

+  
•

# EL PROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS: VIVIENDA VS COMPETENCIA

MARÍA JOSÉ ESTRADA MARGARETO

XV CONGRESO CANARIO DE DERECHO URBANISTICO

6 DE NOVIEMBRE DE 2025

El presente trabajo se ha realizado en el marco del Proyecto de Investigación “Respuesta de las empresas turísticas ante la reordenación del sector: entre la crisis y el plan Next Generation EU”, Subvención directa nominativa a la Fundación Canaria Parque Científico Tecnológico de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (FCPCT-ULPGC) para el impulso de la investigación, el desarrollo y la innovación. Proyecto cofinanciado por el Cabildo de Gran Canaria y la Comunidad Autónoma de Canarias a través de FDCAN”, cuyo IP es Inmaculada González Cabrera.

+

○

•

# CONTEXTO MOTIVADOR

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL PROYECTO DE LEY



CRISIS VIVIENDA HABITUAL



ESCASEZ



ELEVACIÓN DE PRECIOS



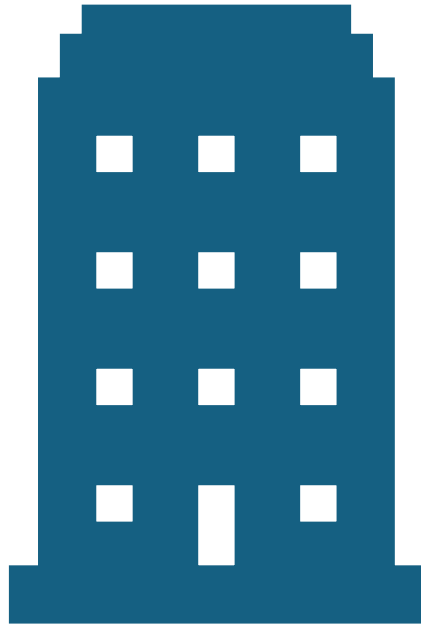
DESARROLLO TURÍSTICO SOSTENIBLE



COMPETITIVIDAD TURÍSTICA



PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL



# OFERTA DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO: ART. 5 LOTC

---

- HOTELERO
- EXTRAHOTELERO: APARTAMENTOS (INCLUYENDO LAS VUT)
- REGULACIÓN VUT: Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias
- CONCEPTO DE VUT: ART. 2.A Viviendas vacacionales: las **VIVIENDAS**, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, **CON FINES DE ALOJAMIENTO VACACIONAL** y a cambio de un precio.

# COMPETENCIAS COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

## 148.1.3º CE: vivienda

- Artículo 22 EA
- Artículo 143 EA

## 148.1.3º de la CE: ordenación del territorio y urbanismo

- Artículo 158 EA

## 148.1.9º CE: medio ambiente

- Artículo 153 EA

## 148.1.18º CE: turismo

- Artículo 129 EA

# INTERÉS GENERAL DERECHO A LA VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE

ART. 33 CE: PROPIEDAD PRIVADA + FUNCIÓN SOCIAL

ART. 45 CE: PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ART. 47 CE: VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

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



## LIBERTAD DE EMPRESA, DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y DE LIBERTAD DE COMPETENCIA

- 38 CE
- 15 Y 16 CARTA DE DERECHOS FUNDAMENTALES DE LA UE
- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio transpone la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado
  - EM ppio. de una buena regulación económica como método para evitar las barreras y los obstáculos en la unidad de mercado

