

Dictamen 3/2024
del Consejo Económico y Social de la
CC.AA. de Canarias

“Anteproyecto de Ley de
Ordenación Sostenible del Uso
Turístico de Viviendas”

Pleno del Consejo Económico y Social
de la CC.AA. de Canarias
Sesión de fecha: 10 de septiembre de 2024

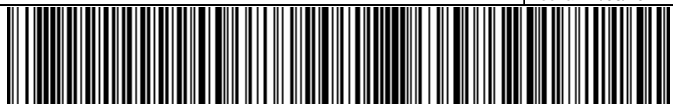
Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97maioHgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

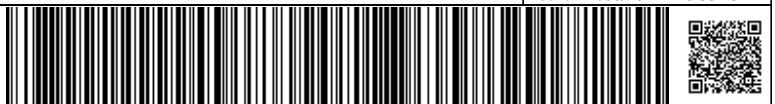
Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51



Índice

ÍNDICE

1. FUNCIONES DEL CES.....	1
2. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.....	2
3. CONTEXTO NORMATIVO.....	4
4. ANÁLISIS BÁSICO DEL ÁMBITO OBJETO DE LA NORMA.....	5
5. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO DE LEY.....	8
6. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES.....	13
7. VOTO PARTICULAR.....	16

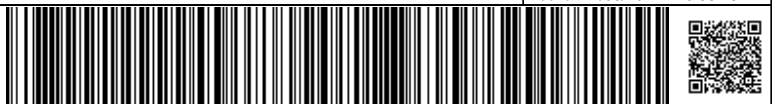
Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

1. FUNCIONES DEL CES.

El Estatuto de Autonomía de Canarias, Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, configura en su artículo 179 al Consejo Económico y Social de Canarias como un “*órgano de carácter consultivo en materia económica y social, cuya finalidad primordial es la de servir de cauce de participación y diálogo en los asuntos socioeconómicos.*”

La Ley 1/1992, de 27 de abril, del Consejo Económico y Social, le asigna la función, entre otras, de “*Emitir informe previo sobre los anteproyectos de Ley y los planes del Gobierno en materia económica, social y laboral, con excepción del anteproyecto de Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma*”, correspondiendo al Presidente del Gobierno solicitar la emisión de informes y dictámenes cuando así lo haya acordado el Gobierno o lo interese cualquiera de sus miembros.

En idéntico sentido se pronuncia el artículo 3, número 2 del Decreto 312/1993, de 10 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funcionamiento del Consejo Económico y Social de Canarias

El día 12 de agosto de 2023 se formuló solicitud de dictamen preceptivo previo del Excmo. Sr. Presidente del Gobierno, de conformidad con el artículo 5.1 de la Ley 1/1992, de 27 de abril, del Consejo Económico y Social, por el trámite ordinario.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

2. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.

2.1 Solicitud.

En base a lo señalado y con la finalidad expuesta, el Consejo Económico y Social de la CC.AA. de Canarias (CES) emite el presente Dictamen en el que muestra su opinión y juicio y manifiesta las consideraciones y recomendaciones que se contienen en el presente documento relativas a la iniciativa legislativa del Gobierno de Canarias denominada “*Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas*”.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1 de la Ley 1/1992, de 27 de abril, puesto en relación con el ordinal decimosegundo, apartado 3, del 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, con la solicitud de dictamen se acompañó la siguiente documentación:

- Acuerdo de Gobierno de 23 de octubre de 2023, de toma en consideración y conformidad a la oportunidad de la iniciativa de elaboración del Proyecto de Ley regulador del uso turístico de las viviendas.
- Lista de Evaluación suscrita por la titular del Departamento de Turismo y Empleo de fecha 27 de marzo de 2023 y cuestionario económico.
- Acuerdo de Gobierno de fecha 1 de julio de 2024, por el que se autoriza la tramitación urgente del Anteproyecto de Ley de Ordenación Sostenible del uso turístico de viviendas.
- Texto articulado del Anteproyecto de Ley.
- Informe de contestación de las alegaciones presentadas al Anteproyecto de Ley y anexos.

2.2 Tramitación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 25.3 del Decreto 312/1993, de 10 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, los trabajos para la elaboración del Dictamen preceptivo del CES sobre el Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas se asignaron a la Comisión Permanente de Trabajo de Desarrollo Regional y Planificación Económica, para la elaboración de proyecto de Dictamen y su posterior valoración y emisión del Dictamen por el Pleno del Consejo.

