación de directa aplicación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad, exigiendo en la declaración responsable que se presente para el ejercicio de la actividad manifestación expresa de su cumplimiento acompañada de una memoria acreditativa.

**La Consejera de Turismo y Empleo
Jessica del Carmen de León Verdugo**

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESSICA DEL CARMEN DE LEON VERDUGO - CONSEJERO/A	Fecha: 27/03/2024 - 12:22:52
En la dirección https://sede.gobiernodecanarias.org/sede/verifica_doc?codigo_nde= puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: 0T1P95ZT0mZskIkSDr8SARWIAWn16501g	 
El presente documento ha sido descargado el 01/04/2024 - 08:46:04	