# PRINCIPIO DE ESPECIALIZACIÓN DE LOS USOS TURÍSTICOS Y RESIDENCIALES

- **PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**
- **USO RESIDENCIAL:**
  - Permite cambio de uso con la nueva Ley con restricciones, límites y prohibiciones.
- **USO TURÍSTICO:**
  - PRINCIPIO DE ESPECIALIZACIÓN ARTS. 5, 23, 25 Y DT 7º Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística en Canarias
  - NOVEDAD DECRETO LEY 2/2025: situación legal de consolidación del uso residencial de estos inmuebles, bajo la condición de que ese uso residencial ya existiera desde el 1 de enero de 2017. Asimismo, se concede un plazo de tres años a los propietarios de estos inmuebles que no cumplan este requisito para solicitar el cambio de uso turístico a residencial
  - Suspensión de las sanciones por incumplimiento
  - No se permite el cambio de uso a residencial novedoso
- **CONTEXTO NORMATIVO:**
  - Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad;
  - Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento;
  - Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística en Canarias. En concreto, el principio de especialización se encuentra recogido actualmente en los artículos 5 y 25 y la disposición transitoria séptima. El APL analizado define el uso residencial como “el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento estable o permanente a las personas”, si bien no define el uso turístico.
  - Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias
  - Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, entre otras.
  - Reglamento (UE) 2024/10284 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, y que, en base a dicho reglamento, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU) ha sacado a audiencia pública el proyecto de Real Decreto (PRD) por el que se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración



Informe emitido el 28 de enero de 2025 por el Pleno de la Comisión Nacional de los Mercados y de la Competencia en relación al Anteproyecto de Ley de Canarias de Ordenación sostenible del Uso Turístico de Viviendas.

Voto particular a dicho Informe del Pleno emitido por el Consejero D. Carlos Aguilar Paredes.

# LIMITACIÓN A ESA LIBERTAD DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y DE COMPETENCIA



- **ESTAS LIBERTADES NO CONSTITUYEN DERECHOS ABSOLUTOS**  
STC 18/2011, de 3 de marzo, F.J. 15 se recoge que:

*“[E]l derecho a la libertad de empresa no es absoluto e incondicionado sino limitado por la regulación que, de las distintas actividades empresariales en concreto, puedan establecer los poderes públicos, limitaciones que han de venir establecidas por la ley, respetando, en todo caso, el contenido esencial del derecho.”*

- **Contenido esencial del derecho a la libertad de empresa**, STC 96/2013, de 13 de abril, F.J. 6º

*“El derecho a iniciar y sostener una actividad empresarial (STC 83/1984, de 24 de julio, FJ3 y a hacerlo **en libre competencia** (SSTC 88/1986, de 1 de julio, FJ 4; y 135/1992, de 5 de octubre, FJ 8).... ”*

- STC 124/2003, de 19 de junio , en su F.J. 12:

*“[E]l art. 38 CE no genera otra exigencia que la de que el mismo permita el inicio y el mantenimiento de la actividad empresarial, **sin limitaciones irracionales, desproporcionadas o arbitrarias que puedan impedir o menoscabar gravemente el ejercicio de dicha actividad.**”*

ART.5.1 Y 2 LEY  
20/2013  
“PRINCIPIO DE  
NECESIDAD Y  
PROPORCIONALIDAD DE LAS  
ACTUACIONES DE  
LAS AUTORIDADES  
COMPETENTES”

“1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio, o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la **SALVAGUARDA DE ALGUNA RAZÓN IMPERIOSA DE INTERÉS GENERAL** de entre las comprendidas en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá guardar relación con la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser **PROPORCIONADO DE MODO TAL QUE NO EXISTA OTRO MEDIO MENOS RESTRICTIVO O DISTORSIONADOR PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA**”.



LAS LIMITACIONES A ESTAS LIBERTADES DEBEN BASARSE EN:  
**RAZONES IMPERIOSAS DE INTERÉS GENERAL (CAUSA DE LA LIMITACIÓN)**  
**PRINCIPIOS DE NECESIDAD Y DE PROPORCIONALIDAD (FORMA DE LA LIMITACIÓN):**

Derecho primario europeo en el artículo 5 del TUE, ART. 5 Ley 20/2013

STJUE, de 16 de junio de 2015, Asunto C-62/14 , en relación al principio de proporcionalidad. En ella se parte de que dicho principio: “[E]xige que los actos de las instituciones de la Unión sean **IDÓNEOS** para alcanzar los objetivos legítimos perseguidos por la normativa de que se trate y no sobrepasen los límites de lo que es **NECESARIO** para alcanzar tales objetivos (véase, en este sentido, la sentencia Association Kokopelli, C-59/11, EU:C:2012:447, apartado 38 y jurisprudencia citada)” .