La mencionada Comisión celebró las sesiones de trabajo que se indican a continuación:

- 28 de agosto de 2024.
- 5 de septiembre de 2024.
- 6 de septiembre de 2024

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97maioHgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

Acordándose en esta última sesión la aprobación del proyecto de dictamen y su elevación al Pleno del Consejo.

En el Pleno del Consejo Económico y Social de la CC.AA. de Canarias de fecha 10 de septiembre de 2024 el Dictamen fue conocido, debatido y aprobado con el siguiente resultado: diez votos favorables, dos votos desfavorables y dos abstenciones.

Con fecha 12 de septiembre de 2024 formula voto particular el Consejero D. Inocencio González Tosco, Secretario General de CC.OO. Canarias en relación con el Dictamen del Consejo Económico y Social de la CC.AA. de Canarias sobre el Anteproyecto que se une al presente.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

3. CONTEXTO NORMATIVO.

3.1 Normativa comunitaria.

- Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de abril de 2024 sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, aplicable a partir del 20 de mayo de 2026.

3.2 Normativa nacional.

- Constitución Española.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado.
- Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas.

3.3 Normativa de la Comunidad Autónoma.

- Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias.
- Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto-Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.
- Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97maioHgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

4. ANÁLISIS BÁSICO DEL ÁMBITO OBJETO DE LA NORMA.

El turismo en Canarias ha experimentado una rápida recuperación durante el último ejercicio tras la crisis provocada por el COVID-19, lo que ha impulsado significativamente las actividades comerciales vinculadas al sector, como la hostelería, el transporte y el comercio. En 2023, las pernoctaciones registradas alcanzaron los 95,6 millones, una cifra cercana a los 96,1 millones reportados en el año anterior a la pandemia. En 2022, la actividad económica relacionada con el turismo ya representaba el 35,5% del Producto Interior Bruto del archipiélago, generando el 39,7% del empleo directo e indirecto, según datos de Impactur.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística, 2023 se cerró con un total de 16,8 millones de turistas, respecto a una población local residente de 2,2 millones de habitantes. De estos turistas, el 88% procedía del extranjero y el 12% eran turistas nacionales, siendo los principales países emisores el Reino Unido y Alemania y las islas principales de destino Tenerife, Gran Canaria y Lanzarote.

La demanda de alojamiento en Canarias es heterogénea, ya que cada consumidor tiene sus preferencias en cuanto a características del alojamiento como el precio, localización, las conexiones, la calidad del servicio y el prestigio del alojamiento. En respuesta a esta diversidad, todos los ofertantes compiten por diferenciarse en términos de calidad de alojamiento, servicios ofrecidos y ubicación estratégica

Por otra parte, aunque Canarias no presenta un patrón estacional marcado, existen núcleos turísticos que incentivan la concentración tanto de turistas como de población residente. Esto hace que las viviendas vacacionales tiendan a ubicarse en zonas turísticas o barrios de interés, que son los lugares donde la demanda se concentra. En este contexto, aunque cabría esperar que las viviendas vacacionales, por sus características, se desarrollen de manera natural en mayor medida en zonas menos turísticas, la evidencia nos indica que no es lo que sucede, observando una mayor concentración en municipios que se caracterizan por su atractivo turístico.

Resumen de Establecimientos Alojativos:

En cuanto a la estructura de los establecimientos alojativos en la comunidad autónoma de Canarias, con base en información estadística oficial se presenta un resumen de los establecimientos y plazas alojativas en Canarias compuestos de hoteles y apartamentos, conforme a la información obtenida de la Encuesta de Alojamiento Turístico del Instituto Canario de Estadística (ISTAC) y de Viviendas Vacacionales (VV). Los datos correspondientes a VV han sido extraídos de la Estadística Experimental: “Medición del número de viviendas y su capacidad” del Instituto Nacional de Estadística, así como de los Datos Abiertos del Gobierno de Canarias.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97maioHgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

De acuerdo con las cifras del Instituto Nacional de Estadística, en febrero de 2024, el número de viviendas vacacionales en Canarias ascendía a 46.784 establecimientos, los cuales ofrecían un total de 196.144 plazas alojativas, representando así el 35% del total de las plazas disponibles. Sin embargo, de acuerdo con los datos más recientes del Registro Turístico del Gobierno de Canarias, correspondientes a septiembre de 2024, esta misma cifra de establecimientos se sitúa en 61.146 establecimientos, con un total de 256.577 plazas alojativas, lo que equivale al 41% del total de plazas disponibles.

	ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS			
	ISTAC (2023)		INE (feb-24)	Gobierno de Canarias (sept-24)
	Hoteles	Apartamentos	Viviendas vacacionales	Viviendas vacacionales
Lanzarote	76	118	7.880	9.011
Fuerteventura	95	39	6.678	7.819
Gran Canaria	165	258	10.512	14.617
Tenerife	199	109	18.177	26.170
La Gomera	14	56	2.073	1.210
La Palma	16	37	940	1.732
El Hierro	11	21	524	587
CANARIAS	576	639	46.784	61.146

	PLAZAS			
	ISTAC (2023)		INE (feb-24)	Gobierno de Canarias (sept-24)
	Hoteles	Apartamentos	Viviendas vacacionales	Viviendas vacacionales
Lanzarote	42.989	21.386	36.003	40388
Fuerteventura	51.027	8.654	28.154	31933
Gran Canaria	68.283	35.868	42.674	62943
Tenerife	89.318	36.218	75.999	108538
La Gomera	1.653	1.914	7.905	4148
La Palma	3.223	1.714	3.325	6546
El Hierro	300	462	2.084	2.081
CANARIAS	256.793	106.216	196.144	256.577

Existen realidades diferenciadas en cada isla del archipiélago. Según los datos más recientes proporcionados por el Gobierno de Canarias, el 43% de las viviendas vacacionales se encuentran en la isla de Tenerife, mientras que el 24% de este tipo de alojamiento se localizan en Gran Canaria. Les siguen Lanzarote y Fuerteventura, con una concentración del 15% y 13%, respectivamente. Asimismo, cada municipio dentro de las islas presenta distintos niveles de concentración, destacando los municipios de Arona, Las Palmas de Gran Canaria, La Oliva, Yaiza, Valle Gran Rey, Valverde y Los Llanos de Aridane como los que poseen la mayor concentración en su respectiva isla. Por último, las islas con la mayor concentración de plazas de viviendas vacacionales en proporción son el Hierro, con un 73%, La Palma, con un 57% y La Gomera, con un 54%.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:		Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL		Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28
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: RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==		
El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51		

	DISTRIBUCIÓN DE PLAZAS		
	ISTAC		Gobierno de Canarias (sept-24)
	Hoteles	Apartamentos	Viviendas vacacionales
Lanzarote	41%	20%	39%
Fuerteventura	56%	9%	35%
Gran Canaria	41%	21%	38%
Tenerife	38%	15%	46%
La Gomera	21%	25%	54%
La Palma	28%	15%	57%
El Hierro	11%	16%	73%
CANARIAS	41,45%	17,14%	41,41%

Fuentes: Encuesta Alojamiento Turístico (ISTAC), Instituto Nacional de Estadística (INE) y Datos abiertos del Gobierno de Canarias.

La información expuesta se fundamenta en los datos disponibles; sin embargo, no se dispone de información específica sobre la actividad de las viviendas vacacionales registradas. Por este motivo, debe considerarse la posibilidad de que no todas las viviendas inscritas en el Registro Turístico estén operativas de manera permanente.

Por tanto, se destaca la necesidad de contar con una base de datos sólida, precisa y actualizada sobre las viviendas vacacionales y su actividad, con el fin de establecer un marco común de referencia que integre las diferentes fuentes de información disponibles. En este sentido, la creación de una base de datos robusta y depurada presenta no solo un requisito fundamental para el desarrollo de un marco regulador efectivo, sino que además, se trata de una herramienta esencial para fomentar la eficiencia del sector turístico en su conjunto que permitirá facilitar la identificación de tendencias, la detección de posibles desvíos y la posibilidad de poder evaluar el impacto socioeconómico y medioambiental de esta actividad en los distintos municipios de las islas

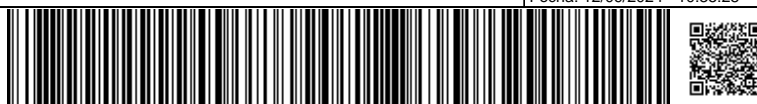
Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
 BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
 Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

5. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL ANTEPROYECTO DE LEY.

El Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas está integrado por la exposición de motivos que se desarrolla a lo largo de cinco apartados, diez artículos, tres disposiciones adicionales, diez disposiciones transitorias, una disposición derogatoria única y cinco disposiciones finales.

El artículo 1 establece el objeto y finalidad de la Ley.

El artículo 2 incluye aquellas definiciones necesarias para delimitar su alcance con la finalidad de facilitar su interpretación y aplicación y proporcionar una visión sistemática sobre el régimen jurídico aplicable.

El artículo 3 reproduce lo establecido por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, con la finalidad clara de delimitación del contenido esencial del derecho de propiedad privada de una vivienda.