PAZOS CASTRO las medidas adoptadas no pueden rebasar “los límites de lo que resulta apropiado y necesario para el logro de los objetivos legítimos perseguidos. Segundo, la elección de la medida **MENOS ONEROSA** de entre aquellas que se consideren adecuadas. Y, por último, que las desventajas ocasionadas **NO RESULTEN DESPROPORCIONADAS** con respecto a los objetivos perseguidos” .

# RAZONES IMPERIOSAS DE INTERÉS GENERAL IDENTIFICADAS EN LOS ARTS. 1 Y 2 DEL APL

- **-LA LUCHA CONTRA LA ESCASEZ DE VIVIENDAS DESTINADAS AL ARRENDAMIENTO:**
- “sería proporcionada al objetivo perseguido, dado que este no puede alcanzarse con una medida menos restrictiva, en particular porque un control a posteriori se produciría demasiado tarde para ser realmente eficaz”
- Reconocida como causa imperiosa de interés general en la STJUE de 22 de septiembre de 2020
- **- LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:**
- “la repercusión en el medio ambiente producida por emisiones, residuos, movilidad, consumo de energía y agua, de las citadas 250.000 plazas es incuestionable”
- Presunción de proporcionalidad y de necesidad ex art. 17.1 de la Ley 20/2013.
- **- LA PROTECCIÓN DEL ENTORNO URBANO Y DEL PATRIMONIO CULTURAL, POPULAR Y TRADICIONAL CANARIO:**
- “mantener a la población tradicional en sus barrios y pueblos, pero no solo eso, sino mejorar sus condiciones de vida y habitabilidad”

# RECOMENDACIONES GENERALES CNMC:

---

## - REFORZAR ACREDITACIÓN CAUSA DE INTERÉS GENERAL

- Ya se contemplan en el vigente DECRETO 113/2015

## - ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA CONCRETA Y EFECTIVA EN CADA ÁMBITO TERRITORIAL

- No es competencia autonómica sino municipal y a la que se hace referencia a lo largo del articulado del APL



RECOMENDACIONES  
INDIVIDUALIZADAS:  
ÁMBITO DE APLICACIÓN:  
CONCEPTO USO DE  
HOSPEDAJE

- *“USO DE HOSPEDAJE: Servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas y que constituye el desarrollo de una actividad económica de carácter terciario. El uso de hospedaje, incluido el tipo de alquiler por habitaciones, es un servicio de alojamiento turístico”.*
- **SE RECOMIENDA:** “excluir del ámbito de aplicación del APL los usos de hospedaje distintos de los turísticos, como, por ejemplo, los alquileres temporales por motivos de estudios, trabajo o por razones médicas, que se asemejan más a un uso residencial”.
- **Competencia estatal arrendamientos urbanos:** LAU 24/1994, en cuyo Art. 5.e) se excluye de su ámbito regulatorio
- *“e) 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 o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística.”.*
- **Competencia autonómica la regulación del turismo:** 148.1.18º CE Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial. Estatuto de Autonomía de Canarias, Art. 29.14
- **TURISMO:** definido por la **OMT** *“El turismo es un fenómeno social, cultural y económico que supone el desplazamiento de personas a países o lugares fuera de su entorno habitual por motivos personales, profesionales o de negocios. Esas personas se denominan viajeros (que pueden ser o bien turistas o excursionistas; residentes o no residentes).”*



ART. 3  
COMPATIBILIDAD  
RECONOCIDA  
EXPRESAMENTE  
EN EL  
PLANEAMIENTO  
URBANÍSTICO DEL  
USO TURÍSTICO  
CON EL USO  
RESIDENCIAL  
ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA



ART. 4 LÍMITES A  
LA  
COMPATIBILIDAD  
EN EL  
PLANEAMIENTO  
IMPUESTOS POR  
EL APL:



**RESERVA MÍNIMA  
DEL 90%**, CON  
CARÁCTER  
GENERAL, CON  
DESTINO EXCLUSIVO  
PARA USO  
RESIDENCIAL, Y  
EXCLUYENTE DEL  
USO TURÍSTICO DE  
HOSPEDAJE EN  
VIVIENDAS Y OTRAS  
ACTIVIDADES  
ECONÓMICAS, QUE  
SE REDUCE AL **80%**  
EN LAS  
DENOMINADAS  
“ISLAS VERDES” (LA  
PALMA, LA GOMERA  
Y EL HIERRO).



SE PERMITE  
**MODULAR** POR  
CADA  
AYUNTAMIENTO  
ESTABLECIENDO  
UNA RESERVA  
INFERIOR.



**SE RECOMIENDA:**  
NO LIMITAR EN LA  
APL E INCENTIVAR  
A LOS  
AYUNTAMIENTOS  
PARA QUE REBAJEN  
ESOS  
PORCENTAJES

# VOTO PARTICULAR:

---

- “[L]as plazas de vivienda vacacional registradas hoy [en Canarias] supera a la suma total de la población de las islas de Fuerteventura y La Palma, y es muy superior a la suma del total de las poblaciones de las islas de Lanzarote, La Gomera y El Hierro, y **representa más del 10% del total de la población de las Islas Canarias.**
- Igualmente expone el APL **el crecimiento 25,7% del último año del que se disponen de datos**, proyectando una evolución ascendente del número de VUT en las islas.
- El único argumento respecto a los datos presentados por el APL parece ser el referido a la heterogeneidad de los datos por municipio sin que se explicita como **esta heterogeneidad es un factor que desvirtúa la necesidad de una aproximación única para el territorio.** El informe de la CNMC explicita además que el 14 % de los municipios de Canarias tiene un porcentaje de VUT superior al 10% del total de viviendas frente al 0,9 % a nivel nacional.”

# ART. 4 RESTRICCIONES ADICIONALES AL PLANEAMIENTO:

- **-PROHIBICIONES + RESTRICCIONES + JUSTIFICACIÓN HABILITACIÓN DEL USO TURÍSTICO DE HOSPEDAJE EN VIVIENDAS**
- **SE RECOMIENDA:** VALORACIÓN DEL CONJUNTO DE LIMITACIONES ARTS 4 Y 5 Y DT.7º DARÁN LUGAR A LA PROFESIONALIZACIÓN DE LAS VUT.
- El análisis de la CNMC debe focalizarse en si responden a una causa imperiosa de interés general y si se han aplicado los principios de proporcionalidad y de necesidad en su adopción.

# ART. 5 REQUISITOS ADICIONALES:

---

- **-VIVIENDAS PÚBLICAS:** se recomienda limitar la habilitación al mismo tiempo de la duración de la protección pública.
- **VOTO PARTICULAR:** esta recomendación supondría una financiación indirecta.
- **- VIVIENDAS LIBRES MÍNIMO 10 AÑOS DE ANTIGÜEDAD PARA SU HABILITACIÓN PARA EL USO TURÍSTICO POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**
- **SE RECOMIENDA:** Adecuación a los principios de buena regulación: razonabilidad del plazo de 10 años. De no producirse, se recomienda que se reconsidere la medida o, al menos, que se recoja una reducción significativa del mismo para modular sus posibles efectos negativos.
- **VOTO PARTICULAR:** El Informe se focaliza en el quantum de la limitación, en vez de analizar la consecución de los objetivos alegados de interés general.
- **USO RESIDENCIAL DEL SUELO APL:** “el que tiene por finalidad proporcionar alojamiento estable o permanente a las personas”.
- La actividad de vivienda vacacional debe sustentarse sobre suelo que en el planeamiento urbanístico, tiene carácter residencial y por tanto, el uso turístico es accesorio y excepcional que además no cumple con el principio constitucional de la función social de la vivienda.
- Podría constituir un fraude de ley no hacerlo, es la forma de garantizar el destino del suelo, dentro del marco del interés general en el que se engloba el derecho a la vivienda.