Los apartados 2 y 3 establecen la vinculación de la calificación urbanística del suelo a los correspondientes destinos y usos de los terrenos y las construcciones o edificaciones, y su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad por lo que establece que la necesidad de previa habilitación por el planeamiento urbanístico estableciendo su ordenación pormenorizada.

El artículo 4 responde, en primer lugar, al mandato de la legislación básica estatal de hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el título preliminar y en el título I del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre y, en concreto, al de destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, de tal modo que se reserva la parte principal de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística para garantizar el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible

Se establece una reserva inferior para las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro, atendiendo a que las denominadas islas verdes presentan una situación demográfica y de acceso a la vivienda totalmente diferente a las islas netamente turísticas, actualmente alejadas de los problemas que aquejan a estas últimas, lo que permite un margen inicial de disponibilidad más amplio.

Se limita la habilitación del uso de hospedaje en viviendas en aquellos ámbitos territoriales cuyo planeamiento urbanístico no respete el principio de especialización de usos y se reserva la habilitación del uso de hospedaje en viviendas en los espacios naturales protegidos y Red Natura 2000 al planeamiento de los espacios naturales protegidos y a los planes de protección y gestión de la Red Natura 2000.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

Se establece la imposibilidad legal de modificar el uso residencial habitual respecto de cualquier vivienda sometida a un régimen de protección pública.

Finalmente determina este artículo la excepcionalidad de la habilitación del uso turístico de hospedaje en viviendas razón por la que se exige una motivación estricta por parte de los instrumentos de ordenación urbanística que la dispongan, orientada en relación a la suficiencia de la oferta de viviendas para la ciudadanía, la protección del equilibrio urbano y rural, del patrimonio cultural y la necesidad de avalar la decisión en términos de sostenibilidad social, cultural, económica y ambiental.

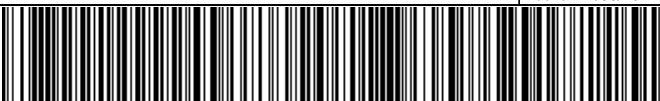
El artículo 5 establece una antigüedad mínima de la vivienda como exigencia previa a su habilitación para el uso turístico por el planeamiento urbanístico así como la suspensión automática de las determinaciones urbanísticas habilitantes del uso turístico de hospedaje en viviendas con ocasión de la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de tal modo que no podrá habilitarse el uso turístico de hospedaje para otras viviendas, sin que afecte a las viviendas respecto de las cuales ya se hubiese autorizado previamente.

Incorpora también este artículo las necesarias determinaciones referidas al régimen determinado por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal, en virtud de la reciente doctrina jurisprudencial que ha clarificado su aplicación, sin innovación alguna respecto de dicho régimen por resultar ajeno al ámbito competencial de la Comunidad Autónoma de las Islas Canarias.

El artículo 6 establece que las viviendas objeto de su regulación deben cumplir las prescripciones contenidas en las normas sectoriales que les sean de aplicación, especialmente las de seguridad, salubridad, urbanísticas, técnicas, habitabilidad, accesibilidad y en general, la de actividades clasificadas.

En el procedimiento relativo a la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de vivienda vacacional no se contempla la necesidad de la emisión del informe municipal previo y preceptivo que haya de emitirse en dicho procedimiento sobre la adecuación de la actividad a las ordenanzas e instrumentos de planeamiento, pero ha de tenerse presente el cambio operado en la presente Ley, relativo a la necesidad de previa y expresa habilitación por el planeamiento urbanístico del uso turístico de hospedaje en viviendas, de tal forma que existe a partir de la entrada en vigor de esta Ley una imprescindible, determinante y vinculante intervención municipal respecto de tal uso a través de la aprobación y publicación del pertinente planeamiento urbanístico.

El artículo 7 introduce la obligación, tanto de los propietarios o titulares del inmueble como de las personas o entidades explotadoras, de relacionarse electrónicamente con las diferentes Administraciones Públicas en todo aquello relacionado con la actividad de explotación turística de viviendas, al amparo de lo establecido en el artículo 14.3 de la Ley 39/2015.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL	Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24 Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28
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: RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==	 
El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51	

El artículo 8 incluye la obligación de que la inscripción en el Registro General Turístico determine el número de registro correspondiente a cada alojamiento a fin de dar cumplimiento al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724, de modo tal que las plataformas de intermediación tengan acceso directo al citado número y garanticen que la publicidad y la oferta de alojamiento se limite exclusivamente a la autorizada y reglada, combatiendo de esa manera el intrusismo y la oferta ilegal.