# ART.5 SUSPENSIÓN LICENCIAS ZONAS MERCADO TENSIONADO



**SE RECOMIENDA:** PPIO. PROPORCIONALIDAD: NO SUSPENDER SINO IMPONER UN RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN PREVIA (STJUE 22/09/2020)



**PPIO. NECESIDAD:** INTERÉS GENERAL BASADO EN LA FUNCIÓN SOCIAL DERECHO PROPIEDAD PRIVADA: CRISIS VIVIENDA ZONA TENSIONADA. USO DEL SUELO RESIDENCIAL, USO RESIDENCIAL PRINCIPAL FRENTE AL TURÍSTICO (USO ACCESORIO).



**PPIO PROPORCIONALIDAD:** LIMITACIÓN TEMPORAL (MIENTRAS ESTÉ VIGENTE LA CALIFICACIÓN DE TENSIONADA) Y LIMITACIÓN GEOGRÁFICA (A LA ZONA TENSIONADA).



**SOLO PARA NUEVAS HABILITACIONES**

**ART. 5 PROHIBICIÓN  
POR COMUNIDADES  
DE PROPIETARIOS 3/5  
PROPIETARIOS Y  
CUOTAS**

**EFFECTOS NO  
RETROACTIVOS**

**ART. 5**  
**REQUISITOS**  
**SUBSIDIARIOS**  
**AUSENCIA**  
**EXPRESA**  
**PLANEAMIENTO:**



-NO SE PERMITEN VUT EN LAS VIVIENDAS RESULTANTES DE LA CONVERSIÓN DE LOCALES.



SE RECOMIENDA RECONSIDERACIÓN.



FRAUDE DE LEY: RECONVIERTE UN LOCAL EN VIVIENDA CON ARREGLO AL USO PRINCIPAL DEL SUELO DE RESIDENCIAL, PARA DESPUÉS VOLVER A PONER UN NEGOCIO BASADO EN VIVIENDA. LA RESIDENCIALIZACIÓN DE DICHO LOCAL SE USARÍA FRAUDULENTAMENTE COMO UNA HERRAMIENTA QUE PERMITA LA TRANSICIÓN DE UN LOCAL A VUT.

**ART. 5 REQUISITOS  
SUBSIDIARIOS  
AUSENCIA EXPRESA  
PLANEAMIENTO  
PORMENORIZADO**

---

**-LÍMITES A LA CAPACIDAD ALOJATIVA DE LAS VUT:  
EL APL ESTABLECE LÍMITES DEL 10% DE LOS  
HABITANTES DE CADA NÚCLEO DE POBLACIÓN Y  
DEL 10% DE LOS HABITANTES DE CADA SECCIÓN  
ELECTORAL**

---

**SE RECOMIENDA JUSTIFICAR LA NECESIDAD Y LA  
PROPORCIONALIDAD**

---

**VOTO PARTICULAR: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS APL,  
SOLO AFECTA AL 14% DE LOS MUNICIPIOS Y SE  
PERMITE DUPLICAR HASTA 500.000 LAS VUT  
EXISTENTES EN LA ACTUALIDAD**

# ART. 5 REQUISITOS SUBSIDIARIOS AUSENCIA EXPRESA PLANEAMIENTO PORMENORIZADO

- **PROHIBICIÓN VUT EN ASENTAMIENTOS AGRÍCOLAS**
- **SE RECOMIENDA:** Reconsiderar la prohibición absoluta del APL, la compatibilidad de usos parece posible
- **Art. 69.2 Ley 4/2017**, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:
- **ALOJAMIENTO TURÍSTICO RURAL VS VIVIENDA VACACIONAL**
- **Red Natura 2000** es una red ecológica europea de áreas de conservación de la biodiversidad. Consta de Zonas Especiales de Conservación (ZEC) establecidas de acuerdo con la Directiva Hábitat y de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) designadas en virtud de la Directiva Aves y su finalidad es asegurar la supervivencia a largo plazo de las especies y los tipos de hábitat en Europa, contribuyendo a detener la pérdida de biodiversidad. Dicha Red se configura como el principal instrumento para la conservación de la naturaleza en la Unión Europea.
- Por otra parte, la Ley 7/1995 de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias y el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001 de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos regulan el ejercicio del turismo rural por las propias características del suelo y de las edificaciones.

# REQUISITOS TÉCNICOS DE LA VIVIENDA PARA EL USO TURÍSTICO (DT 7ª)

- **-NÚMERO DE BAÑOS EXIGIDO**
- **SE RECOMIENDA FLEXIBILIZAR.**
- Los requisitos de habitabilidad son los establecidos en el Código Técnico de Edificación y además como establecimientos turísticos alojativos extrahoteleros deben responder a unos mínimos de calidad y servicios exigidos a otros sectores alojativos de similares características.
- Precisamente para garantizar la competencia en igualdad bajo las mismas exigencias jurídicas, en el marco de la libertad de ejercicio y prestación de servicios.



# REQUISITOS TÉCNICOS DE LA VIVIENDA PARA EL USO TURÍSTICO (DT 7ª)

---

## - REQUISITOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA:

- **SE RECOMIENDA** prever la posibilidad de utilizar otras formas de energía renovable, igualmente respetuosos con la razón imperiosa de interés general invocada, así como contemplar excepciones en caso de imposibilidad técnica o coste desproporcionado para su cumplimiento.
- **Plan de Transición Energética de Canarias** que tiene como objetivo fundamental el establecimiento de un conjunto de acciones dirigidas a la consecución en plazo de los objetivos de reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en el archipiélago canario y asumiendo como marco de actuación el sector energético, marcado en un horizonte temporal hasta 2030. El referido Plan establece determinaciones referidas al sector turístico a las que nos remitimos.
- ¿Podría plantearse introducir en la norma una remisión a esa normativa sectorial de forma dinámica y abierta? Innovación y evolución en las cuestiones energéticas.



# REQUISITOS TÉCNICOS DE LA VIVIENDA PARA EL USO TURÍSTICO (DT 7ª)

- **REQUISITOS DE ACCESIBILIDAD:**
- **SE RECOMIENDA:** contemplar excepciones en caso de imposibilidad técnica o coste desproporcionado para su cumplimiento. Sustituir por información de accesibilidad.
- Ley 6/2022, de 31 de marzo, de modificación del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, para establecer y regular la accesibilidad cognitiva y sus condiciones de exigencia y aplicación y el propio artículo 49 de la Constitución Española.
- De esta forma se defiende el interés general de las personas en esa situación, evitando discriminaciones a estas y justificado por la sostenibilidad social (agenda 2030).
- La posible exención de esta exigencia puede dar lugar a desincentivar la imperativa y necesaria renovación y remodelación para la accesibilidad en la prestación de servicios turísticos.
- Ley 7/1995 sobre la especial protección que desde canarias se da a estas personas más vulnerables.
- Impulsa la competitividad turística canaria frente a otros destinos, ofreciendo un servicio de calidad.

# ART. 7 DECLARACIÓN RESPONSABLE+DOCUMENTACIÓN ANEXA



- **MEMORIA DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA A DESARROLLAR**, suscrita por un técnico competente, que incluya una descripción gráfica de la actuación, con planos del estado actual y datos geográficos que permitan su geolocalización.



- **CÉDULA URBANÍSTICA** que acredite que los instrumentos de planificación permiten usos turísticos.



- **CERTIFICACIÓN REGISTRAL** que acredite que la comunidad de vecinos no impide el uso turístico vía estatutos o vía acuerdo.



**SE RECOMIENDA:** FLEXIBILIZAR EL REQUISITO DE LA MEMORIA APERTURA DEL CONCPETO TÉCNICO COMPETENTE



Exposición de Motivos de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias

# ART. 9 DECLARACIÓN RESPONSABLE Y CAMBIO DE USO



- ELECCIÓN DEL USO DEL SUELO (ENTRE RESIDENCIAL O TURÍSTICO) Y TENER QUE ASUMIR EL COSTE DEL CAMBIO DE USO URBANÍSTICO+ COMUNICACIÓN



**SE RECOMIENDA:** FLEXIBILIZAR Y FAVORECER EL CAMBIO



Forma parte de la actividad privada



No se puede desvirtuar la finalidad principal del uso del suelo residencial (principal), su fin no es turístico, esto es excepcional, de ahí que, la legislación debe ser firme defensora del destino atribuido al suelo, y no facilitadora de posibles fraudes en cuento al destino y la finalidad del suelo atendiendo a su calificación.