El artículo 9 establece una duración temporal de la declaración responsable para el ejercicio de la actividad de explotación turística de viviendas para atender a las determinaciones establecidas por las normas de trasposición de la Directiva de servicios, en concreto la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, artículo 7.1.c), estableciendo un período de 5 años.

La disposición adicional primera se justifica por la razón de objetivar las situaciones de riesgo que permiten la aplicación de los mecanismos de reacción administrativa de mayor grado de intervención, facilitando de este modo la seguridad jurídica en su aplicación por las autoridades y responsables administrativos, pero también señalando a la ciudadanía, en aplicación del citado principio de seguridad jurídica, las consecuencias de la vulneración desproporcionada de la normativa vigente en materia de actividades clasificadas y de turismo, a la vez que facilita la actuación frente a la oferta clandestina, que es la que habitualmente supera los umbrales señalados

La disposición adicional segunda determina la exigencia de una inmediata e intensa tarea de ejercicio de las potestades de comprobación, control e inspección tanto en materia de actividades clasificadas como del cumplimiento de la normativa turística de vivienda vacacional, por parte de las Administraciones Públicas que tienen encomendadas tales tareas.

La disposición adicional tercera, prevé la expresa habilitación del instrumento de la encomienda de gestión al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles de España de las tareas de comprobación de las declaraciones responsables habilitantes el uso turístico de viviendas, pretéritas y futuras, así como la posibilidad de que los cabildos insulares financien íntegramente de tal servicio conforme a los mecanismos de imposición de tasas previstos en la legislación de haciendas locales vigente.

La disposición transitoria primera responde a la combinación de las determinaciones establecidas en la actualidad tanto por la legislación urbanística como por la legislación turística, en concreto a la consolidación de usos y al 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.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL	Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24 Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28
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: RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==	 
El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51	

El régimen transitorio de las viviendas de uso turístico debidamente habilitadas a la entrada en vigor de la presente Ley, regulado por la disposición transitoria segunda, es complementario y subsidiario respecto del establecido en la disposición transitoria primera, y responde a la concurrencia de diversas circunstancias, que exigen la adopción de las medidas establecidas, 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.

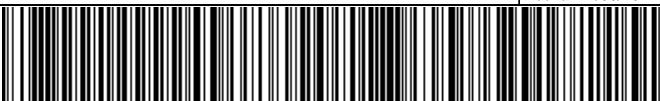
La disposición transitoria cuarta, incentivos a la renovación turística en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, plantea la posibilidad de que el planeamiento pueda modificar el uso de las edificaciones residenciales colectivas estableciendo un uso exclusivamente turístico y desapareciendo el uso residencial en virtud del principio de especialización de usos, de tal modo que sus titulares puedan instar declaraciones responsables para la explotación de establecimientos en la tipología de hotel o de apartamento, y todo ello limitado a los plazos de vigencia de las declaraciones responsables, puesto que fuera de esos plazos otorgar esa posibilidad supondría romper el esquema de régimen transitorio general diseñado en esta Ley.

Las mismas razones avalan y justifican la disposición transitoria quinta, junto con la posibilidad de extender la tipología de villa más allá de las zonas propiamente turísticas, de modo tal que el planeamiento municipal de los municipios no turísticos, o incluso de los turísticos respecto de los núcleos de población de carácter no turístico, tenga una alternativa adicional para la posibilidad de reconversión del uso de inmuebles destinados a vivienda vacacional en la actualidad, favoreciendo la dinamización económica y social de los mismos.

La disposición transitoria sexta, edificaciones existentes y cambio de uso turístico a residencial, intenta dar una nueva respuesta al desafío que todavía permanece presente en muchas zonas turísticas del archipiélago, en ocasiones con gran amplitud, y que es el referido a la reconducción de la residencialización de los establecimientos turísticos.

La disposición transitoria séptima, tiene por finalidad establecer unas mínimas normas técnicas aplicables hasta tanto no entre en vigor la normativa de carácter reglamentario que habrá de dictarse en desarrollo de la presente Ley, y que bien podrá referirse específicamente a las viviendas de uso turístico o podrá enmarcarse en la regulación global de los requisitos exigibles a los diferentes establecimientos de alojamiento turístico, unificando en una única norma aquellos.

A través de la disposición transitoria octava 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.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL	Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24 Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28
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: RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==	 
El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51	

La disposición transitoria novena, 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.

Finalmente la disposición transitoria décima viene referida a la evaluación de la incidencia de la aplicación de la Ley

La disposición derogatoria única obedece a la necesidad de clarificar la derogación directa de aquellos preceptos del reglamento de vivienda vacacional contrarios a la presente Ley en tanto se desarrolla reglamentariamente.

La disposición final primera, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, busca incorporar la posibilidad de utilizar los planes de modernización y mejora de la competitividad turística a la vez que se considera como el instrumento adecuado para dar cumplimiento efectivo, de una vez por todas, al principio de especialización de usos en zonas turísticas presente en la legislación urbanística, territorial y turística de Canarias desde el año 2003.

La disposición final segunda, de modificación de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, pretende, en primer lugar, despejar cualquier lugar sobre la posibilidad de que los cabildos insulares declaren zona saturadas y con crecimiento limitado cero a lo largo y ancho de su ámbito insular y no solo en zonas de carácter turístico, y ya sea en relación a usos residenciales o turísticos

En segundo lugar explícita la aptitud de los planes especiales como uno de los instrumentos de ordenación urbanística más adecuados para delimitar y ordenar aquellas zonas susceptibles de implantar la actividad de hospedaje en viviendas.

La disposición final tercera, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, incluye la necesaria tipificación como infracción de la legislación turística el incumplimiento del deber de publicidad del preceptivo número de registro.

La disposición final cuarta hace referencia al necesario desarrollo reglamentario de la Ley mientras que la disposición final quinta regula su entrada en vigor.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==



El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51

6. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES.

Analizado el texto del anteproyecto de ley en cuestión y evaluado en el contexto socioeconómico actual de Canarias, el Consejo Económico y Social (CES) propone al Gobierno de Canarias en el presente dictamen una serie de recomendaciones y conclusiones dirigidas a alcanzar lo que entendemos puede ser un equilibrio “lógico y razonable” en la regulación de una actividad económica como lo es el sector de la vivienda vacacional.

Estas recomendaciones buscan asegurar una normativa que, sin desvirtuar su objetivo de regular el uso turístico de las viviendas vacacionales, favorezca el desarrollo económico sostenible en las islas.

A continuación, se exponen las principales consideraciones sobre el Anteproyecto de Ley de ordenación sostenible del uso turístico de viviendas:

a) El Consejo Económico y Social (CES) desea expresar su preocupación por el “efecto llamada” que se produce entre el anuncio de una norma y su entrada en vigor, generando un efecto contrario a lo que se pretendía regular, como entendemos ha sido el caso del anteproyecto objeto de dictamen, por lo que solicitamos se tenga en cuenta de cara a la redacción de futuras normas, aplicando en este caso una posible suspensión cautelar de aquellas viviendas vacacionales inscritas durante el año 2024.

b) La normativa debe centrarse en regular el régimen jurídico del uso turístico de las viviendas vacacionales, sin desviar su propósito hacia la resolución del problema habitacional en Canarias, y evitando, por tanto, extralimitaciones competenciales.

Esta actividad económica ha demostrado ser una fuente significativa de ingresos para la región, y debe ser regulada atendiendo a ello.

c) Es fundamental comprender en la redacción de la norma que el alquiler vacacional en sí no es un fenómeno intrínsecamente negativo, dado que supone una forma de alojamiento turístico que genera un impacto positivo en la economía local, y a tenor de ello requiere de regulación y de estrategias de implantación sostenibles.

d) Imputar la citada crisis habitacional a las viviendas vacacionales carece de una base objetiva suficientemente fundamentada. De hecho, la crisis habitacional entendemos responde también a otros problemas estructurales, como la escasez de vivienda, el crecimiento poblacional, el elevado número de viviendas vacías o la inseguridad jurídica derivada de la Ley de arrendamientos urbanos, debiendo ser regulados estos en sus propias normas.

En este sentido el CES considera que tanto la modificación de la regulación del alquiler de viviendas de larga duración (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos)

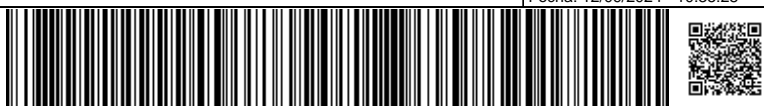
Este documento ha sido firmado electrónicamente por:

JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL
BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL

Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24
Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28

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:

RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==



para la inclusión de garantías que contribuyan de manera decisiva al aumento de la oferta de este tipo de alojamiento como el incremento sustancial del número de viviendas públicas construidas constituyen dos elementos esenciales para aumentar, de forma sustancial, la cantidad de viviendas disponibles para su uso como residencia habitual.

e) Dado que la realidad de las islas del archipiélago y dentro de éstas la de los municipios, son diversas, el CES entiende que en la norma se debe diferenciar la regulación en función de las características particulares de cada territorio, a nivel municipal. Sin embargo, es igualmente necesario establecer características comunes mínimas que en todos los ayuntamientos se deban cumplir, para garantizar una aplicación equitativa de la normativa y evitar disparidades injustificadas que podrían generar competencia desleal en el sector turístico.

f) En relación con la flexibilidad de la norma según la situación de cada municipio, se propone no prohibir el uso turístico de viviendas en asentamientos agrícolas, que no rurales, ya existentes, ya que en ciertos municipios este uso puede promover un turismo de calidad y sostenible. Además, puede ser beneficioso para el desarrollo del sector agrícola, favoreciendo la economía local y la compatibilidad con otras actividades productivas.

g) Es imprescindible contar con una base de datos precisa y actualizada sobre las viviendas vacacionales y sobre su impacto directo en el PIB, así como en términos de empleo directo e indirecto, facilitadas por organismos oficiales como el INE o el ISTAC, en aras de comprender el impacto real del sector en la economía.

h) Se recomienda flexibilizar algunas exigencias técnicas relacionadas con el ahorro energético y la sostenibilidad de las viviendas vacacionales, todas cuestiones que no pongan en riesgo a los usuarios, dado que pueden imponer costes significativos para los pequeños propietarios.

i) Por otra parte, existe preocupación sobre la capacidad de los ayuntamientos para implementar y supervisar las disposiciones de la ley, lo que podría derivar en una situación de inseguridad jurídica. Es esencial que los ayuntamientos reciban el apoyo técnico y económico necesario para cumplir con las nuevas responsabilidades que se les delegan, ya que la falta de estos recursos podría llevar a una paralización de facto de la actividad de alquiler vacacional mientras no se dispongan de los instrumentos de ordenación municipal adaptados.

j) Se cuestiona la falta de justificación clara y objetiva en las restricciones propuestas, como la limitación del uso vacacional al 10% de las viviendas residenciales o la prohibición del alquiler vacacional en parcelas de uso mixto. El legislador debe fundamentar y argumentar estas decisiones en base a criterios lógicos y datos concretos, para garantizar que las medidas sean proporcionales y razonables.

k) La inclusión de un régimen transitorio en el anteproyecto que afecta a derechos ya adquiridos y situaciones consolidadas (entiéndase de la vivienda vacacional legal) podría vulnerar estos derechos pudiendo generar reclamaciones de indemnización futuras. La nueva regulación por

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL	Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24 Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28
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: RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==	 
El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51	

tanto debería garantizar que los propietarios con viviendas vacacionales reguladas de acuerdo a la anterior normativa puedan continuar sus actividades, estableciendo plazos de adaptación razonables.

l) Se considera necesario hacer una correcta distinción entre los pequeños y los grandes tenedores de viviendas vacacionales, puesto que presentan realidades sociales diferentes.

m) En relación con la posibilidad de destinar una vivienda previamente calificada como VPO a otros usos, el CES considera que, una vez dicha vivienda queda “*liberada*”, debería poder destinarse a cualquier uso. No obstante, se sugiere la modificación de la normativa que regula este tipo de viviendas para garantizar que no pierdan su calificación, atendiendo a la función social que desempeñan.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL	Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24 Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28
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: RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==	 
El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51	

7. VOTO PARTICULAR.

QUE FORMULA EL CONSEJERO INOCENCIO GONZÁLEZ TOSCO, SECRETARIO GENERAL DE COMISIONES OBRERAS CANARIAS, EN RELACIÓN CON EL DICTAMEN DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN SOSTENIBLE DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS.

“Mediante este documento, CCOO Canarias manifiesta y justifica el voto contrario al Dictamen que el 10 de septiembre 2024 que aprueba el Pleno del CES por mayoría en relación al Anteproyecto de Ley para la Ordenación Sostenible de la Vivienda de uso Turístico en Canarias en adelante APL VV.

Este voto particular que emite nuestra Organización llega tras un amplio debate en el Consejo Económico y Social de Canarias, en la ciudadanía de nuestra CCAA y en el interno de nuestra organización. Nos preocupa el crecimiento exponencial que la vivienda vacacional y entendemos que el problema actual en Canarias va más allá de lo planteado en dicho APLVv.

En Canarias necesitamos un debate sosegado sobre el desarrollo de su modelo turístico para futuro. Por ello se necesitan bases de datos fiables de la economía canaria, en especial del sector turístico canario y de la incidencia que la vivienda de uso vacacional tiene en ella. Estamos ante un fenómeno que se plantea a nivel global y que previsiblemente perdure en el tiempo.

La situación social y económica que vive Canarias es inasumible e insostenible, tanto por las dificultades de acceso a la vivienda de uso residencial para la población canaria, que afecta de manera directa a trabajadores/as, no exclusiva del sector turístico pero si muy significativa, los cuales han de recorrer muchos kilómetros cada día para llegar a su lugar de trabajo, por la escasez de vivienda residencial y su elevado precio, provocando con ello, mayor presión en las carreteras canarias y haciendo menos sostenible la movilidad y el cuidado medioambiental de nuestras islas.

Preocupante la falta de datos respecto a su aportación al PIB de dicha actividad y del empleo que la misma genera. Desde nuestra Organización entendemos que el empleo generado por esta actividad económica es mínima, en condiciones de precariedad, dándose la paradoja que dichos contratos de trabajo se realizan en base a distintos convenios colectivos, más beneficiosos para la parte patronal que para los derechos de la clase trabajadora del sector y que, CCOO Canarias entiende han de estar vinculados a los convenios colectivos del sector de la hostelería existentes en ambas provincias, cuestión esta que no recoge el mencionado Dictamen.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL	Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24 Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28
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: RP001-000poaDni0sD97maioHgUoNGA==	 
El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51	

Desaparecen centros de trabajo donde existen representantes de los trabajadores y trabajadoras, donde el marco de negociación es claro. Lo que prevalece en las personas trabajadoras de Vv son contratos, cuando los hay, donde las condiciones laborales se negocian a la baja según el convenio de aplicación y donde la disgregación de la clase trabajadora hace muy difícil la intervención para la mejora de sus condiciones laborales.

Ninguna de las supuestas bondades en creación de empleo directo e indirecto es sustancialmente comparable al que pueda generar los alquileres de larga duración. Es más, los alquileres de larga duración tiene ventajas sociales y económicas. Se crean colectivos vecinales como redes de apoyo para los y las vecinas y se crea trabajo comunitario que pueden influir en una mejora social y cultural de las zonas vecinales. Se genera una estabilidad habitacional, no dependiente de factores externos, que inciden en la mejorara de las relaciones vecinales y favorece la creación de comercio local y de cercanía para abastecer las necesidades de la vecindad.

El destinar poblaciones, tradicionalmente de clase trabajadora a Vv puede derivar en la creación de comercios únicos y exclusivos destinados para el turismo, con su respectiva alza de precios, que por norma general, es inaccesible para los y las vecinas, otro factor que puede conllevar la expulsión de las personas locales.

Por otro lado, se debe definir qué es un pequeño tenedor de un gran tenedor ya que existen diferencias significativas económicas y sociales y que por tanto han de tenerse en cuenta a la hora de los requisitos a exigir y los plazos impuestos para su aplicación.

Esta actividad económica ha de tener límites claros en el sentido de no afectar de manera directa a la necesidades de viviendas de uso residencial y que por tanto esa situación ha de estar sometida según las distintas realidades municipales, insulares y regionales. En algunos casos puede darse la situación que el límite del 10% de las viviendas para uso turístico es muy alto frente a la demanda de viviendas para uso residencial y al contrario en otros municipios e islas. Faltan datos objetivos en el APL Vv que justifiquen dichos porcentajes.

Se debe cumplir con las exigencias técnicas y de sostenibilidad ambiental para, en cualquier caso, dar un servicio turístico competente y sostenible, tanto para las Vv existentes como para autorizaciones futuras. Se podría permitir una flexibilidad temporal, no en las cuestiones técnicas, para pequeños propietarios o propietarios de una vivienda vacacional. El resto sería favorecer a los grandes tenedores. En cualquier caso las Vv seguramente hayan generado un beneficio en estos últimos años que permita el desembolso de este coste.

Por último, reconociendo y agradeciendo que algunas de nuestras aportaciones se hayan recogido en el Dictamen aprobado, entendemos que no han sido suficientes para apoyar favorablemente el mismo.

En Canarias, a 11 de septiembre de 2024

*Fdo: Inocencio González Tosco
Secretario General CCOO Canarias”*

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JOSE CARLOS FRANCISCO DIAZ - PRESIDENTE/A CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL BEGOÑA MARRERO ALONSO en representación de CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL - SECRETARIO GENERAL	Fecha: 12/09/2024 - 12:20:24 Fecha: 12/09/2024 - 10:35:28
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: RP001-000poaDni0sD97mai0HgUoNGA==	 
El presente documento ha sido descargado el 12/09/2024 - 12:24:51	