## ART. 8 SANCIONES POR INEXACTITUDES, FALSEDADES U OMISIONES EN LA DECLARACIÓN RESPONSABLE

- **-IMPOSIBILIDAD DE 3 AÑOS PARA INSTAR UN NUEVO PROCEDIMIENTO CON EL MISMO OBJETO EN EL SUPUESTO DE HABERSE DECLARADO LA INEXACTITUD, FALSEDAD U OMISIÓN, DE CUALQUIER DATO O INFORMACIÓN DE CARÁCTER ESENCIA**
- **SE RECOMIENDA** NO IDENTIFICAR ACTUACIONES NO INTENCIONADAS CON DOLOSAS
- Art. 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando establece:
- *“4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.”*
- ¿PROCEDE UNA PROHIBICIÓN ESCALONADA, CON DIFERENTES LÍMITES TEMPORALES SEGÚN LA OMISIÓN? SIN DESVIRTUAR EL CORRECTO CUMPLIMIENTO DE LA NORMA.
- ¿CABE PROCEDIMIENTO DE SUBSANACIÓN?

# D.T. 1º CONTINUACIÓN VUT DECRETO 113/2015



- **Los propietarios y explotadores de VUT habilitados por el Decreto 113/2015 podrán consolidar el uso de la VUT de manera indefinida:**
  - - Presentando **una declaración responsable específica**, que lo declarará, si cumple los requisitos
  - - En situación **de uso consolidado**
  - - En **situación legal de consolidación turística** (si el uso turístico de la vivienda no esté expresamente habilitado por la ordenación urbanística pormenorizada aplicable).
- **SE RECOMIENDA: FLEXIBILIZAR**
- Régimen de consolidación diseñado en el ámbito urbanístico, junto con la necesaria especialización de usos contemplada específicamente en la legislación turística, sobre todo en la Ley 2/2013, pero presente en nuestro ordenamiento desde las Directrices de ordenación del turismo de 2003.
- **VOTO PARTICULAR:** SEGUIR LAS RECOMENDACIONES DE LA CNMC SUPONE EXIMIR A LAS VUT ACTUALES LAS OBLIGACIONES QUE SE IMPONDRÁN A LAS NUEVAS VUT
- Art 2.1 Ley 20/2013 “la igualdad de las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica”
- **STC 79/2017, de 22 de junio**, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad sobre, precisamente, la Ley 20/2013, la unidad de mercado se basa en “la igualdad de las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica (arts. 139.1 y 149.1.1 CE)” (STC 64/1990, de 5 de abril, FJ 3 y STC 96/2002, de 25 de abril, FJ 11”.
- **STC 89/2017, de 4 de julio**, según la cual debe respetarse “el derecho a desarrollar una actividad empresarial en condiciones de igualdad que es, indudablemente, una manifestación de la libertad de empresa” .



---

## D.T.4º Y 5º INCENTIVOS: RENOVACIÓN TURÍSTICA

- - **Edificios de tipología residencial de vivienda colectiva** (destinados con anterioridad en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional), permitiendo que los explotadores de las viviendas puedan instar a los municipios el cambio de uso, sustituyendo el uso residencial por el uso turístico exclusivo (bien por hoteles o apartamentos de categoría mínima de cuatro estrellas)
- - **Edificaciones de tipología residencial unifamiliar aislada** (destinadas también con anterioridad en su totalidad, a la actividad de vivienda vacacional), permitiendo que los explotadores de las viviendas puedan instar a los municipios el cambio de uso, sustituyendo el uso residencial por el uso turístico exclusivo a través de villas
- **SE RECOMIENDA** eliminar cualquier preferencia por un determinado perfil de operador económico en los incentivos a la renovación turística planteados. Principio de neutralidad competitiva
- Se establece un sistema de **transición de dichos inmuebles para que puedan regularizarse como lo que aparentemente son**; hoteles o apartamentos.

- 
- MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN